

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 15, 21 Abs. 8 WEG

- 1. Eine Regelung in einer Hausordnung über die Lautstärkeregelungen ist unwirksam, wenn sie verschiedene Geräuschquellen in Bezug auf Ruhezeiten unzulässigerweise unterschiedlich behandelt(BGH NJW 1998, 3713).**
- 2. Es macht vom Schutzzweck der Anordnung einer Ruhezeit keinen Unterschied, ob der Mitbewohner in der Ruhezeit durch die Ausübung oder das Anhören von vokaler oder instrumentaler Musik bzw. durch andere Lärmquellen gestört wird.**
- 3. Das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft geht nicht soweit, durch Mehrheitsbeschluss einzelne Störer gegenüber anderen ohne sachlichen Grund zu bevorzugen.**
- 4. Einer generelle Neuregelung dieses Punktes durch das Gericht hinsichtlich der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG steht allerdings entgegen, dass insoweit die Wohnungseigentümer mit dieser Frage zuvor befasst werden müssen. Gegenstand der Beschlussfassung und der Wohnungseigentümerversammlung war bislang nur die Frage des Musizierens, insoweit ist jedoch - wie ausgeführt - keine isolierte Regelung zulässig.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 04.10.2017; Az.: 2-13 S 131/16

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack den Richter am Landgericht Paetzold den Richter Wielk aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 04.10.2017 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 12.08.2016 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als dort der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.12.2015 durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist.

Insoweit wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil und das angefochtene Urteil - im Umfang der Berufungszurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien, welche eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden, streiten seit Jahren um Regelungen zum Umfang des zulässigen Musizierens in der Hausordnung.

Ziffer 6 der Hausordnung enthält bislang folgenden Text:

"Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türschlagen sind zu vermeiden. Unbedingte Ruhe ist von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie von 20.00 bis 7.00 Uhr einzuhalten. Beim Betreiben von Tonanlagen und Geräten dürfen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden."

Die Ergänzung dieses Punktes der Hausordnung um einen Satz betreffend das Musizieren und vor allem das Klavierspielen, denn die Klägerin zu 2 ist eine ausgebildete Pianistin und Klavierlehrerin, war wiederholt Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen, in welchen insoweit stets Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung über Begrenzungen der Musizierzeiten für ungültig erklärt worden sind.

In der Versammlung vom 08.12.2015 wurde die Hausordnung mehrheitlich wie folgt um einen Satz 4 ergänzt:

"Musizieren und Klavierspielen ist nur an Werktagen montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr und Samstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 17.00 Uhr zulässig; die Musizieren- und Klavierspielzeit ist täglich auf zwei Stunden begrenzt".

Gegen diesen Beschluss wenden sich die Kläger mit der Anfechtungsklage, mit der sie zugleich begehren den Beschluss durch eine gerichtliche Entscheidung dahingehend zu ersetzen, dass die Musikspielzeiten an Werktagen von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr, Samstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr, sonn- und feiertags von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr festgeschrieben werden und die Musik- und Klavierspielzeiten täglich auf zwei Stunden begrenzt werden.

Die Klage hatte in der ersten Instanz Erfolg. Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung, mit der sie ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiter verfolgen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat teilweise Erfolg.

Soweit sich die Berufung gegen die Ungültigerklärung des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 08.12.2015 wendet, mit welchem die Hausordnung um die Regelung zum Musizieren und Klavierspielen ergänzt worden ist, so hat die Berufung insoweit keinen Erfolg.

Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht insoweit den Beschluss für ungültig erklärt. Dabei kommt es allerdings nicht auf die im Mittelpunkt dieses Rechtsstreits stehende Frage an, in welchem zeitlichen Umfang das Musizieren in einer Wohnung als sozialübliches Nutzungsverhalten hinzunehmen ist und ab wann die Einschränkung der Zeiten des Musizierens einem faktischen Musizierverbot gleichkommt. Insoweit kommt es auch nicht auf die zwischen den Parteien heftig umstrittene Frage an, wann gewöhnlich ein Berufstätiger im Regelfall in seiner Wohnung anzutreffen ist und insoweit musizierbereit ist.

Denn der gefasste Beschluss zur Ergänzung der Hausordnung entspricht bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Beschluss sich ausschließlich auf das Musizieren und Klavierspielen beschränkt und dieses von anderen lärmintensiven Tätigkeiten abgrenzt und einschränkt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH NJW 1998, 3713) ist eine Regelung in einer Hausordnung über die Lautstärkeregelungen allerdings dann unwirksam, wenn sie verschiedene Geräuschquellen in Bezug auf Ruhezeiten unzulässigerweise unterschiedlich behandelt. Wie der Bundesgerichtshof ausgeführt hat, macht es vom Schutzzweck der Anordnung einer Ruhezeit keinen Unterschied, ob der Mitbewohner in der Ruhezeit durch die Ausübung oder das Anhören von vokaler oder instrumentaler Musik bzw. durch andere Lärmquellen gestört wird. Eine entsprechende Ungleichbehandlung ist nicht von dem der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Beschlussfassung zuständigen Ermessensspielraum gedeckt, so dass das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft nicht soweit geht, durch Mehrheitsbeschluss einzelne Störer gegenüber anderen ohne sachlichen Grund zu bevorzugen (BGH a.a.O.).

Eine derartige Ungleichbehandlung liegt aber vorliegend - worauf die Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist die Anfechtungsklage ausdrücklich gestützt haben - allerdings vor. Denn nach dem gefassten Beschluss ist Musizieren und Klavierspielen lediglich zu eingeschränkten Zeiten möglich, während nach der Hausordnung für andere Geräuschemissionen andere Zeiten gelten.

Insoweit kann auch nicht herangezogen werden, dass in der Hausordnung die an sich (vgl. BGH a.a.O) unzulässige Regelung enthalten ist, dass das Betreiben von Tonanlagen und Geräten nur in einer die Mitbewohner nicht beeinträchtigenden Weise erfolgen darf. Ob diese Regelung trotz ihrer Unbestimmtheit anwendbar ist oder nicht, bedarf hier keiner Entscheidung, da die getroffene Regelung selbst dann zu einer unangemessenen Ungleichbehandlung führt, wenn man Tonanlagen und

Geräte als Lärmquellen ausnimmt.

Denn nicht geräteabhängige Geräuschemissionen - etwa Heimwerkern etc. - sind nach der Hausordnung außerhalb der Ruhezeiten uneingeschränkt möglich. Dieses führt vorliegend zu einer ungerechtfertigten unterschiedlichen Behandlung verschiedener Störungen durch Geräuschemissionen, indem nämlich Musizieren und Klavierspielen stärker beschränkt wird, als andere Lärmquellen. Eine derartige Ungleichbehandlung ist - wie der Bundesgerichtshof ausdrücklich ausgeführt hat - unzulässig.

Zudem dürfte bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung von dem beschlossenen Musizierverbot auch Musizieren in einer nicht beeinträchtigenden Weise erfasst sein, denn die Kammer hat erhebliche Bedenken, ob die Regelung angesichts ihres klaren Wortlauts und der Intention auch so auszulegen ist, dass sie nicht auf das Singen und Musizieren in Zimmerlautstärke erstreckt werden könnte (vgl. aber auch BGH a.a.O.).

Demzufolge war der Beschluss zu TOP 2 der Versammlung - wie das Amtsgericht zutreffend entschieden hat - insgesamt für ungültig zu erklären.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist die Kammer allerdings nicht der Ansicht, dass auch der Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG begründet ist. Dabei kommt es allerdings auf die von der Berufung in den Mittelpunkt gestellte Frage nicht an, ob ein entsprechender Antrag auch dann zulässig ist - wenn wie hier - die Wohnungseigentümer Regelungen treffen, welche von den Gerichten allerdings immer wieder für ungültig erklärt werden, oder ob der Anwendungsbereich des § 21 Abs. 8 WEG auf die Fälle beschränkt ist, in denen die Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt keine Regelung trifft.

Denn auch die vom Amtsgericht erlassene und von den Klägern begehrte Regelung knüpft ausschließlich lediglich an das Musizieren und Klavierspielen an. Insoweit würde allerdings wiederum eine Regelung getroffen, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unzulässig ist, weil sie verschiedene Geräuschquellen in Bezug auf Ruhezeiten unzulässigerweise unterschiedlich behandelt. Auch insoweit wird nicht zwischen den in der Hausordnung insoweit angelegten störenden und nicht störenden Beeinträchtigungen unterschieden.

Einer generelle Neuregelung dieses Punktes durch die Kammer hinsichtlich der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG steht allerdings entgegen, dass insoweit die Wohnungseigentümer mit dieser Frage zuvor befasst werden müssen. Gegenstand der Beschlussfassung und der Wohnungseigentümersammlung war allerdings bislang nur die Frage des Musizierens, insoweit ist jedoch - wie ausgeführt - keine isolierte Regelung zulässig. Hiermit muss sich zunächst die Eigentümersammlung befassen.