



# OBERLANDESGERICHT HAMM

## BESCHLUSS

15 W 195/04 OLG Hamm

9 T 53/02 LG Essen

5 II 15/00 WEG AG Bottrop

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in

[REDACTED]

Beteiligte:

1) [REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigter:

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte:

[REDACTED]

[REDACTED]

- 3) [REDACTED],  
[REDACTED],  
[REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 01.03.2005 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 16.04.2004 gegen den Beschluss der 9.Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 19.02.2004 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Gammelmin sowie die Richter am Oberlandesgericht Budde und Tegenthoff

**beschlossen:**

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde, an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 5.000 € festgesetzt.

## Gründe

### 1.)

Die Beteiligten sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft G. in Bottrop. Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer Wohnung in der ersten Etage rechts. Die Antragsgegner betreiben seit Ende 1999 in den unter der Wohnung der Antragstellerin liegenden Geschäftsräumen ein Sonnenstudio. Zuvor hatte sich dort ein Fotostudio befunden. Das Sonnenstudio hat an Wochentagen von 7.45 Uhr bis 23.00 Uhr, an Samstagen bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet. Die Räume der Antragsgegner sind in § 2 Nr. 2 der für die Gemeinschaft maßgeblichen Teilungserklärung wie folgt beschrieben: "Miteigentumsanteil von 227/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss (Ladenlokal)."

Die Antragstellerin fühlte sich von Geräuschimmissionen, die von dem Sonnenstudio nach ihrer Meinung ausgehen, belästigt. Sie bemängelte, dass von den Lüftungsanlagen des Sonnenstudios Geräusche ausgingen, dass sie Trittschall und Musik, die in dem Sonnenstudio während der Öffnungszeiten gespielt werde, höre. Nachdem es ihr nicht möglich war, innerhalb der Gemeinschaft eine außergerichtliche Lösung des Problems zu erreichen, stellte die Antragstellerin beim Amtsgericht Bottrop den Antrag, den Antragsgegnern den Betrieb des Sonnenstudios ganz zu untersagen, hilfsweise zumindest außerhalb der normalen Ladenöffnungszeiten. Das Amtsgericht hat ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.Ing. Heribert T. zu der Frage eingeholt, ob und in welchem Umfang Geräusche aus dem Sonnenstudio der Antragsgegner in der Wohnung der Antragstellerin zu hören seien. Der Gutachter kam in seinem am 24.10.2001 erstellten Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund eines gravierenden technischen Mangels des vorhandenen Fliesenbodens Körperschall in die Wände geleitet werde. Aus diesem Grunde komme es zu einer Geräuschmehrbelastung in der Wohnung der Antragstellerin.

Das Amtsgericht hat den Antrag der Antragstellerin mit der Begründung zurückgewiesen, sie habe keinen Beweis dafür angetreten, dass die von ihr bemängelte

Geräuschentwicklung tatsächlich nur aus dem Sonnenstudio stamme. Darüber hinaus sei die Teilungserklärung auch nicht so zu verstehen, dass mit dem Begriff Ladenlokal der Betrieb eines Sonnenstudios nicht zu vereinbaren sei. Denn das andere Ladenlokal in der Parterre der Wohnungseigentümergeinschaft werde als Gaststätte genutzt.

Dagegen hat sich die Antragstellerin mit der sofortigen Beschwerde gewandt. Sie hat behauptet, durch den vom Sonnenstudio ausgehenden Trittschall, der durch die Decken und Wände übertragen werde, nach wie vor beeinträchtigt zu werden. Dies müsse sie nicht dulden, insbesondere, da nach der Teilungserklärung in der unter ihrer Wohnung befindlichen gewerbliche Einheit lediglich ein Ladenlokal betrieben werden dürfe. Unter diesen Begriff falle ein Sonnenstudio nicht. Ein Ladenlokal sei an bestimmte Öffnungszeiten gebunden. Das Sonnenstudio hingegen habe wesentlich länger in den Abendstunden geöffnet und werde auch am Sonntag betrieben.

Die Antragstellerin hat beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop abzuändern und den Antragsgegnern zu untersagen, auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück G' in 46236 Bottrop, Flurstück Flur , Gemarkung Bottrop, das entsprechend der Teilungserklärung ausgewiesenen Miteigentumsanteil zu 2. Lage Erdgeschoss unten rechts befindliche Ladenlokal, als Sonnenstudio zu nutzen und nutzen zu lassen, hilfsweise den Antragsgegnern zu untersagen, auf dem am Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück G' in 46236 Bottrop, Flurstück , Flur Gemarkung Bottrop, das entsprechend der Teilungserklärung ausgewiesene Miteigentumsanteils zu 2, Lage Erdgeschoss unten rechts befindliche Ladenlokal außerhalb allgemeinen Ladenschlusszeiten als Sonnenstudio zu nutzen und nutzen zu lassen.

Die Antragsgegner haben beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

In der mündlichen Verhandlung vom 05. Juli 2002 haben die Beteiligten vor der Kammer einen Zwischenvergleich geschlossen, der wie folgt protokolliert wurde:

„1.)

Die Antragsgegner verpflichten sich, bis ... mit Arbeiten zu beginnen, welche die unter Ziffer 3.3. des Gutachtens des Sachverständigen T... vom 24.10.2001 festgestellten und noch festzustellenden Schallbrücken beseitigt werden und diese Arbeiten bis zur Beseitigung zügig durchzuführen.

2.)

Nach Abschluss der Arbeiten soll der Sachverständige T... eine erneute Emissionsmessung durchführen und eine schriftliche Stellungnahme fertigen, aus der hervorgeht, ob sämtliche Schallbrücken beseitigt sind.

3.)

Die Beteiligte sind sich darüber einig, dass der Unterlassungsanspruch von der Antragstellerin dann nicht mehr geltend gemacht wird, wenn sich der Stellungnahme des Sachverständigen ergibt, dass nach Abschluss der Arbeiten von dem Sonnenstudio der Antragsgegner keine höheren Emissionen mehr ausgehen als von einem gewöhnlichen Ladenlokal.

...“

Der Sachverständige T... hat am 24.06.2003 ein weiteres Gutachten zur Frage der Lärmbelästigung erstellt in dem er zu dem Ergebnis kam, dass das Sonnenstudio nunmehr die Anforderungen an den Schallschutz, die für solche Räume zu stellen seien, erfülle. Das Landgericht hat den Sachverständigen zu seinem Gutachten ergänzend angehört. Sodann hat es die sofortige Beschwerde mit der Begründung zurückgewiesen, dass das Sonnenstudio nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erhöhten Lärmschutzanforderungen entspreche. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten werde die Antragstellerin nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht mehr beeinträchtigt als dies bei einer Nutzung des Teileigentums als Wohnung der Fall sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1), die sie durch Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten hat einlegen lassen.

## II.)

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs.1, 43 Abs.1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt.

Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) ergibt sich bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde begründet, da die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 FGG. Dies führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Zurückverweisung der Sache.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen. In der Sache hält die landgerichtliche Entscheidung der rechtlichen Prüfung hingegen nicht stand.

Das Landgericht hat einen Unterlassungsanspruch der Beteiligten zu 1) im Wesentlichen mit der Begründung verneint, dieser setze voraus, dass sich aus der vom Inhalt der Teilungserklärung abweichenden Nutzung eine Beeinträchtigung der Beteiligten zu 1) ergebe. Dies lasse sich nach der Beseitigung der Schallbrücken nicht mehr feststellen. Der Sachverständige habe festgestellt, dass keine nennenswerte Schallübertragung mehr stattfinde und das Sonnenstudio erhöhten Schallanforderungen genüge. Es sei daher davon auszugehen, dass die Beteiligte zu 1) durch den Betrieb des Sonnenstudios nunmehr nicht mehr beeinträchtigt sei, als durch den Betrieb des vormals in den Räumen betriebenen Fotoladens. Nichts anderes gelte hinsichtlich des Betriebs außerhalb der allgemeinen Ladenöffnungszeiten. Auch während dieser Zeit seien nach den Feststellungen des Sachverständigen in der Wohnung der Beteiligten zu 1) lediglich Geräusche zu hören, die hinter denen zurückblieben, die üblicherweise aus einer Wohneinheit dringen würden.

Diese Begründung lässt zunächst nicht erkennen, ob das Landgericht allein auf den gesetzlichen Anspruch aus § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs.3 WEG abgestellt oder er-

gänzend den Zwischenvergleich vom 05.07.2002 in Betracht gezogen hat. Stellt man allein auf den gesetzlichen Anspruch ab, so gilt Folgendes:

Nach § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sonder- oder Teileigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich hieraus keine Regelung ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Nach dieser Vorschrift ist jeder Wohnungseigentümer antragsbefugt (KG WE 1992, 286; Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 15 Rdn. 42; Staudinger/Kreuzer, BGB, 12. Aufl., § 15 WEG Rdn. 134). Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass das Sondereigentum der Teilungserklärung gemäß gebraucht wird und die Beseitigung bzw. Unterlassung von Nutzungsänderungen und -überschreitungen geltend machen (Pick in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 15 Rdn. 30).

In der Teilungserklärung ist das Teileigentum der Beteiligten zu 2) als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Erdgeschoß (Ladenlokal)“ bezeichnet worden. Welche Art der Nutzung nach der in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung zulässig ist, ist durch Auslegung der Regelung der Teilungserklärung festzustellen, die als Teil des Grundbuchinhalts der selbständigen Auslegung durch das Rechtsbeschwerdegericht unterliegt. Diese Auslegung hat allein nach dem objektiven Sinn zu erfolgen, wie er sich für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung aus dem Wortlaut der Teilungserklärung ergibt (vgl. BGH NJW 1998, 3713, 3714). Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts kann bei der Auslegung daher nicht berücksichtigt werden, dass auch der andere in der Anlage vorhandene „Laden“ nicht bestimmungsgemäß genutzt wird. Diese Auslegung führt hier –insoweit in Übereinstimmung mit dem Landgericht- vielmehr zu dem Ergebnis, dass die gewählte Formulierung nicht bedeutet, dass in den vorbezeichneten Räumen jede außerhalb eines Wohnzwecks liegende Nutzung verwirklicht werden kann. Denn die in § 2 der Teilungserklärung enthaltene Bezeichnung als Ladenlokal ist in der allgemeinen Vorstellung mit bestimmten Vorstellungen hinsichtlich der Betriebsgestaltung, u.a. wesentlich mit der Einhaltung der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten verbunden (BayObLG WuM 1996, 361f; OLG Hamburg OLGR 2002, 357). Bei der Teilungserklärung handelt es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungs-

charakter gemäß § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2, § 15 Abs. 1 WEG mit der Folge, dass die Beteiligten zu 2) der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Nutzungsbeschränkung unterliegen. Das Teileigentum darf daher grundsätzlich zu keinem anderen Zweck genutzt werden.

Damit ist für die Beteiligten zu 2) als Sondereigentümern allerdings noch nicht bindend festgelegt, dass die hier in Rede stehenden Räumlichkeiten ausschließlich als „Laden“ genutzt werden dürfen. Denn die Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter ist nach allgemeiner Ansicht dahin auszulegen, dass nur eine solche Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten ausgeschlossen sein soll, von der stärkere Beeinträchtigungen ausgehen als sie mit der Nutzung entsprechend dem in der Teilungserklärung festgelegten Zweck verbunden sind (vgl. Senat FGPrax 2004, 12ff; KG NJW-RR 1995, 333, 334; BayObLG NJW-RR 1988, 141, WuM 1991, 707; DWE 1994, 153).

Entgegen der Auffassung, die offenbar die Vorinstanzen vertreten haben, kommt es in diesem Zusammenhang jedoch nicht darauf an, ob der konkrete Betrieb, der als solcher Veränderungen unterliegen kann, relevante Beeinträchtigungen verursacht. Maßgebend ist vielmehr eine typisierende Betrachtungsweise, die zwar den allgemeinen Betriebszuschnitt, nicht jedoch den konkreten Betrieb berücksichtigen kann (Senat aaO; OLG Celle NJOZ 2003, 2937; OLG Hamburg, aaO S.359; BayObLG, aaO). Ohne Berücksichtigung des Zwischenvergleichs wäre das Hilfs-Begehren der Beteiligten zu 1) hinsichtlich der Einhaltung der Ladenschlusszeiten ohne weiteres begründet gewesen. Hinsichtlich des Betriebs während der allgemeinen Ladenöffnungszeiten dürften die bisherigen Feststellungen, die allein auf den baulichen Schallschutz abstellen, unzureichend sein.

Auf die gesetzlichen Voraussetzungen eines Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruchs kommt es allerdings mit Rücksicht auf den Zwischenvergleich nicht mehr an. Dieser enthält in Ziffer 3 die eigenständige Regelung, dass die Beteiligte zu 1) unter bestimmten Voraussetzungen von der Geltendmachung ihres (gesetzlichen) Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs absieht bzw. absehen muss. Vorrangig muss deshalb der Zwischenvergleich im Hinblick auf die Voraussetzungen ausgelegt

werden, unter denen der Anspruch der Beteiligten zu 1) nicht mehr durchsetzbar sein soll. Insoweit besteht hinsichtlich des Vergleichsinhalts keine Einigkeit. Die Auslegungsnotwendigkeit ergibt sich dabei schon aus dem Umstand, dass das unterschiedliche Verständnis der Beteiligten unter Berücksichtigung des Wortlauts und der erkennbaren Zielsetzung des Vergleichs jeweils vertretbar erscheint.

Soweit es um einen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch im Allgemeinen, also (auch) während der allgemeinen Ladenöffnungszeiten geht, lässt Ziffer 3 des Zwischenvergleichs grundsätzlich drei Auslegungsvarianten zu. Ausgehend vom weiteren Inhalt des Vergleichs, der den Beteiligten zu 2) allein die Beseitigung der erkannten Schallbrücken und dem Sachverständigen allein die Überprüfung dieser Maßnahme ansinnt, könnte man den Vergleich so verstehen, dass es für eine Duldungspflicht der Beteiligten zu 1) alleine darauf ankommen soll, dass diese bautechnischen Maßnahmen erfolgreich waren. Ausgehend vom Wortlaut der Ziffer 3 des Vergleichs, der auf die Emissionen abstellt, kann man den Vergleich aber auch so verstehen, dass es für den Ausschluss allein auf den „Lärmausgang“ des Sonnenstudios ankommen soll, der dann allerdings nicht über den (der DIN 4109 konformen) Ausgangspegel eines Ladenlokals hinausgehen darf. Legt man schließlich den wesentlichen Streitpunkt des Verfahrens zugrunde, ob nämlich die Beteiligte zu 1) hier konkret mehr als durch den Betrieb eines Ladenlokals belastet wird, könnte der Vergleich nach seinem Zweck auch so verstanden werden, dass es darauf ankommen sollte, was an Lärmeintrag in der Wohnung der Beteiligten zu 1) zu registrieren ist. Die Ergebnisse der beiden letzten Betrachtungsweisen können identisch sein, müssen es aber nicht, etwa wenn der bauliche Lärmschutz in der Wohnung der Beteiligten zu 1) Defizite aufweist.

Unklar und auslegungsbedürftig ist der Vergleich zudem insoweit, als er keine klare Regelung enthält, was für die Ladenschlusszeiten zu gelten hat. Es liegt auf der Hand, dass von einem „Laden“ während der Ladenschlusszeiten typischerweise keine Geräusche ausgehen. Man kann Ziffer 3 des Zwischenvergleichs allerdings auch so verstehen, dass es zeitunabhängig allein auf einen Vergleich des Betriebslärms ankommen soll. Hierfür könnte jedenfalls sprechen, dass allein von der

Beseitigung der Schallbrücken im Bereich des Sonnenstudios bei objektiver Betrachtung keine Verbesserung des Schallschutzes auf 100% erwartet werden konnte.

Die Auslegung eines Vergleichs, auch eines „Prozessvergleichs“, ist –jedenfalls soweit materiell-rechtliche Rechtsfolgen in Frage stehen- Sache des Tatrichters (BayObLG NZM 1998, 773f; NJOZ 2003, 435f). Verkennt dieser die Bedeutung des Vergleichs, die Notwendigkeit der Auslegung oder leidet die Auslegung an Rechtsfehlern, so kommt eine Auslegung durch das Rechtsbeschwerdegericht nur in Betracht, wenn keine weiteren Feststellungen tatsächlicher Art zu treffen sind. Dies ist hier nicht der Fall. Die Auslegung des Vergleichs hat gemäß §§ 133, 157 BGB den übereinstimmenden Willen der Beteiligten zu ermitteln. Maßgebend ist danach der Erklärungsinhalt, so wie ihn der jeweils andere unter Berücksichtigung aller erkennbaren Umstände des Einzelfalles nach Treu und Glauben verstehen durfte. Dementsprechend ist der Inhalt der Erörterungen in dem Verhandlungstermin, in welchem der Vergleich geschlossen wurde, von ganz erheblicher Bedeutung. Da die Beteiligten diesen unterschiedlich darstellen, bedarf es hierzu weiterer tatsächlicher Feststellungen.

Da die angefochtene Entscheidung bereits aus diesem Grund aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen war, kommt es auf die Beweiswürdigung des Landgerichts hinsichtlich der Aussagen des Sachverständigen nicht an. Von daher weist der Senat ohne Bindungswirkung nur auf Folgendes hin:

Der Sachverständige hat nachvollziehbar dargelegt, dass die Räumlichkeiten des Sonnenstudios den Lärmschutzanforderungen entsprechen, die nach der DIN 4109 an Gasträume mit einem Betrieb nach 22 Uhr zu stellen sind. Diese Aussage ist für die Entscheidung des Streits der Beteiligten aber nur dann ausreichend, wenn die oben genannte erste Auslegungsvariante zuträfe, der Vergleich also so zu verstehen wäre, dass es allein auf die Einhaltung des für die Betriebsräume geltenden bautechnischen Lärmschutzstandards ankommt. In den anderen Auslegungsvarianten käme es hingegen darauf an, ob die Lärmemissionen des Betriebs bzw. die Immissionen in den zu schützenden Räumen dem entsprechen, was bei einem Ladengeschäft (vgl. Zeile 2 Tabelle 5 der DIN 4109) zulässig wäre. Hierzu hat der Sachverständige keine, jedenfalls keine aktenkundige, klare Aussage getätigt. Eine

solche Feststellung wäre nur dann entbehrlich, wenn feststände, dass die Einhaltung der DIN 4109 auch bei unterschiedlichen Betriebsräumen immer zu demselben Schutzniveau führt. Dies mag so sein, lässt sich bislang aber weder den Feststellungen des Sachverständigen, noch dem sonstigen Akteninhalt entnehmen.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 Abs.3 WEG.

Dr. Gammelin

Budde

Tegenthoff

**Ausgefertigt**

Hamm, den 31. MAR. 2005

*Ulrich HSi*  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle  
des Oberlandesgerichts

