

VERWALTER SETZT DIE HAUSORDNUNG DURCH

Der erste Weg des Wohnungseigentümers führt im Falle von Verstößen gegen die Hausordnung zum Verwalter der Wohnanlage. Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG berechtigt und verpflichtet, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.

Der Verwalter wird den störenden Wohnungseigentümer der Anlage in Schriftform abmahnen und ihn auffordern, zukünftige Störungen zu unterlassen.

Ist die Wohnung, von der die Störungen ausgehen, vermietet, so hat der Verwalter auf den fraglichen Mieter selber keinen Zugriff, sondern muss sich an den betreffenden

Wohnungseigentümer als Vermieter wenden, damit dieser auf seinen Mieter einwirkt.

Bleiben diese Maßnahmen des Verwalters ohne Erfolg, dann kann die

Eigentümergeinschaft mit Stimmenmehrheit darüber zu befinden, ob der Störer im Rahmen eines Gerichtsprozesses von der Gemeinschaft auf Unterlassung der Störung in Anspruch genommen werden soll, § 10 Abs. 6 S. 3 WEG.

Auch ein störender Mieter kann von der Gemeinschaft auf Unterlassen der Störung in Anspruch genommen werden, § 1004 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

INDIVIDUELLER ANSPRUCH EINES JEDEN WOHNUNGSEIGENTÜMERS

Wird die Hausordnung von einem Eigentümer nachhaltig missachtet und gehen von dem Verhalten des Eigentümers Störungen für einen oder alle anderen Eigentümer aus, so hat jeder Eigentümer gegen den störenden Eigentümer einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB.

Jeder störende Wohnungseigentümer muss also damit rechnen, von einem anderen Mitglied der Eigentümergeinschaft in Anspruch genommen zu werden.

Winkt das Wohnungseigentumsgericht den geltend gemachten Unterlassungsanspruch als begründet durch, droht dem Störer bei Fortsetzung der Störung regelmäßig ein empfindliches Bußgeld oder ersatzweise sogar Haft.

Ein Unterlassungsanspruch kann dabei auch von einem Eigentümer gegen einen störenden Mieter geltend gemacht werden.

In eilbedürftigen Fällen steht dem Eigentümer der so genannte einstweilige Rechtsschutz zu Seite. Er kann gegen den Störer vor Gericht eine einstweilige Verfügung auf Unterlassen eines konkret zu bezeichnenden Verhaltens erwirken.

GELDSTRAFE BEI VERSTÖßEN GEGEN DIE HAUSORDNUNG

Zulässig ist es auch, in der Hausordnung für Verstöße gegen die dort niedergelegten Regelungen eine Geldstrafe vorzusehen.

Existiert eine entsprechende Regelung in der Hausordnung ist es im Einzelfall Sache der Eigentümerversammlung, für den Verstoß ein adäquates Bußgeld zu verhängen. Das Bußgeld muss aber in jedem Fall im Hinblick auf das monierte Verhalten des Störers verhältnismäßig sein.

ENTZIEHUNG DES WOHNHEIGENTUMS

Als Ultima Ratio und wenn wirklich gar keine andere Lösung in Frage kommt, steht gegen einen störenden Wohnungseigentümer schließlich ein Anspruch auf Entziehung seines Wohneigentums im Raum.

Nach § 18 Abs. 1 WEG können die in ihrer Ruhe oder sonst wie gestörten Wohnungseigentümer vom Störer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen, wenn sich der betreffende Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, dass den anderen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann.

Dieser Anspruch auf Entziehung des Wohneigentums kommt aber nur in extremen Fällen und dann in Frage, wenn ein Eigentümer seine Pflichten trotz wiederholter Abmahnungen weiterhin gröblich verletzt.