

Recht und Steuern

Urteile rund um die Lärmbelästigung

Zu den häufigsten Ärgernissen unter Nachbarn gehört die Ruhestörung. Wohnungseigentümer und Mieter empfinden es regelmäßig als schier unerträglich, wenn sie innerhalb ihrer eigenen vier Wände mit Lärm von außerhalb belästigt werden. Sie schöpfen dann alle Rechtsmittel aus, bis hin zur Revision vor dem Bundesgerichtshof und bis zur Verfassungsbeschwerde. Am Beispiel von acht Fällen wird dargestellt, wo die Grenzen des Zumutbaren liegen. Wo also die Lärmquelle umgehend ausgeschaltet werden muss, wenn das möglich ist, oder wo zumindest eine Mietminderung den Klägern zusteht.

Das Klirren der in den Altglascontainer eingeworfenen Flaschen kann sehr störend sein. So empfanden es auch zwei Familien, deren Häuser in sieben und 16 Metern Entfernung von einem Container lagen. Sie forderten dessen Umsetzung in eine weniger bewohnte Gegend, hatten aber mit diesem Wunsch vor dem Verwaltungsgericht Aachen – Aktenzeichen 6 K 2346/09 – keinen Erfolg. Der Behälter durfte bleiben. Die zuständige Gemeinde habe bei der Auswahl des Standorts durchaus Vernunft walten lassen, denn ein Altglascontainer müsse gut erreichbar sein und sich in einem Bereich sozialer Kontrolle befinden.

Ein innerstädtischer Platz hatte sich während der Nachtzeit zu einem beliebten Treffpunkt junger Menschen entwickelt. In warmen Nächten versammelten sich dort mehrere hundert Personen, was von den Anwohnern als unzumutbar empfunden wurde. Die Ordnungsbehörde entschied sich auf deren Beschwerden hin, den Betrieb einer auf dem Platz befindlichen Trinkhalle stark einzuschränken. An Sonn- und Feiertagen sollte nur noch bis Mitternacht geöffnet sein. Das Verwaltungsgericht Köln hielt dies unter Aktenzeichen 1 L 492/11 für angemessen. Die ständigen Bezugsmöglichkeiten an Alkohol und Nikotin durch die Trinkhalle hätten dazu beigetragen, den nächtlichen Rummel auf dem Platz aufrecht zu erhalten.

Wenn es um Ruhestörung geht, dann konkurrieren stets zwei Interessen: das

Recht des einen auf Selbstverwirklichung und das Recht des anderen, in seinem Alltag von den Lebensäußerungen der Nachbarn verschont zu bleiben. Genau solch eine Fallkonstellation hatte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 2 BvR 693/09) zu entscheiden.

Der Verwalter einer Wohnanlage hatte ein Hausverbot gegen den Besucher einer psychisch kranken Wohnungseigentümerin ausgesprochen, weil es während des Aufenthalts dieser Person regelmäßig zu erheblichem Lärm gekommen war. Die Verfassungsrichter hielten das nicht für angemessen. Der Besucher sei die einzige Vertrauensperson der Eigentümerin gewesen und man habe von Seiten des Verwalters nicht gründlich genug geprüft, ob andere, mildere Maßnahmen nicht auch ausreichten.

Was macht man eigentlich, wenn eine Lärmquelle aus einer Wohnung partout nicht auszuschalten ist? Ein Hobbybastler aus Baden-Württemberg ließ die ganze Nacht hindurch den Motor einer elektrischen Laubsäge laufen. Auf Beschwerden hin teilte er der Polizei mit, er denke gar nicht daran, das Gerät auszuschalten. Daraufhin entschied ein Amtsrichter, dass die Wohnung zu durchsuchen und die Störquelle zu beschlagnahmen sei. Das sei angemessen gewesen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe unter Aktenzeichen 14 Wx 9/10. Denn hier werde in einem unzulässigen Ausmaß die Gesundheit anderer geschädigt.

Ebenfalls um eine nicht hinnehmbare Belästigung handelte es sich nach Meinung der Anwohner, als in einem innerstädtischen Ladengeschäft ständig nachts Ware angeliefert wurde. Dabei ging es hauptsächlich um Elektroartikel – also Gegenstände, die im Gegensatz zu frischen Lebensmitteln nicht zwingend zu ungewöhnlicher Stunde transportiert werden müssen. Zudem hatte die Firma nur eine genehmigte Betriebszeit zwischen sechs und 22 Uhr. Unter Aktenzeichen 7 B 1316/08 untersagte das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen deswegen die nächtlichen Lieferungen.

Ganz selten haben Nachbarn eine Chance vor Gericht, wenn sie gegen das Läuten von Kirchenglocken klagen. In der Regel weisen Richter die

Betroffenen darauf hin, dass die Gottehäuser lange vor ihrem Einzug an dieser Stelle standen und dass liturgisches Läuten als durchaus sozialadäquat hinzunehmen sei. In einem konkreten Fall war die Ausgangslage etwas anders: Die Kirchengemeinde hatte ein neues, lauterer Geläut eingebaut.

Mit ihrer Klage vor dem Verwaltungsgericht Arnberg – Aktenzeichen 7 K 2561/06 – waren die Anwohner trotzdem nicht erfolgreich. Die große Glocke überschreite zwar die Werte der Lärmschutzverordnung, komme jedoch nur zu zwei Gottesdiensten in der Woche und an wenigen sonstigen bedeutenden Festtagen zum Einsatz. Das müsse man aushalten.

Fußballspielen ist die Leidenschaft vieler Jugendlicher. Nicht immer wählen sie allerdings für ihr Hobby sozialverträgliche Orte. So war es auch in einer Gemeinde in Rheinland-Pfalz. In einer Nebenstraße, an einem Wendehammer, nutzten die Nachwuchsfußballer einen Trafokasten als Zielobjekt. Ständig zielten sie darauf. Das taten sie auch, nachdem Schilder mit den Aufschriften „Ballspielen nicht erlaubt“ und „Kein Bolzplatz“ angebracht worden waren. Ein Nachbar, dessen Grundstück nur 19 Meter entfernt war, wurde fortwährend gestört. Nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 7 A 10789/07.OVG), das der Betroffene angerufen hatte, musste die zuständige Verbandsgemeinde gegen das unerlaubte Fußballspielen einschreiten.

Nicht für jeden Lärm kann jemand verantwortlich gemacht werden. Das mussten Mieter erfahren, die gegenüber einem Wohnungseigentümer eine Mietminderung geltend machen wollten. Sie fühlten sich durch Besucher eines Restaurantschiffs und einer Veranstaltungshalle gestört, die sich nachts auf dem Heimweg manchmal ziemlich laut verhielten.

Unter Aktenzeichen 12 C 44/06 sah das Amtsgericht Köpenick aber keine Veranlassung, dies dem Wohnungseigentümer zuzuschreiben. Im Urteil hieß es: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang miteinander in einer Stadt wie Berlin mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...).“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Unzulässige Vermietung als „Personalwohnung“

Wer seine Immobilie als preisgünstige „Personalwohnung“ anbietet, die im ständigen Wechsel an Handwerker vermietet wird, muss mit juristischen Konsequenzen rechnen. Darauf lässt ein entsprechendes Gerichtsurteil schließen, nach welchem teilungserklärungswidrige Nutzungen zu unterlassen sind.

Im vorliegenden Fall hat ein Eigentümer seine Immobilie im Ruhrgebiet im Internet als „die Lösung für Monteure, Arbeiter und Teams, die eine gute und preiswerte Wohnung in der Nähe ihres Einsatzortes benötigen“ beworben. Die Wohnung war zwar immer wieder belegt, bei den Miteigentümern ist das jedoch auf Widerstand gestoßen. Sie führten Buch darüber, dass es „zu ganz erheblichen unerträglichen Störungen im Hause“ gekommen sei. Solch eine Nutzung entspreche nicht mehr dem, was in der Teilungserklärung vereinbart worden sei, führten die Nachbarn vor Gericht an. Die Ausübung eines Gewerbes sei nur mit schriftlicher Bewilligung des Verwalters möglich. Und die liege hier nicht vor.

Nach rechtlicher Prüfung kam das Amtsgericht Dortmund mit dem Urteil unter Aktenzeichen 512 C 75/09 zu demselben Ergebnis wie die Miteigentümer. Es entspreche nicht der Teilungserklärung und sei auch niemandem zuzumuten, dass hier „stets kurzzeitig wechselnde Personen“ für Unruhe in der Wohnanlage sorgten. Bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250 000 Euro habe der Eigentümer eine derartige Nutzung des Objekts künftig zu unterlassen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

WEG: unwideruflich abgegebene Stimme

In der Eigentümerversammlung ist ein Widerruf der abgegebenen Stimmen nicht mehr möglich, selbst wenn das Beschlussergebnis noch nicht festgestellt wurde. So entschied es der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen V ZR 254/11. Geklagt hatte ein Wohnungseigentümer, der einen Mehrheitsbeschluss zu Fall bringen wollte, mit dem die Ge-

meinschaft der Verwalterin eine zusätzliche Vergütung zubilligte. Er berief sich darauf, dass zwei Wohnungseigentümer zunächst gegen die Vorlage gestimmt hätten und dadurch die notwendige Mehrheit nicht zustande gekommen sei. Noch bevor die Auszahlung abgeschlossen war, hätten die beiden ihre Stimmen widerrufen und mit „ja“ votiert beziehungsweise sich enthalten.

Die Verwalterin habe zu Unrecht diesen Sinneswandel akzeptiert und festgestellt, dass die Vorlage mit ausreichender Mehrheit beschlossen wurde, urteilte der Bundesgerichtshof. Abgegebene Stimmen seien demnach mit Zugang beim Versammlungsleiter wirksam und könnten nicht mehr widerrufen werden. Andernfalls wäre der Abstimmungsprozess erschwert, vor allem wenn bereits mit der Auszahlung begonnen wurde.

(Wüstenrot)

Nachbaransprüche gegen Sickergrube

Niemand muss schwere Störungen vonseiten eines Nachbargrundstücks einfach hinnehmen. Eines allerdings ist unumgänglich: Es muss ein klarer Nachweis geführt werden, woher die Belästigungen stammen. Im vorliegenden Fall dachte der Besitzer eines Hanggrundstücks, dass von dem über ihm liegenden Grundstück – dort speziell von einer Sickergrube aus – Wasser auf sein eigenes Gelände dringe. Diese Sickergrube sei zu klein dimensioniert, weswegen das überschüssige Wasser das tiefer liegende Grundstück unterspüle. Die vermuteten Folgen: das Gelände senke sich ab und der Zaun verschiebe sich. Deswegen forderte der Eigentümer vom Nachbarn eine anderweitige Ableitung des Regenwassers. Der Betroffene wollte jedoch seine behördlich genehmigte Anlage nicht abbauen.

Nach Anhörung eines Sachverständigen kam das Landgericht Karlsruhe unter Aktenzeichen 6 O 195/09 zu dem Ergebnis, dass der Nachweis für eine Störung durch die Sickergrube nicht zu erbringen sei. Man könne die unterirdischen Wege des Wassers nicht konkret nachvollziehen. Das sei nur unter unzumutbarem Aufwand möglich – im Extremfall durch den Abriss des höher gelegenen Nachbargebäudes. Erst dann habe man den „Naturzustand“ wiederhergestellt, der

eine Überprüfung möglich mache. So lange er den Beweis nicht erbringen konnte, musste der Eigentümer des tiefer gelegenen Grundstücks die Sickergrube dulden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Eigenbedarfskündigung

Wenn jemand seine Eigentumswohnung oder sein Haus vermietet, dann geht er damit auch rechtliche Verpflichtungen ein. So kann er die Immobilie während der Vertragslaufzeit nicht einfach wieder für sich zurückfordern – es sei denn, er meldet Eigenbedarf für sich oder einen nahen Angehörigen an.

Im zu entscheidenden Fall kündigte ein Ehepaar seiner Mieterin deren Einzimmerwohnung mit der Begründung, dass die momentan noch in Neuseeland studierende Tochter nach Deutschland zurückkehre und hier einen eigenen Hausstand gründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzimmer könne sie nicht zurück, weil das inzwischen von der eigenen Schwester belegt sei.

Damit glaubten die Eigentümer der Wohnung ihrer Pflicht Genüge getan zu haben. Die Mieterin sah das anders. Sie monierte, die Gründe für die Eigenbedarfskündigung seien nicht ausführlich genug dargelegt worden. Es fehle insbesondere an konkreten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation der Tochter und zur jetzigen Verwendung des ehemaligen Kinderzimmers. So genau wollten allerdings die Eigentümer nicht argumentieren.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen VIII ZR 317/10 entschied der Bundesgerichtshof, dass die Eigenbedarfskündigung des Ehepaars für seine Tochter ausreichend gewesen sei und nicht nachgebessert beziehungsweise neu formuliert werden müsse. Die Mieterin musste ihre Wohnung tatsächlich räumen. Mehr als die Benennung des Verwandtschaftsgrades und der Ursache für den neu entstandenen Bedarf sei nicht nötig gewesen. Der Zweck einer Eigenbedarfskündigung sei es nämlich in erster Linie, dass der Betroffene den speziellen Grund erkennen und von anderen unterscheiden könne. Dazu bedürfe es nicht ausführlicher Erläuterungen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)