

# Landgericht Freiburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 13, 14, 15 WEG

- 1. Beschränkt die Hausordnung das Musizieren auf 3 Stunden pro Tag, ist dies in einer Eigentumswohnanlage mit 3 Einheiten nicht zu beanstanden.**
- 2. Dagegen kann in der Hausordnung nicht bestimmt werden, dass Musizieren bereits ab 19.00 Uhr verboten ist.**
- 3. Der Bundesgerichtshof hat die Festsetzung von Ruhezeiten in einer Hausordnung von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr und von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr nicht beanstandet, dabei allerdings auf die Maßgeblichkeit der tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalles hingewiesen.**

LG Freiburg, Urteil vom 13.12.2002, Az.: 4 T 61/02

#### **Tenor:**

1. Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 11.02.2002 (13 UR II 79/01. WEG) dahingehend abgeändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft unter Tagesordnungspunkt 12 - Hausordnung Ziffer 2 - der Eigentümerversammlung vom 13.06.2001 für ungültig erklärt wird.
2. Die Antragsgegner haben die Gerichtskosten des Rechtsstreits zu tragen. Außergerichtliche Auslagen werden nicht erstattet.
3. Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf € 3.000,00 festgesetzt.

#### **Gründe:**

I.

Die Beteiligten streiten über die Befugnis, in der Eigentumswohnungsanlage zu musizieren.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat am 13.06.2001 unter Punkt 12 der Tagesordnung eine Hausordnung beschlossen, die unter Ziffer 2 "Lärmschutz" folgendes bestimmt:

Das Musizieren und der Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie Kassetten- und Plattenspielern ist, soweit hierdurch Geräusche aus der Wohnung nach außen dringen, nicht länger als drei Stunden täglich gestattet und in der Zeit von 19.00 Uhr bis 9.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr völlig untersagt.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin, die mit ihrem Begehren erstinstanzlich erfolglos geblieben ist.

Gegen den Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 11.02.2002 hat die Antragstellerin rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Sie vertritt die Auffassung, dass das Verbot, länger als drei Stunden zu Musizieren, soweit hierdurch Geräusche aus der Wohnung nach außen dringen, unklar und unbestimmt sei. Tatsächlich komme es nicht auf die damit angesprochenen Emissionen an, sondern auf die bei den anderen Wohnungseigentümern gegebene Immission. Das Verbot sei darüber hinaus zu weitgehend, weil es selbst Musik, die keinerlei Immissionen verursache, über die dargestellten Erlaubniszeiten hinaus unterbinde. Außerdem würde das Musizieren gleichheitswidrig diskriminiert, weil andere, gleich störende Geräusche nicht verboten und damit erlaubt seien. Schließlich sei das Musizierverbot mit 19.00 Uhr zu früh angesetzt.

Die Antragstellerin stellt folgenden Antrag:

I. Der Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 11.02.2002, Az. 13 UR II 79/01. WEG, wird aufgehoben.

II. Der Beschluss unter TOP 12 - HausO Zi. 2 - der EV vom 13.06.2001 wird für ungültig erklärt.

Hilfsweise stellt sie in erster Linie folgenden weiteren Antrag:

Es wird festgestellt, dass Ziff. 2 der in der EV vom 13.06.2001 beschlossenen Hausordnung das Musizieren mit für Zimmerlautstärke geeigneten Schalldämpfungsmaßnahmen über die drei gestatteten Stunden pro Tag und nach 19.00 Uhr zulässt.

In zweiter Linie hilfsweise stellt sie folgenden Antrag:

Es wird festgestellt, dass das Cellospiel unter Verwendung eines Hotel-Dämpfers Zimmerlautstärke nicht übersteigt und keine Geräusche hervorbringt, die "aus der Wohnung nach außen dringen" im Sinne von Ziff. 2 der Hausordnung.

Die Antragsgegner vertreten die Auffassung, dass mit dem Verbot lediglich das Musizieren gemeint sei, das über Zimmerlautstärke hinaus gehe. Mit Zimmerlautstärke sei gemeint, dass das Musizieren in anderen Wohnungen nicht zu hören sei. Eine Ungleichbehandlung liege nicht vor, da auch der Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie Kassetten- und Plattenspielern erfasst sei und andere Geräuscentwicklungen keineswegs umfassend erlaubt seien.

Die Kammer hat die Parteien durch den beauftragten Richter angehört. Eine vergleichsweise Regelung hat sich nicht ergeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Beteiligten Bezug genommen.

II.

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin ist zulässig und begründet, weil das von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft ausgesprochene Musizierverbot zu weitgehende Eingriffe in die ihr zustehende Eigentümerbefugnisse vorsieht.

1. Nach § 15 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln. Nach Abs. 2 der genannten Bestimmung können die Wohnungseigentümer, soweit nicht eine Vereinbarung nach Abs. 1 entgegensteht, durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Dabei hat die Eigentümergemeinschaft einen ihr im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts zustehenden Ermessensspielraum. Die Ermessensgrenze für Ruhezeitregelungen kann gemäß den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nur dort gezogen werden, wo der Beschluss entweder ein völliges Musizierverbot oder eine dem praktisch gleichzusetzende Reglementierung enthält. Denn das Musizieren innerhalb der eigenen Wohnung ist Bestandteil eines sozial üblichen Verhaltens und Element der Zweckbestimmung der Wohnanlage. Es darf zwar auf bestimmte Zeiten und auf einen bestimmten Umfang beschränkt, nicht jedoch insgesamt verboten werden. Hierbei kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalles an. Handelt es sich z.B. um eine Anlage mit älteren, ruhebedürftigen Personen (Senioren-Wohnanlage), wird ein größeres Maß an Rücksichtnahme seitens der musizierenden Bewohner erwartet als bei Wohnungseigentümergeinschaften mit überwiegend jüngeren Mitgliedern, wie es hier der Fall ist. Weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte sind die baulichen Gegebenheiten, z.B. der Abstand der einzelnen Wohnungen zueinander, die Hellhörigkeit im Gebäude, das Vorhandensein von Schallschutzmaßnahmen, der Pegel der Umgebungsgeräusche sowie die Art des Musizierens (vgl. insgesamt hierzu BGHZ 139, 289).

Mit der nach § 15 Abs. 2 WEG beschlossenen Hausordnung sollen die den Wohnungseigentümer treffenden Verpflichtungen nach § 14 Nr. 1 WEG konkretisiert werden, wonach er die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen hat, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

2. Zu der Wohnungseigentumsanlage, deren Hausordnung hier zu beurteilen ist, gehören drei Wohnungen jeweils größeren Zuschnitts (zweimal 130 qm sowie 87 qm Nettowohnfläche, vgl. AS 39). In einer der Wohnungen wohnt ein jüngeres Ehepaar mit Kindern im Alter von 9 und 11 Jahren. Eine besondere Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner wie es beispielsweise bei einer Seniorenanlage gerechtfertigt wäre, ist somit vorliegend nicht gegeben.

3. Ohne Bedeutung ist die Art der von der Antragstellerin bzw. ihrer Tochter ausgeübten Musiziertätigkeit, weil sich die generell und abstrakt formulierte Hausordnung mit dem Musizieren allgemein befasst und hierunter auch etwaige andere musikalische Tätigkeiten sämtlicher Hausbewohner fallen.

Dabei versteht die Kammer bei der gebotenen objektiven Auslegung (vgl. hierzu BGHZ aaO.) die Hausordnung in der Weise, dass Musizieren, das über Zimmerlautstärke hinausgeht, außerhalb der zugebilligten drei Stunden untersagt sein soll. Der Begriff der Zimmerlautstärke ist in der Rechtsprechung als ausreichend bestimmt anerkannt. Einer in Form einer Dezibelangabe konkretere Bestimmung ist nicht erforderlich (vgl. LG Hamburg WuM 1996, 159). Der Begriff der Zimmerlautstärke besagt, dass die Musik außerhalb der betreffenden Wohnung in den anderen Wohnungen nicht wahrzunehmen ist (vgl. BGHZ aaO.; OLG Oldenburg ZMR 1978, 245; BayObLG WuM 1996, 488; NJW 2001, 3635), wobei völlig unerhebliche Beeinträchtigungen ohne Bedeutung sind (vgl. BayObLG WuM 1996, 488).

Die von Ziff. 2 der Hausordnung erfassten musikalischen Tätigkeiten werden regelmäßig ohne besondere bauliche Vorkehrungen bzw. ohne spezielle Formen der Geräuschkämpfung nicht so ausgeübt werden können, dass Zimmerlautstärke nicht überschritten wird. Deshalb kommt es vorliegend nicht entscheidend darauf an, dass die insoweit sprachlich mehrdeutige Hausordnung nach dem vernünftigen Willen der Beteiligten so auszulegen ist, dass nicht störende Betätigungen von den in Ziff. 2 der Hausordnung angeordneten Ruhezeiten nicht erfasst werden.

4. Die angegriffene Hausordnung schränkt die musikalische Betätigung der Hausbewohner unangemessen in rechtswidriger Weise dadurch ein, dass die Ruhezeit bereits um 19:00 Uhr beginnen soll. Demgegenüber ist die Beschränkung auf insgesamt 3 Stunden pro Tag nicht zu beanstanden.

Der Bundesgerichtshof hat in der bereits zitierten Entscheidung vom 10.09.1998 die Festsetzung von Ruhezeiten in einer Hausordnung von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr und von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr nicht beanstandet, dabei allerdings auf die Maßgeblichkeit der tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalles hingewiesen. Das Bayerische Oberste Landgericht hat in einer Entscheidung vom 28.03.1985 für den dort entschiedenen Fall ausgesprochen, dass es zwar statthaft sei, die häusliche Musikausübung während einer mittäglichen Ruhezeit und während einer gewissen Zeitspanne vom Abend bis zum Morgen zu untersagen. Es stelle jedoch eine durch die Rechte der Nachbarn nicht mehr gebotene Einschränkung der musizierenden Wohnungseigentümer dar, wenn diese Ruhezeit schon um 20:00 Uhr beginne und erst um 10:00 Uhr vormittags ende. Das gänzliche Verbot des Musizierens ab 20:00 Uhr würde es vielen Berufstätigen unmöglich machen, die ihnen im Beschluss der Eigentümersammlung eingeräumten drei Stunden oder auch nur zwei Stunden oder eine Stunde davon auszunützen (BayObLGZ 1985, 104). In einer Entscheidung vom 23.08.2001 (NJW 2001, 3635) hat das BayObLG ausgesprochen, dass die Nachbarn sich gegen Musiziertätigkeit außerhalb der üblichen Ruhezeiten nicht wenden könnten, ohne allerdings diese üblichen Ruhezeiten näher zu definieren.

Den Antragsgegnern ist einzuräumen, dass wohl die Mehrheit der berufstätigen Bevölkerung ihre berufliche Tätigkeit um 19:00 Uhr abgeschlossen hat und je nach den individuellen Vorstellungen danach Ruhe zwecks Entspannung haben will. Zu berücksichtigen sind jedoch gleichfalls die gegenläufigen Interessen anderer Personen, deren berufliche oder außerberufliche Tätigkeit und Entspannung in anderer Form stattfindet. Nach Auffassung der Kammer ist bei Abwägung der verschiedenen Interessen der Beteiligten und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch andere - möglicherweise unvermeidbare - Geräusche nach 19:00 Uhr und vor 9:00 Uhr morgens rechtmäßig entwickelt werden dürfen, die Anordnung einer Ruhezeit bezüglich Musizierens und dem Betrieb von Rundfunk und anderen Geräten ab 19:00 Uhr unbillig. Die Kammer ist vielmehr der Meinung, dass, wie von der Antragstellerin in dem Schreiben an die Antragsgegner vom 11.11.2002 angeregt, eine Ruhezeit ab 20:00 Uhr nicht zu beanstanden wäre (vgl. BGHZ aaO.).

5. Fürsorglich weist die Kammer darauf hin, dass sie entgegen der Auffassung der Antragstellerin die Regelung für ausreichend bestimmt hält, was bereits dargelegt worden ist. Sie ist auch nicht diskriminierend, weil sie - allerdings unter der irreführenden Bezeichnung "Lärmschutz" - lediglich das Musizieren und gleichartige Geräuschentwicklungen regelt und damit keineswegs besagt, dass andere Lärmentwicklungen unbeschränkt erlaubt wären. Gegen die Gleichbehandlung von Musizieren und den Betrieb von Rundfunk- und anderen Geräten wendet sich auch die Antragstellerin nicht.

6. Die Entscheidung beruht im Übrigen auf den §§ 47, 48 Abs. 3 WEG.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde zum Oberlandesgericht Karlsruhe - Zivilsenate in Freiburg - statthaft. Sie ist einzulegen binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses beim erstinstanzlichen Gericht, beim Landgericht Freiburg oder beim Oberlandesgericht Karlsruhe oder dessen Zivilsenaten in Freiburg. Sie kann zu Protokoll der Geschäftsstelle eines dieser Gerichte erklärt werden.

Erfolgt die Einlegung durch Einreichung einer Beschwerdeschrift, so muss diese von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein.

Die weitere Beschwerde kann nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht.