

## MIETRECHT UND WEG

## HAUSORDNUNG

## Keine Sonderrechte für Pianisten: Gleiches Recht für alle Störer

| Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft über Ruhezeiten darf ohne sachlichen Grund nicht bestimmte Störer privilegieren. |

Die Hausordnung erlaubte Musik – insbesondere Klavierspielen – nur zu eingeschränkten Zeiten. Für anderen Lärm galten andere Zeiten. Unterschiedliche Störungen durch Geräusche derart ungleich zu behandeln, ist nicht zulässig, so das Landgericht (LG) Frankfurt a. M.

**QUELLE** | LG Frankfurt a. M., Urteil vom 4.10.2017, 13 S 131/16, Abruf-Nr. 198917 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MIETVERHÄLTNIS

## Rauchen auf der Terrasse des Nachbarhauses kann eine Störung sein

| Fühlt sich der Eigentümer eines Reihenhauses durch Zigarettenrauch vom Grundstücksnachbarn gestört und ist er dadurch über das gesetzlich bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt, hat er gegen den Nachbarn einen Unterlassungsanspruch. |

Hierauf wies das Landgericht (LG) Dortmund hin. Die Richter machten aber auch deutlich, dass auch der Nachbar ein Recht habe, auf seinem Grundstück zu rauchen. Daher ist ein Interessenausgleich vorzunehmen. Das LG Dortmund hat dies so gelöst, dass im Drei-Stunden-Takt dem rauchenden Nachbarn Rauchzeiten gestattet wurden.

**QUELLE** | LG Dortmund, Urteil vom 8.7.2017, 1 S 451/15, Abruf-Nr. 198918 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MIETMINDERUNG

## Nervender Marder spart Miete

| Stört ein auf dem Dachboden lebender Marder die Nachtruhe des darunter im Dachgeschoss wohnenden Mieters durch ständiges lautes Schreien und Kratzen, darf der Mieter die Miete um zehn Prozent mindern. |

So entschied es das Amtsgericht Augsburg. In dem Fall hatte ein Marder die Mieter einer Dachgeschosswohnung Nacht für Nacht durch Kratzen an der Wohnungsdecke und lautes Schreien gequält. Der Vermieter sorgte nicht für Abhilfe. Das Amtsgericht sprach den Mietern daher ein Recht zur Mietminderung in Höhe von 10 Prozent der Miete zu.

**QUELLE** | Amtsgericht Augsburg, Urteil vom 27.9.2016, 72 C 2081/16, Abruf-Nr. 198238 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

WEG

## Rauchmelder können gemeinsam beschafft und gewartet werden

| Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft, Rauchmelder einheitlich anzuschaffen und zu warten, ist in der Regel nicht ermessensfehlerhaft. |

So entschied es das Amtsgericht München im Fall eines Eigentümers einer Drei-Zimmer-Wohnung in München-Sendling, die nicht genutzt wird. Die Wohnung ist mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Eigentümerversammlung fasste unter anderem folgenden Beschluss:

„In 2017 erfolgt die Beauftragung der Firma A.(...) für die Wartung und Prüfung von Rauchwarnmeldern (...). Die Finanzierung der umlagefähigen Maßnahme in Höhe von ca. 3,33 EUR je Rauchwarnmelder – insgesamt ca. 1.255,00 EUR – jeweils inkl. MwSt. und Jahr erfolgt über laufendes Budget. Die Kostenverteilung erfolgt nach Anzahl pro Wohnung.“

Der Kläger hat den Beschluss angefochten, soweit seine Wohnung betroffen war. Er ist der Meinung, dass die Eigentümer ihr Ermessen falsch ausgeübt hätten. Das Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft hätte mit dem Interesse des einzelnen Eigentümers abgewogen werden müssen. Die Eigentümergemeinschaft handle nicht vernünftig, wenn sie ohne Not bereits gekaufte und angebrachte Rauchmelder durch gleichartige Geräte ersetze. Die beklagte Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Hausverwalterin, ist der Meinung, dass der Beschluss rechtmäßig ist.

Ihr gab die zuständige Richterin des Amtsgerichts München recht: Der Beschluss sei nicht zu beanstanden. Er beinhalte keinen Eingriff in das Sondereigentum des Klägers, da die Rauchmelder nicht im Sonder-, sondern im Gemeinschaftseigentum stünden. Der Beschluss, dass der Verband den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder an sich ziehe, sei zulässig. Auch sei die Pflichtenerfüllung durch die Eigentümergemeinschaft förderlich. Die einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung führe zu einem hohen Maß an Sicherheit. Die Verpflichtung zur Ausrüstung des Objekts mit Rauchwarnmeldern und deren Wartung betreffe primär die Verkehrssicherungspflicht des gesamten Objekts. „Nicht entscheidungserheblich ist, ob der Kläger in seiner Wohnung bereits Rauchwarnmelder fachgerecht installiert hat und diese ausreichend wartet. Selbst in diesem Falle ist der Beschluss nicht zu beanstanden, da die Wohnungseigentümer nicht gehalten sind, die Wohnung des Klägers von der Maßnahme auszunehmen. Ihnen steht vielmehr ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit sie eine einheitliche Ausrüstung und Wartung beschließen oder nicht“, so das Urteil.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 8.2.2017, 482 C 13922/16 WEG, Abruf-Nr. 199672 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).