

Regläufige Abschrift



Vert.	Frei rot
RA	<b>EINGEGANGEN</b>
SB	08. DEZ. 2011
Rück- spk	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT
zdA	Stk- Lungen

**OBERLANDESGERICHT HAMM**

**BESCHLUSS**

**I-24 U 31/11 OLG Hamm**  
19 O 343/10 LG Essen

**In dem Rechtsstreit**

des Herrn ~~\_\_\_\_\_~~

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

gegen

Frau ~~Christiane, Gladbecker Str. 66, 46236 Böttrop~~

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen~~  
~~Strasse 89, 46236 Böttrop.~~

Die Kosten des Rechtsstreits tragen zu 2/3 der Beklagte und zu 1/3 die Klägerin.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 6.000,00 € festgesetzt.

### Gründe:

#### I.

Die Parteien haben in erster Instanz über einen Unterlassungsanspruch der Klägerin in ihrer Eigenschaft als Wohnungseigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft ~~XXXXXXXXXX~~ in Bottrop im Hinblick auf die Nutzung des von dem Beklagten gemieteten Ladenlokals als Sonnenstudio an Sonn- und Feiertagen gestritten. Dabei blieb zwischen den Parteien streitig, ob durch die Nutzung des Sonnenstudios Beeinträchtigungen durch Lärmbelastigungen auf die darüberliegende Wohnung der Klägerin eingewirkt haben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und bezüglich der Anträge der Parteien nimmt der Senat auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug.

Das Landgericht hat der Klage durch das angefochtene Urteil stattgegeben und hierzu im Wesentlichen ausgeführt, dass der Klägerin ein Anspruch gegen den Beklagten gem. § 1004 Abs. 1 BGB zustehe, weil der Betrieb des Sonnenstudios an Sonn- und Feiertagen gegen den Inhalt der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft verstoße und es nicht darauf ankomme, ob es zu einer Lärmbelästigung der Klägerin komme.

Mit der gegen dieses Urteil eingelegten Berufung hat der Beklagte seinen erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. Er hat geltend gemacht, dass ein Unterlassungsanspruch der Klägerin ohne eine Beeinträchtigung durch den Betrieb des Sonnenstudios nicht in Betracht komme und die Geräuschbelästigung, die von dem Betrieb des Sonnenstudios ausgehe, geringer sei als diejenige von einer als Wohnraum genutzten Räumlichkeit.

Die Parteien haben den Rechtsstreit in der Hauptsache inzwischen übereinstimmend für erledigt erklärt.

## II.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte der Senat gem. § 91 a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden.

Aufgrund der zur Klärung des Anspruches der Klägerin noch erforderlich gewordenen Aufklärung über das Ausmaß möglicher Lärmemissionen sind die Kosten entsprechend den sich im Wesentlichen auf der Grundlage der Beweislastverteilung gegebenen Erfolgchancen der Parteien zu verteilen.

Ob ein Unterlassungsanspruch der Klägerin gem. §§ 1004 Abs. 1, 2, 906 BGB besteht, richtet sich danach, ob eine Beeinträchtigung ihres Eigentums aufgrund eines dem Inhalt des Eigentums widersprechenden Eingriff in ihre Herrschaftsmacht als Eigentümerin festgestellt werden kann.

### 1.

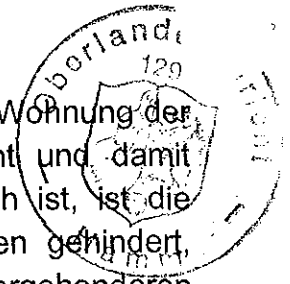
Der Inhalt des Eigentums der Klägerin ist maßgeblich durch die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt. Die Klägerin kann gem. § 15 Abs. 3 WEG denjenigen Gebrauch der in ihrem Sonder- oder Teileigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der den gesetzlichen Regelungen und insbesondere den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer entspricht. Hieraus ergibt sich ein Anspruch der Klägerin darauf, dass auch andere Sondereigentumsbestandteile nur im Einklang mit der Teilungserklärung genutzt werden.

### 2.

Der Senat folgt ebenfalls der Auffassung des 15. Zivilsenats des OLG Hamm in seiner Entscheidung vom 23.07.2007 - 15 W 205/06 - wonach es hinsichtlich der in der Teilungserklärung festgelegten Nutzung als „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss (Ladenlokal)“ grundsätzlich auf eine typisierende Betrachtungsweise ankommt und schon deshalb grundsätzlich eine Einhaltung der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten verlangt werden kann.

Soweit die Klägerin allerdings durch den in dem Verfahren 5 II 15/00 WEG AG Bottrop / 9T 53/02 LG Essen vor dem Landgericht mit den Sondereigentümern des Ladenlokals geschlossenen Zwischenvergleich den Unterlassungsanspruch nach dem Ergebnis der Auslegung des 15. Zivilsenats in der o.g. Entscheidung für den

Fall als ausgeschlossen vereinbart haben, dass der Lärmeintrag in die Wohnung der Klägerin dem Niveau bei dem Betrieb eines Ladenlokals entspricht und damit während der Ladenschlusszeiten bei 0 liegt bzw. völlig unwesentlich ist, ist die Klägerin zumindest unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gegenüber dem Mieter bzw. Untermieter des Ladenlokals einen weitergehenden Unterlassungsanspruch geltend zu machen als er ihr im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern zusteht.



3.

Weil der Beklagte in erster Instanz geltend gemacht hat, dass er nach seinem Eintritt in den Mietvertrag mit Wirkung vom 13.03.2010 umfassende Maßnahmen durchgeführt habe, um sicherzustellen, dass die Klägerin durch den Betrieb des Sonnenstudios nicht gestört wird, konnten hinsichtlich der Frage von Lärmemissionen nicht ohne Weiteres die Feststellungen aus dem im Jahre 2007 beendeten WEG-Verfahren zugrunde gelegt werden. Aus diesem Grunde hätte es näherer Aufklärung bedurft, ob auf das Sondereigentum der Klägerin vom Betrieb des Beklagten ausgehende und nicht nur vollkommen unwesentliche Lärmemissionen einwirken.

Weil die von dem Beklagten konkret bezeichneten Maßnahmen sich allerdings nur auf eine Unterlassung des Betriebes der Lüftungs- und Musikanlage beziehen und der Beklagte hinsichtlich etwaiger zwischenzeitlicher baulicher Veränderungen nichts vorgetragen hat, geht der Senat nach dem bisherigen Sach- und Streitstand davon aus, dass entsprechend der Feststellungen des Sachverständigen Tovar in dem WEG-Verfahren zumindest gewisse Lärmemissionen durch die Übertragung von Trittschall vorgelegen haben.

Ob es sich hierbei um eine nur unwesentliche Beeinträchtigung handelt, hätte bei Fortführung des Rechtsstreits weiterer Aufklärung unter Inanspruchnahme sachverständiger Hilfe und ggf. der Durchführung eines Ortstermins bedurft.

Im Hinblick auf die bei feststehender Beeinträchtigung auf Beklagtenseite liegende Beweislast zur Frage der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung hat der Beklagte den überwiegenden Teil der Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Hamm, den 14.11.2011  
OLG, 24. Zivilsenat

Dr. Funke  
VROLG  
Beglaubigt

Vofß Justizobersekretärin  
a m m



Serwe  
ROLG

Sattler  
R'inOLG