



## Landgericht Wiesbaden, Urteil vom 19.12.2001, Az. 10 S 46/01

### **Tatbestand (gekürzt)**

Mit dem sich auf nahezu jede Nacht erstreckenden, konkreten, dauerhaften Betrieb der Außenlampe neben der Haustür des vom Bekl. als Mieter bewohnten Hauses liegt nach Meinung des LG eine Bestrahlung des Hausgrundstücks des Kl. vor, die sich als eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung i.S. des § 1004 BGB darstellt. Deshalb hat die 10. Zivilkammer des LG das Urteil des AG vom 20. 7. 2001 abgeändert und dem Bekl. unter Androhung von Ordnungsmitteln untersagt, das Anwesen des Kl. während der Dunkelheit zu bestrahlen, soweit die Bestrahlung die Benutzung des Anwesens nicht nur unwesentlich beeinträchtigt.

### **Entscheidungsgründe (gekürzt)**

Der Kl. muss die vorgenannte Bestrahlung nicht gem. § 906 BGB dulden. Mit der streitgegenständlichen konkreten, jedenfalls mittels einer Birne von mindestens 40 Watt/matt vorgenommenen Bestrahlung ist eine Einwirkung auf das Hausgrundstück des Kl. verbunden, die die Nutzung des Hausgrundstücks weder nicht noch nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei der Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung i.S. des § 906 BGB handelt es sich ebenso wie bei der „Erheblichkeit“ einer Belästigung i.S. des § 3 I BImSchG um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der einer wertenden Ausfüllung zugänglich ist. Mit der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGHZ 120, 239 = NJW 1993, 925) ist dabei auf das Empfinden eines „verständigen“ Durchschnittsmenschen abzustellen und bei der Grenzziehung zwischen wesentlicher und unwesentlicher Beeinträchtigung maßgebliche Bedeutung beizumessen, in welchem Ausmaß die Benutzung des betroffenen Grundstücks nach dessen Natur und tatsächlicher Zweckbestimmung in seiner konkreten Beschaffenheit gestört wird (vgl. insoweit BGHZ 111, 63 = NJW 1990, 2465). Einwirkungen auf ein Hausgrundstück, mit denen für dessen Eigentümer eine erhebliche Lästigkeit mit einer Einschränkung der Annehmlichkeit des Daseins verbunden ist, sind grundsätzlich geeignet, als nicht unwesentliche Beeinträchtigungen i.S. des § 906 I BGB qualifiziert zu werden, ohne dass es darauf ankommt, ob mit ihnen eine gesundheitliche Beeinträchtigung einhergeht.

Sofern objektive Messungen von Einwirkungen möglich sind, sind diese in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Liegt nach ihnen keine Überschreitung von Grenz- oder Richtwerten nach Maßgabe des § 906 I 2, 3 BGB vor, so ist in der Regel die Annahme einer nur unwesentlichen Beeinträchtigung zwar geboten. Die Feststellung und Bewertung von Einwirkungen i.S. des § 906 I 1 BGB steht letztlich jedoch immer unter dem Vorbehalt der tatrichterlichen, unter umfassender Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls gewonnenen Erkenntnisse und Beweiswürdigung.

In dem vorliegenden Rechtsstreit hat der Bekl., nachdem er insoweit bereits in der ersten Instanz Beweis angeboten hatte, in der Berufung eine privatgutachterliche Stellungnahme des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Lichttechnik F vorgelegt, nach der die von der Leuchte neben dem Hauseingang des Bekl. auf der gegenüberliegenden Hausfassade des Kl. erzeugte Beleuchtungsstärke nach einem bestimmten Verfahren ermittelt wurde. Auf Grund der ermittelten Werte gelangt der Sachverständige zu der Feststellung, dass der in der LITG-Publikation 12 „Messung und Beurteilung von Lichtmissionen künstlicher Lichtquellen“ begründete zulässige Grenzwert von 1,0 lx noch nicht einmal zu ? erreicht werde.

Hinsichtlich dieser gutachterlichen Feststellungen ist jedoch festzuhalten, dass sie sich an Wertvorstellungen orientieren, die weder in Gesetzen oder Rechtsverordnungen noch in Verwaltungsvorschriften i.S. des § 906 I 2, 3 BGB statuiert worden und damit nicht geeignet sind, die entsprechende gesetzliche Regelvermutung für die Annahme einer unwesentlichen Beeinträchtigung zu begründen. Unbeschadet der fehlenden gesetzlichen Normierung von Beleuchtungsgrenzwerten stellt die Beleuchtungsstärke, wie sie von dem Bekl. ins Feld geführt und durch die privatgutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen F dokumentiert wird, allerdings einen objektiven Gesichtspunkt dar, den die Kammer in ihre umfassende Würdigung einbezogen hat. Der für den Außenbereich durch F ermittelten und für den Außenbereich durch ein gerichtliches Sachverständigengutachten ermittelbaren objektiven Beleuchtungsstärke konnte dabei jedoch keine maßgebliche Bedeutung zugebilligt werden. Vielmehr hat die Kammer durch die von ihr durchgeführte Augenscheinseinnahme (Ortsbesichtigung) konkrete tatsächliche Erkenntnisse erlangt, die unbeschadet einer objektiv messbaren Beleuchtungsstärke die Annahme gebieten, dass mit dem streitgegenständlichen dauerhaften Betrieb der Außenlampe des vom Bekl. bewohnten Hauses für den Kl. eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung i.S. des § 906 I 1 BGB verbunden ist. Die bei Dunkelheit durchgeführte Augenscheinseinnahme hat Folgendes ergeben:

Als die streitgegenständliche Außenleuchte außer Betrieb war und sich die Kammer bei vollständig hochgezogenem Rollladen in dem vom Kl. bislang als Schlafzimmer genutzten streitgegenständlichen Zimmer im Haus des Kl. befand, ohne dass dort eine Lichtquelle eingeschaltet war, drang von der Straßenlaterne, die vom Zimmer aus gesehen im rechten Randbereich vor dem Haus des Bekl. als Rundleuchte an dem dortigen Wegrand installiert ist, in das streitgegenständliche Zimmer gedämpftes Licht ein. Dieses Licht rief praktisch kein Störungsempfinden hervor, was dadurch in erheblichem Maße begünstigt wurde, dass sich aus der Zimmerrichtung gesehen rechts vor dem Haus des Kl. eine Tanne befindet, die den Lichteinfall von der schräg dahinter postierten Straßenlaterne erheblich einschränkt. Nachdem nunmehr die streitgegenständliche Außenleuchte mit einer 40 Watt/matt-Birne eingeschaltet worden war, zeigte sich vom Zimmer aus nach außen gesehen ein deutlich wahrnehmbarer, von rechts von der streitgegenständlichen Außenleuchte ausgehender schräger Lichteinfall auf den linken Bereich im vorderen Drittel des Zimmers. Mit diesem durch die Fenstergröße und die Höhe der Fensterbrüstung begünstigten Lichteinfall war ein Anstrahlungs- und Kanaleffekt verbunden, der sich durch den Zimmerzuschnitt und die Position der Außenleuchte zum Zimmer ergab und sich an der linken Zimmerwand in Richtung Fenster gesehen widerspiegelte. Dieser Lichteinfall hob sich von den zuvor festgestellten Lichtverhältnissen deutlich ab.

Nach der Einschätzung der Kammer ist ein solcher Lichteinfall ohne weiteres geeignet, bei einem in Ruhelage (Schlafposition) befindlichen, durchschnittlich empfindlichen Menschen unweigerlich besondere Aufmerksamkeit und eine gewisse Blendwirkung hervorzurufen, wenn das Licht auf das Gesicht trifft. Beim Herablassen des Rollladens nahm der Lichteinfall in dem streitgegenständlichen Zimmer von oben nach unten ab, wobei dann durch den Zwischenraum zwischen den Rollladenlamellen entsprechende Lichtbündel deutlich wahrnehmbar blieben, bis der Rollladen ganz geschlossen und das streitgegenständliche Zimmer völlig dunkel war. Dabei blieb der beschriebene störende Charakter des Lichteinfalls jedenfalls so lange erhalten,

bis der Rollladen zu ca.  $\frac{3}{4}$  heruntergelassen war. Nach der nachvollziehbaren, unwidersprochenen Darstellung des Kl. hat sich in dem streitgegenständlichen Zimmer bislang ein Doppelbett mit angepasstem Umbau befunden, welches zur Zeit in Ansehung der vorliegenden Auseinandersetzung in einem anderen Raum aufgestellt ist und in Augenschein genommen werden konnte.

Das Doppelbett nebst Umbau hat nach den nachvollziehbaren Angaben des Kl. in Blickrichtung Fenster gesehen, im linken Bereich des streitgegenständlichen Zimmers an der linken Wand so gestanden, dass das Kopfende des parallel zum Fenster gestellten Betts zur linken Wand gezeigt hat. Angesichts des angepassten Bettumbaus und des Umstands, dass sich auf der gegenüberliegenden - rechten - Zimmerseite die Zimmertür befindet, die die dortige Stellwand entsprechend verkürzt, konnte das Doppelbett nebst Umbau in dem streitgegenständlichen Zimmer sinnvoll nur so aufgestellt worden sein, wie dies nach den Angaben des Kl. der Fall gewesen war. Der vorstehend beschriebene besondere Lichteinfall, dessen Intensität sich bei den weiterhin mittels einer 40 Watt/klar-Birne, einer 60 Watt/matt-Birne und einer 60 Watt/klar-Birne überprüften Betriebszuständen der streitgegenständlichen Außenleuchte subjektiv praktisch nicht veränderte, ist nach alledem nachvollziehbar auf einen Bettbereich des Kl. getroffen, in dem sich der Kl. mit seinem Kopf regelmäßig zum Schlafen aufgehalten hat.

Im Außenbereich erwies sich die Außenseite des vom Bekl. bewohnten Hauses, an der sich die streitgegenständliche Außenleuchte befindet, durch die bereits vorstehend angesprochene Straßenlaterne auch ohne Betrieb der Außenleuchte hinreichend beleuchtet. Die Außenfassade des vom Bekl. bewohnten Hauses war gut wahrnehmbar. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Bereichs der Hauseingangstür, in deren unmittelbarer Nähe sich die streitgegenständliche Außenleuchte befindet.

Der Stufenbereich vor der Hauseingangstür des Bekl. wird von der Straßenlaterne noch so erhellt, dass es für einen gefahrlosen Verkehr keiner zusätzlichen Beleuchtung bedarf. Bei eingeschalteter Innenbeleuchtung im Hausflur hinter der Hauseingangstür des Bekl. drang durch die in großen Teilen aus Glas bestehende Hauseingangstür und seitlich davon eingesetzte Glasscheiben Licht nach außen und leuchtete teilweise den dortige Hauseingangsbebereich aus. An der Straße am Hessenring wurde an der dortigen Grundstücksgrenze zum Haus des Bekl. eine Straßenlaterne (Kofferlampe) vorgefunden, die vom Grundstück des Bekl. weg zur Straße hin zeigt. Nach den getroffenen Feststellungen bleibt die dortige Seite des vom Bekl. bewohnten Hauses relativ im Dunkeln und erfährt durch die Straßenbeleuchtung keine der Seite zur Hauseingangstür vergleichbare Erhellung.

Aus den vorstehend aufgezeigten tatrichterlichen Erkenntnissen ist herzuleiten, dass nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen unter Berücksichtigung der Natur und der konkreten Zweckbestimmung des Grundstücks des Kl., in der konkreten Beschaffenheit, insbesondere des streitgegenständlichen Schlafzimmers, mit dem dauerhaften Betrieb der streitgegenständlichen Außenleuchte mittels einer 40 Watt und mehr-Birne am Haus des Bekl. eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung des Grundstücks des Kl. verbunden ist. Bei einer Nutzung des streitgegenständlichen Zimmers als Schlafzimmer, wie sie durch den Kl. bis zu der vorliegenden Auseinandersetzung der Parteien konkret vorgenommen wurde, wird nach Einschätzung der Kammer durch den streitgegenständlichen dauerhaften Betrieb der Außenleuchte am Haus des Bekl. und die daraus resultierenden, aufgezeigten besonderen Lichtverhältnisse bei einem Durchschnittsmenschen zumindest ein erhebliches Lästigkeitsgefühl mit einer Einschränkung hinsichtlich der Annehmlichkeit des

Daseins erzeugt, welches eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks des Kl. zur Folge hat.

Soweit mit der Rechtsprechung des BGH bei einer Beurteilung im Rahmen des § 906 I 1 BGB auch das Verständnis eines Durchschnittsmenschen in Rechnung zu stellen ist, läuft dieses Erfordernis vorliegend letztlich auf eine Abwägung der feststellbaren berechtigten Interessen des durch die Einwirkung Betroffenen, vorliegend des Kl., und des Einwirkenden, vorliegend des Bekl., hinaus. Eine solche Abwägung führt zu dem Ergebnis, dass von einem Durchschnittsmenschen für den streitgegenständlichen dauerhaften Betrieb der Außenleuchte am Haus des Bekl. kein Verständnis erwartet und insbesondere auch nicht verlangt werden kann, das streitgegenständliche Zimmer als Schlafzimmer aufzugeben oder den Zimmerrollladen soweit herunterzulassen, bis Lichtverhältnisse in dem streitgegenständlichen Zimmer herrschen, bei denen keine oder nur eine unwesentliche Einwirkung (Beeinträchtigung) vorliegt. Dies gilt gleichermaßen für Vorhänge, mit denen die selben Lichtverhältnisse erzielt werden könnten.

...

Der Bekl. führt zur Begründung seines Interesses an dem streitgegenständlichen dauerhaften Betrieb der Außenleuchte zwei Gesichtspunkte an, und zwar zum einen die Vorbeugung gegen Einbruchsdiebstähle und zum anderen die höhere Verkehrssicherheit durch eine bessere Ausleuchtung des Treppenbereichs im Bereich der Hauseingangstür. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme geht die Kammer davon aus, dass dem Bekl. an dem streitgegenständlichen dauerhaften Betrieb der Außenleuchte praktisch kein berechtigtes Interesse zuzubilligen ist und die von ihm insoweit angeführten Gesichtspunkte lediglich konstruiert sind.

Der Eingangsbereich einschließlich der dortigen Treppe vor dem Haus des Bekl. wird nach den im Rahmen der Augenscheinseinnahme getroffenen Feststellungen durch die Straßenbeleuchtung in einem Maße ausgeleuchtet, dass dort eine hinreichende Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Diese Zustandsbewertung wird durch den Umstand untermauert, dass sich die Außenleuchte bei eintretender Dunkelheit nicht automatisch, sei es mittels eines Zeitschalters oder eines Bewegungsmelders, einschaltet. Kehrt der Bekl. erst nach eintretender Dunkelheit in sein zuvor verlassenes Haus zurück, was naturgemäß häufiger vorkommen wird, ist für die Zeit zuvor für die angebliche notwendige zusätzliche Beleuchtung bezeichnenderweise keine Sorge getragen, und muss der Bekl. erst das Haus betreten, um die Außenleuchte einzuschalten. Dabei kommt er bezeichnenderweise auch ohne eine zusätzliche Beleuchtung durch die streitgegenständliche Außenleuchte aus. Ein gewisses, für die Beurteilung des vorliegenden Falls vernachlässigbares Interesse des Bekl. an dem Betrieb der Außenleuchte könnte ihm allenfalls für gelegentlich kürzere Zeiträume zufallen, wenn er Besuch erwartet, insbesondere wenn es sich hierbei um Ortsunkundige handelt. In diesem Fall mag der Betrieb der Außenleuchte als Orientierungshilfe dienlich sein.

Soweit der Bekl. die Vorbeugung gegen Einbruchsdiebstähle für den dauerhaften Betrieb der Außenleuchte ins Feld führt, wird sein Vorbringen durch verschiedene Umstände als unredlich entlarvt. Das zur Untermauerung des Interesses an einer Vorbeugung gegen Einbruchsdiebstähle vorgelegte Merkblatt des Polizeipräsidiums Wiesbaden spricht gerade nicht davon, dass dauerhaft - nächtelang - Außenleuchten eingeschaltet werden sollen. In ihm ist lediglich davon die Rede, dass „abends ab und zu“ Licht gemacht werden soll. Dabei bezieht sich dieser Ratschlag offenbar auf Licht im Inneren eines Hauses. Für ein solches Licht könnte der Bekl. bezeichnenderweise unschwer durch den Betrieb der vorhandenen Innenleuchte im Hausflur hinter der Hauseingangstür sorgen. Eine solche Vorgehensweise drängt sich angesichts der Lichtdurchlässigkeit der weit gehend gläsernen Hauseingangstür geradezu auf. Dabei würde die Störungsquelle vermieden, um die die Parteien vorliegend streiten.

Im Übrigen kann es mit dem Vorbeugungsinteresse des Bekl. auch schon deshalb nicht weit her sein, weil er nach seinem Vorbringen zur Vorbeugung gegen Einbruchsdiebstähle lediglich die Außenleuchte an der dem klägerischen Haus zugewandten Hausseite, die durch die Straßenbeleuchtung eine hinreichende Erhellung erfährt, einschaltet, während die Außenleuchte

an der rückwärtigen Terrassenseite nur gelegentlich, bei geschlossenem Rollladen nie eingesetzt wird und die dem Hessenring zugewandte Hausseite, die durch die dortige Straßenlaterne keine hinreichende Ausleuchtung erfährt, unbeleuchtet bleibt. Bei alledem ist auch in Rechnung zu stellen, dass die Hauseingangstüren, polizeistatistisch gesehen, zu jenen Schwachstellen eines Hauses gehören, durch die am wenigsten eingebrochen wird.

Im Gegensatz zu dem Bekl. kommt dem Kl. bei verständiger Betrachtung eines Durchschnittsmenschen im Rahmen seines Eigentumsrechts ein berechtigtes Interesse daran zu, das streitgegenständliche Schlafzimmer zu den Schlafzeiten nach Gutdünken zu lüften, ohne dabei durch das Licht der streitgegenständlichen Außenleuchte in der dargestellten Art und Weise gestört zu werden. Angesichts der Interessenlage des Bekl., wie sie sich nach den vorstehenden Erwägungen darstellt, besteht keine Veranlassung, von dem Kl. das Eingreifen von Schutzvorkehrungen zu verlangen, mit denen eine spürbare Einschränkung der Zimmerlüftung und damit des Wohlbefindens des Kl. verbunden wäre.

Eine Duldungspflicht des Kl. nach § 906 II BGB besteht nicht. Es finden sich nach dem Vorbringen der Parteien bereits keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass der streitgegenständliche dauerhafte Betrieb der Außenleuchte ortsüblich ist. Unbeschadet dessen ist der Bekl. jedenfalls auch darauf zu verweisen, dass die von ihm zu verantwortende Beeinträchtigung durch bestimmte zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann. An dieser Stelle ist auf den bereits vom AG Wiesbaden unterbreiteten Vergleichsvorschlag zu verweisen, der die Anbringung einer Leuchte mit Abschirmungsvorrichtung zu vertretbaren Kosten vorgesehen hat. Auch wenn der Bekl. nur Mieter des von ihm bewohnten Hauses ist, kann davon ausgegangen werden, dass ihm die Möglichkeit eröffnet ist, im Rahmen seines Mietvertrags unter den gegebenen Umständen eine entsprechende Veränderung der Mietsache zu erreichen.

Volltext Ende

---

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

---

**>> [Hier Mitglied werden!](#)**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)