

Amtsgericht Hamburg-St.Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 WEG; 1004 BGB

- 1. Übermäßiger Lärm in Wohnungen ist ausgehend von einem objektiven Maßstab zu bewerten, es also darauf ankommt, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.**
- 2. Übermäßiger Lärm ist gegeben, wenn die "Zimmerlautstärke" überschritten wird und wenn Bewohner anderer Wohnungen durch die Geräusche gestört werden.**
- 3. Es ist hinzunehmen, dass der Streit über die Wesentlichkeit von Lärmimmissionen ggfs. im Vollstreckungsverfahren erneut entschieden werden muss.**
- 4. Die für das Bestehen des Anspruchs nach § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB notwendige Wiederholungsgefahr, für deren Vorliegen infolge eines rechtswidrigen Eingriffs bzw. einer vollendeten Beeinträchtigung eine tatsächliche Vermutung streitet (so BGH, NJW 2004, 1035, 1036), ist nicht entfallen, wenn der Lärm inzwischen nachgelassen hat. An den Wegfall der Wiederholungsgefahr sind strenge Anforderungen zu stellen.**
- 5. Die Verantwortlichkeit eines Wohnungseigentümers als Vermieter, übermäßigen Lärm zu unterbinden, ergibt sich aus seiner Stellung als mittelbarer Handlungsstörer ergibt (vgl. BGH, NJW 1995, 132, 134; BeckOK-WEG, 51. Ed. 1.1.2023, § 14, Rn. 13).**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.03.2023; Az.: 980b C 35/19 WEG

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, dass aus seiner Wohnung Nr. 27, 3. Stock der ___ H., Geräusche in die Wohnungen Nr. ___ und ___ der Klägerin (ebenda), eindringen, soweit hierdurch Zimmerlautstärke überschritten wird.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des

aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Pflicht des Beklagten, Lärmbeeinträchtigungen zu unterlassen.

Die Klägerin und der Beklagte sind Mitglieder der GdWE ___H. Die Wohnungen der Klägerin (Nr. ___ und ___) und die Wohnung des Beklagten (Nr. ___) sind vermietet. Das Gebäude wurde in den Jahren 1973/174 errichtet; die Teilungserklärung stammt aus 1974.

Die Klägerin behauptet, dass aus der Wohnung des Beklagten eine erhebliche Geräuschkulisse in Form von Gepolter, lauten Unterhaltungen, Getrappel, Möbelrücken, lauter Musik und sonstigen Unterhaltungsgeräuschen dringe. Entsprechendes ergebe sich aus den Lärmprotokollen für die Zeiträume von Juli 2017 bis Juli 2018 (Anlage SK2), Oktober 2018 bis November 2018 (Anlage SK3), von Februar 2019 bis März 2019 (Anlage SK4). (Lärm-)Messungen ihrer Mieterin, der Zeugin ___ im März 2019 hätten Werte von 54,5 db(A) bis zu 67,6 db(A) ergeben; die Zimmerlautstärke sei damit erheblich überschritten worden.

Versuche, den Beklagten zu einer Reduzierung der Geräusche zu veranlassen, seien ohne Erfolg geblieben.

Zeitweilig werde es in der Wohnung des Beklagten ruhiger, was offenbar mit dem Wechsel seiner Mieter zusammenhänge.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, dass aus seiner Wohnung Nr. ___ Stock der ___ H., Geräusche in die Wohnungen Nr. ___ und ___ der Klägerin (ebenda), eindringen, soweit hierdurch Zimmerlautstärke überschritten wird.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte macht geltend, dass die Geräusche, die aus seiner Wohnung dringen, üblich und normal seien.

Infolge der baulichen Gegebenheiten lasse sich auch bei sozialverträglicher und üblicher Nutzung nicht verhindern, dass entsprechende Geräusche in die Nebenwohnungen (auch der Klägerin) dringen würden. Abgesehen davon verlange die Klägerin von ihm eine höchstpersönliche Unterlassung, die er nicht erbringen könne, weil er die Wohnung nicht selbst bewohne.

Nachdem die Mieterin der Klägerin ausgezogen sei und seine Wohnung seit etwa Anfang 2021 neu vermietet worden sei, habe es bis August 2022 (also innerhalb von zwei Jahren) keine Beschwerden mehr gegeben.

Der Klägerin fehle daher das Rechtsschutzbedürfnis für ihre Klage.

Dem hält die Klägerin entgegen, dass es auch nach dem Einzug des neuen Mieters des Beklagten weiterhin sehr laut sei; eine maßgebliche Verbesserung des Lärms sei nicht gegeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin ___. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der Sitzung vom 06.11.2020. Das Gericht hat weiter gemäß Beschluss vom 17.11.2020 Beweis erhoben durch Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen. Wegen des Ergebnisses dieser Beweisaufnahme wird verwiesen auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. ___ vom 15.07.2022.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Der Klägerin fehlt entgegen der Meinung des Beklagten nicht das Rechtsschutzbedürfnis für ihre auf Unterlassung von behaupteten Lärmbeeinträchtigungen gerichtete Klage. Bei Leistungsklagen ergibt sich ein Rechtsschutzbedürfnis regelmäßig schon aus der Nichterfüllung des behaupteten materiellen Anspruchs, dessen Vorliegen für die Prüfung des Interesses an seiner gerichtlichen Durchsetzung zu unterstellen ist; erfüllt der Schuldner einen Anspruch nicht freiwillig, ist der Gläubiger auf eine gerichtliche Entscheidung angewiesen, um den Anspruch notfalls im Weg der Zwangsvollstreckung durchsetzen zu können, weswegen nur ausnahmsweise besondere Umstände das Verlangen eines Klägers, in die materiell-rechtliche Prüfung seines Anspruchs einzutreten, als nicht schutzwürdig erscheinen lassen (vgl. BGH, NJW-RR 2022, 660, 661, Rn. 17). Selbst wenn also, wie der Beklagte geltend macht, ein Unterlassungsanspruch der Klägerin aufgrund eines abweichenden Nutzungsverhaltens seines Mieters über einen längeren Zeitraum weggefallen sein könnte, beseitigt dieser Umstand nicht das in prozessualer Hinsicht erforderliche Interesse und Bedürfnis der Klägerin, eine Entscheidung über den Anspruch herbeizuführen.

2. Die Klägerin hat gegen den Beklagten nach den §§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 S. 2 BGB einen Anspruch darauf, es zu unterlassen, dass aus seiner Wohnung Nr. ___ Geräusche in ihre Wohnungen Nr. ___ und ___ eindringen, soweit hierdurch Zimmerlautstärke überschritten wird.

a) Maßgebend für die Beurteilung, ob der Klägerin gegen den Beklagten ein Anspruch auf Unterlassung zusteht, ist die Rechtslage zum Zeitpunkt der (letzten) mündlichen Verhandlung, selbst wenn die darauf gerichtete Klage hier bereits im November 2019 - und damit weit vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 - rechtshängig geworden ist. Bei einer Leistungsklage, wie sie vorliegend in Rede steht, kommt es auf den Rechtsstand bei Schluss der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz an, weswegen auch neues Recht gilt, wenn bei der Gesetzesnovellierung - wie hier - keine Übergangsvorschriften vorgesehen sind (LG Frankfurt/Main, NZM 2021, 202, Rn 12 ff. = ZMR 2021, 342; NZM 2021, 239, 241, Rn. 17 ff. = ZMR 2021, 412; LG Karlsruhe, NZM 2021, 733, Rn. 7 = ZMR 2021, 1002).

b) Nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in Abs. 1 Nr. 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen, also nicht in einer Weise, dass ihnen ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwächst. Diese Verpflichtung hat der Beklagte nicht eingehalten. Die Klägerin hat bewiesen, dass aus seiner Wohnung Nr. ___ Geräusche in ihre Wohnungen Nr. ___ und ___ eindringen, die die Zimmerlautstärke überschreiten.

Im Ausgangspunkt legt das Gericht seiner Entscheidung zugrunde, dass - entgegen den Zweifeln der Parteien - die Schallschutzgrenzen nach DIN 4019, wie sie im Jahr 1973/1974 gegolten haben, im Verhältnis ihrer beiden Wohnungen zur Wohnung des Beklagten eingehalten werden. Wie der Sachverständige Dipl.-Ing. ___ an dessen Sach- und Fachkunde keinerlei Zweifel bestehen und von den Parteien auch nicht geltend gemacht worden sind - in seinem Gutachten vom 15.07.2022 gut nachvollziehbar und überzeugend ausgeführt hat, haben alle von ihm durchgeführten Luft- und Trittschalldämmungsmessungen belegt, dass der Schallschutz hinsichtlich Luft- und Trittschall in allen Messräumen ausreichend hoch ist. Ausgehend von den Anforderungen (52 dB(A) betreffend Luftschall und 63 dB(A) betreffend Trittschall) haben die Messungen in Bezug auf die Wohnung Nr. ___ jeweils keine diese Grenzwerte übersteigenden Werte für das Bau-Schalldämmmaß (zwischen 52 dB(A) und 61 dB(A)) bzw. für den Norm-Trittschallpegel (zwischen 52 dB(A) und 59 dB(A)) ergeben. Auch für die Wohnung Nr. ___, für die ihm keine Messungen vorgelegen haben, kommt der Sachverständige zu einer ausreichenden Schalldämmung.

Zur Überzeugung des Gerichts steht nach dem Ergebnis der weiter durchgeführten Beweisaufnahme zudem fest, dass aus der Wohnung des Beklagten (gleichwohl) übermäßiger bzw. nachteiliger Lärm in die Wohnung(en) der Klägerin gedrungen ist/sind. Ausgehend von einem objektiven Maßstab - bei dem nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen als Nachteil gelten, es also darauf ankommt, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH, NJW-RR 2011, 949, Rn. 5 = ZMR 2011, 734; Suilmann, in: Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG, § 14, Rn. 46) - hat die Nutzung der Wohnung des Beklagten zumindest zeitweise dazu geführt, dass von dort aus Geräusche, die andere Sondereigentume nachteilig beeinträchtigt haben, ausgegangen sind.

Die Zeugin ___ hat dazu im Rahmen ihrer Vernehmung am 06.11.2020 bekundet, dass sie zu dem momentan Zustand sagen könne, dass seit ein paar Tagen ein neuer Mieter da sei; das scheine eine Einzelperson zu sein. Im September und Oktober sei dort eine Mutter mit ihrem erwachsenen Sohn aufhältig gewesen. Das sei gut gewesen, da habe sie auch nachts schlafen können, weil die das auch gemacht hätten. Diese Woche sei es aber z.B. an einem Tag bis 1.00 Uhr nachts war sehr laut gewesen. Da sei sie nach oben gegangen und habe drum gebeten, die Nachtruhe einzuhalten. Da habe sie aber nur zwei Männer angetroffen, die da geputzt hätten. Es sei dort gepoltet und getrampelt worden und es habe laute Gespräche gegeben. Das sei eins zu eins in ihr Schlafzimmer übertragen worden. Sie habe zwar Ohrstöpsel reingemacht, wie sie das die Jahre zuvor auch schon gemacht habe, aber die hätten den Schall nicht wirklich abgehalten.

Hinsichtlich der lauten Gespräche hänge das von den jeweiligen Personen ab. Mal sei einer leiser, der andere lauter. Viele Jahre hätten dort oben - zur Überzeugung des Gerichts in der Wohnung des Beklagten, die unstreitig oberhalb der Wohnung der Klägerin liegt - Südamerikaner gewohnt, die seien sehr laut gewesen.

Da habe sie sich manchmal erschrocken, weil sie gedacht habe, dass die fast schon in ihrer Wohnung gestanden hätten. Sie, die Zeugin, glaube nicht, dass diese Personen das alle extra gemacht hätten, sondern das sei Typsache - eben einer lauter, der andere leiser. Sie habe das Gefühl, dass die Gespräche in ihrem Zimmer stattfinden könnten; das sei auch im Wohnzimmer so. Dort habe sie den Eindruck, dass die Wand schlecht gedämmt sei und den Schall gut übertrage.

Hinsichtlich der Geräusche in der Tag- und Nachtzeit gestalte es sich so, dass das von dem jeweiligen Mieter abhängt. Jetzt wo die Mutter mit ihrem Sohn da gewesen sei, habe ab 23.00 Uhr täglich Ruhe geherrscht. In den Jahren 2015 bis Ende 2019, als die Südamerikaner dort gewohnt hätten, hätten die ganz andere Lebensrhythmen gehabt; die seien bis tief in die Nacht wach gewesen - und sie damit auch. Bei dem "Poltern" und "Trampeln" klinge es manchmal so, als würde von Möbelstücken gesprungen werden und es gebe auch dumpfe Schläge, so als wenn Sachen auf das Laminat geworfen werden würden. Manchmal gehe das über Stunden. Sie, die Zeugin, habe dann das Gefühl, dass da oben eigentlich nichts mehr an dem ursprünglichen Platz sein könne. Musik sei in den letzten Jahren nicht so schlimm gewesen.

Sie selbst sei sicherlich lärmert, da sie jahrelang in der Einflugschneise eines Flughafens gewohnt habe.

Solche Nachbarn, wie es hier gegeben habe, habe sie aber noch nicht erlebt, die also so laut gewesen seien.

Es könne auch sein, dass sie, die Zeugin, über die Jahre etwas empfindlicher geworden sei, denn sie mag es eigentlich auch gerne ruhig. Im Jahr 2017 habe sie, nachdem sie sich beim Mieterverein habe beraten lassen, angefangen, Lärmprotokolle zu führen. Das habe sie dann auch komplett gemacht, also immer dann, wenn sie etwas gehört habe, was über das sozial übliche hinausgegangen sei. Seit März diesen Jahres (2020) sei sie jetzt im Homeoffice; davor sei sie in einer 5-Tage-Woche zur Arbeit gegangen, und zwar zwischen 9.30 Uhr und 19.00 Uhr; da sei sie dann nicht da gewesen. Sie, die Zeugin, sei mehrfach oben in der Wohnung des Beklagten gewesen. Ihre beiden Wohnungen seien am Ende des Flurs und würden sich weitgehend überdecken. Dort habe sie mit den Männern gesprochen; es seien immer unterschiedliche gewesen. Die hätten sich meistens auch entschuldigt, das sei ihnen unangenehm gewesen; aber nach ein paar Tagen schien das dann alles wieder vergessen gewesen zu sein. Die Geräuschkulisse von da oben sei zermürend gewesen. Sie habe auch das Problem, dass sie immer neue Ansprechpartner habe, mit denen sie immer wieder von vorne anfangen müsse.

Im Oktober sei es zu einem Polizeieinsatz gekommen, und zwar in der Nacht zum 7. Oktober. Da seien die Männer nachts nach Hause gekommen - weit nach Mitternacht - und sie bzw. die Musik seien sehr laut gewesen. Sie, die Zeugin, habe dann die Polizei gerufen, die um 3.45 Uhr gekommen sei. Danach sei Ruhe

gewesen. Jetzt, wo sie zuhause sei, könne man ganz leise hören, dass sich jemand unterhält, was auch normal sei. Das Haus sei aber auch sehr hellhörig.

Die Zeugin ___ hat das Gericht von der Glaubhaftigkeit ihrer Angaben überzeugt. Sie hat ruhig, nachvollziehbar, widerspruchsfrei und sachlich sowie ohne Be- oder Entlastungstendenz ihre Wahrnehmungen in Bezug auf die "Lärmkulisse" in der Wohnung über ihr geschildert. Durchgreifende Zweifel an der Richtigkeit ihrer Angaben hat das Gericht nicht zurückbehalten. Die Zeugin hat etwa eingeräumt, dass sie "über die Jahre etwas empfindlicher geworden sei, denn sie mag es eigentlich auch gerne ruhig", womit sie zu erkennen gegeben hat, dass sich ihre Maßstäbe über die Zeit auch verschoben haben können. Andererseits hat die Zeugin auch erklärt, dass sie lärmertprobt sei und dass sie mehrfach das Gespräch mit den Nutzern in der Wohnung des Beklagten gesucht hat, weswegen es unwahrscheinlich ist, dass sich die Zeugin ihre Schilderung über die Einwirkungen der Geräusche von oben nur ausgedacht bzw. diese überspitzt oder weitaus intensiver dargestellt hat. Das gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des Polizeieinsatzes und des Umstandes, dass die Zeugin auch eine Verbesserung der Situation beschrieben hat.

c) Der Unterlassungsanspruch ist nicht deswegen erloschen, weil es nach dem (letzten) Vortrag der Klägerin gemäß ihrem Schriftsatz vom 01.11.2022 zuletzt Anfang Januar 2021 zu Beeinträchtigungen durch Lärm, ausgehend von der Wohnung des Beklagten, in Form von Trampeln und Poltern, lauten Gesprächen, dumpfen Schlägen etc. gekommen sei (vgl. Lärmprotokoll der Zeugin W. gemäß Anlage SK10, das den Zeitraum vom 01.11.2020 bis zum 05.01.2021 erfasst). Die für das Bestehen des Anspruchs nach § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB notwendige Wiederholungsgefahr, für deren Vorliegen infolge eines rechtswidrigen Eingriffs bzw. einer vollendeten Beeinträchtigung eine tatsächliche Vermutung streitet (so BGH, NJW 2004, 1035, 1036), ist dadurch nicht entfallen. An den Wegfall der Wiederholungsgefahr sind strenge Anforderungen zu stellen (BGH, NJW 1999, 356, 359). Eine strafbewehrte Unterlassungsverpflichtungserklärung hat der Beklagte vorliegend unstreitig nicht abgegeben. Aber auch sonst liegen die Voraussetzungen für einen Wegfall der Wiederholungsgefahr nicht vor. Der Einwirkende - hier der Beklagte, dessen Verantwortlichkeit bzw. Passivlegitimation sich aus seiner Stellung als mittelbarer Handlungsstörer ergibt (Müller, in: BeckOK-WEG, 51. Ed. 1.1.2023, § 14, Rn. 13) - darf zwar nicht mehr verurteilt werden, wenn er darlegt und beweist, dass Einrichtungen getroffen worden sind, die nach menschlicher Voraussicht die schädliche Einwirkung auf ein Maß zurückführen, das nach § 906 BGB ertragen werden muss, und dass eine Beseitigung der Schutzeinrichtung nach Lage der Verhältnisse nicht in Frage kommen kann; erscheint nämlich eine Wiederholung der Beeinträchtigung ausgeschlossen, ist der Gläubiger befriedigt (vgl. BGH, NJW 1995, 132, 134; Fritzsche, in: BeckOK-BGB, 65. Ed. 1.2.2023, § 1004, Rn. 94). Dafür ist hier aber vom Beklagten weder etwas vorgetragen worden noch ist sonst ersichtlich, dass der Beklagte - insbesondere durch die Vornahme von baulichen Veränderungen am Zustand seiner Wohnung - Vorsorge dafür getroffen hat, dass es zukünftig nicht mehr zu störenden Beeinträchtigungen durch Lärm kommen wird.

d) Der Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Klägerin von ihm etwas (Höchstpersönliches) verlange, was er aber selbst - weil er seine Wohnung nicht nutze - nicht erfüllen könne. Seine Eigenschaft als mittelbarer Handlungsstörer (s.o.) leitet sich daraus ab, dass er die Beeinträchtigung der Klägerin durch einen Dritten adäquat kausal veranlasst und in der Lage wäre, sie zu verhindern bzw. abzustellen; insbesondere ist nämlich der Vermieter mittelbarer Störer, wenn es durch seinen Mieter als unmittelbaren Störer zu Beeinträchtigungen kommt (vgl. Fritzsche, a.a.O., Rn. 18 m.w.N.; siehe auch OLG Köln, NZM 2000, 1018, 1019 = ZMR 2001, 65).

e) Der Unterlassungsanspruch ist darauf gerichtet, Lärm zu unterlassen, der in die Wohnungen der Klägerin dringt, soweit dieser "Zimmerlautstärke" überschreitet. Wenngleich dieser Begriff einer wertenden Beurteilung zugänglich ist, ist er für die Urteilstenorientierung anerkannt: die "Zimmerlautstärke" wird nach allgemeiner Lebenserfahrung dann überschritten, wenn Bewohner anderer Wohnungen durch die Geräusche gestört werden (LG Dortmund, NJW-RR 2017, 1292, 1295, Rn. 40 f. = ZMR 2018, 247; auch AG Hamburg, ZMR 2021, 927: "durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass aus der Wohnung ___ kein lautes Gurren, Schreie oder Rufen von Schimpfwörtern ertönt, welches lauter als Zimmerlautstärke oder normale Gesprächslautstärke ist"). Es ist hinzunehmen, dass der Streit über die Wesentlichkeit von Lärmimmissionen ggfs. im Vollstreckungsverfahren erneut entschieden werden muss; über die Gründe des Unterlassungstitels erhält das Vollstreckungsgericht Anhaltspunkte dafür, von welchem Maßstab sich das Prozessgericht hat leiten lassen (s. BGH, NJW 1993, 1656, 1657; OLG Düsseldorf, NJW 2009, 3377, 3378).

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.