

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 15 Abs. 2 WEG

- 1. Der Eigentümergeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz zur generellen Untersagung der Nutzung von Wohnungen im Wege der Überlassung an wechselnde Personen für einige Tage bis hin zu einer Woche.**
- 2. Wird eine Vermietung an Feriengäste nicht nur der Umfang einer an sich zulässigen Nutzung im Wege einer bloßen Regelung des Gebrauchs eingeschränkt, sondern eine bestimmte Nutzungsart grundsätzlich verboten, ist der Beschluss nichtig.**

LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2013; Az.: 85 S 143/12

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das am 23. August 2012 verkündete Urteil, des Amtsgerichts Charlottenburg 74 C 55/11 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Der Streitwert wird für die Berufungsinstanz auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Berufung der Klägerin gegen das am 23. August 2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg Az.: 74 C 55/11 ist nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, da sie offensichtlich keinen Aussicht auf Erfolg hat noch die Sache von grundsätzlicher Bedeutung ist und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung nicht erfordert.

Hinsichtlich der näheren Begründung wird auf die Ausführungen der Kammer in ihrem Hinweis vom 29. Januar 2013 nach § 522 Abs. 2 S. 3 ZPO Bezug genommen.

Der Vortrag der Prozessbevollmächtigten der Klägerin in den Schriftsätzen vom 14. März 2013 und vom 3. April 2013 vermag keine andere Auffassung der Kammer abweichend von der in dem Hinweis der Kammer vom 29. Januar 2013 bereits vertretenen Auffassung begründen:

1. Die Klägerin kann den von ihr gegen die Beklagten geltend gemachten Anspruch auf Unterlassung der Überlassung der Wohnung Nr. 48 an täglich oder wöchentlich wechselnde Nutzer als Ferienwohnung nicht auf den Beschluss der

Eigentümerversammlung (ETV) vom 30. April 2010 zum Tagesordnungspunkt (TOP) 11 stützen.

Denn dieser Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

a) Der von der Klägerin dargestellten Auslegung des Beschlusses der ETV vom 30. April 2010 zu TOP 11, wonach durch diesen Beschluss nur im Wege einer Gebrauchsregelung eine Nutzung durch wechselnde Personen für bestimmte, kürzere Zeiträume untersagt werden soll, wofür den Wohnungseigentümern nach § 15 Abs. 2 WEG die Beschlusskompetenz zustehe, schließt sich das Berufungsgericht nicht an.

Es kann dahin stehen, ob - entsprechend der Darstellung der Klägerin - mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 15. Januar 2010 -V ZR 72/09- nur festgestellt werden sollte, dass eine Überlassung einer Wohnung an wechselnde Feriengäste grundsätzlich eine Wohnnutzung darstellt mit der Folge, dass den übrigen Miteigentümern eine Kompetenz zum Treffen von Gebrauchsregelungen betreffend diese Nutzungsart im Beschlussweg verbleiben sollte.

Im vorliegenden Fall wird durch den Beschluss der ETV vom 30. April 2010 zu TOP 11 nicht nur eine Gebrauchsregelung betreffend die Untersagung der Überlassung einer Wohnung an wechselnde Personen für kürzere Zeiträume getroffen, sondern weiterhin eine bestimmte Art der Nutzung einer Wohnung grundsätzlich untersagt, wozu den übrigen Miteigentümern die Beschlusskompetenz fehlt.

Denn mindestens durch die generelle Untersagung der Nutzung von Wohnungen im Wege der Überlassung an wechselnde Personen für einige Tage bis hin zu einer Woche wird nicht nur der Umfang einer an sich zulässigen Nutzung im Wege einer bloßen Regelung des Gebrauchs eingeschränkt, sondern eine bestimmte Nutzungsart grundsätzlich verboten. Denn unabhängig von der Frage, ob eine „Ferien-Vermietung“ bei der Überlassung einer Wohnung an einen täglich wechselnden Personenkreis vorliegt, so beinhaltet eine Ferienvermietung jedoch in jeden Fall die Überlassung von Räumen für die Dauer von einigen Tagen oder einer Woche.

Zum gänzlichen Ausschluss der Überlassung einer Wohnung an wechselnde Personen für Zeiträume von einer Woche oder weniger als sieben Tagen sind die Wohnungseigentümer im Beschlusswege nicht befugt, da ein Beschluss mit einer derartigen Regelung nicht nur eine bloße Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG, sondern einen teilweisen Ausschluss von bestimmten Arten der Nutzung einer Wohnung darstellt, wofür den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz fehlt.

Zu einer geltungserhaltenden Reduktion des danach mangels Beschlusskompetenz nichtigen Beschlusses der ETV vom 30. April 2010 zu TOP 11 sah sich die Kammer - auch in Anbetracht des in § 139 BGB enthaltenen Rechtsgedankens - nicht veranlasst.

b) Da es nach der dargestellten Auffassung des Berufungsgerichts bereits aufgrund der zeitlichen Reichweite der Regelung des Beschlusses der ETV vom 30. April 2010 zu TOP 11 zumindest für den vorliegenden Fall nicht darauf ankommt, ob die grundsätzlich zulässige Nutzung einer Wohnung zu Wohnzwecken im Wege der Überlassung an Feriengäste durch einen Beschluss betreffend eine

Gebrauchsregelung eingeschränkt werden kann, war auch nicht die Zulassung der Revision geboten.

2. Andere Umstände, die den von der Klägerin geltend gemachten Unterlassungsanspruch zu stützen vermögen, sind auch bei vollumfänglicher Würdigung des Vortrags der Klägerseite nicht ersichtlich.

II.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 3, 97 Abs. 1 ZPO.