

# Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG; 1004 Abs. 1 BGB

- 1. Auch in einem reinen Wohngebäude besteht kein Anspruch auf Unterlassung jeglicher gewerblichen Tätigkeit in der Einheit eines Wohnungseigentümers.**
- 2. Die Nutzung einer Wohnung als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis rechtfertigt bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die Annahme, dass die Nutzung über eine solche zu Wohnzwecken hinausgeht und für die anderen Wohnungseigentümer Nachteile, begründet, die über die mit einer zulässigen Wohnnutzung einhergehenden Nachteile hinausgehen und die von ihnen auch nicht gemäß § 14 Nr. 1 WEG im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens in der Wohnanlage hinzunehmen sind.**
- 3. Es liegt auf der Hand, dass die Frage der Mehrbeeinträchtigung nicht darauf reduziert werden kann, ob eine Praxis generell mehr stört als eine Wohnnutzung, sondern durchaus davon abhängig ist, welche Art von Praxis in den Räumlichkeiten betrieben wird und welchen Zuschnitt diese aufweist. Abzustellen ist hierbei auf den konkreten Zuschnitt der Praxis - insbesondere, ob diese als Einzel- oder Gemeinschaftspraxis und als Bestellpraxis betrieben wird -, den Umfang des Patientenverkehrs, auf die Sprechstundenzeiten und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse.**
- 4. Es kommt nicht darauf an, ob ein Wohnungseigentümer das Recht hätte, in seinem Wohnungseigentum täglich bis zu fünf Besucher zu empfangen, sondern ob ein derart ausgeprägter Besucherverkehr mit wechselnden und ggfs. erkrankten Personen als typisch für eine Wohnnutzung einer 2,5-Zimmer-Wohnung angesehen werden kann.**
- 5. In einer kleinen Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten fällt ein Patientenaufkommen von fünf Personen am Tag mehr ins Gewicht als in einem Wohnhaus mit 100 Wohnungen.**

LG München I, Urteil vom 26.01.2015; Az.: 1 S 9962/14

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer – erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.01.2015 folgendes Endurteil:

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 05.05.2014, Az. 485 C 31869/13 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

I. Die Beklagte wird verurteilt; es bei Vermeidung von Ordnungsgeld bis zu EUR 250.000,00 ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, es zu unterlassen ihre Eigentumswohnung Nr. 14 im 2. Stock des Anwesens ohne Einwilligung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis zu nutzen oder zu diesem Zwecke zu vermieten.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Im Übrigen wird die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

3 Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 25.000,00 Euro festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung der Klägerin hat im tenorierten Umfang Erfolg.

1. Soweit die Klägerin begehrt, die Beklagte dazu zu verurteilen, ihre Eigentumswohnung Nr. 14 über die Nutzung als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis hinaus "zweckwidrig gewerblich zu vermieten oder zu nutzen" hat das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen.

Der Umfang des Unterlassungsanspruchs richtet sich nach der Begehungsgefahr. Der Anspruch ist zwar nicht nur auf die Unterlassung einer identischen Handlungsweise gerichtet, sondern umfasst auch solche Beeinträchtigungsformen, die den Kern der Störung inhaltsgleich wiederholen.

Die zu unterlassende Einwirkung muss jedoch so genau beschrieben werden, dass das Vollstreckungsgericht - ggf. unter Heranziehung der Entscheidungsgründe - feststellen kann, ob eine Zuwiderhandlung gegen den Titel vorliegt oder nicht. Soweit die Unterlassung einer nicht näher beschriebenen "zweckwidrigen gewerblichen Nutzung" verlangt wird, bestehen daher bereits erhebliche Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit und Vollstreckbarkeit des Antrags.

Darüber hinaus ist eine Erstbegehungsgefahr im Hinblick auf anderweitige gewerbliche Nutzung bzw. Vermietung durch die Beklagte zu diesem Zweck nicht ersichtlich.

Schließlich ist es der Beklagten nicht verwehrt, ihre Einheit gewerblich zu nutzen

oder zu eben diesem Zweck zu vermieten, soweit hierdurch für die anderen Wohnungseigentümer keine über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen entstehen. Insbesondere vermag die Kammer der Auffassung der Klägerin nicht zu folgen, ein Anspruch auf Unterlassung jeglicher gewerblichen Nutzung ergebe sich bereits daraus, dass nach der Teilungserklärung eine Trennung zwischen einem reinen Wohngebäude und einem gewerblich genutzten Gebäude vorgesehen sei. Hieraus kann angesichts der ausdrücklichen Regelung in § 4 der Gemeinschaftsordnung eine über die dort ausdrücklich vorgesehenen Einschränkungen weitergehende Begrenzung der zulässigen Nutzung der Wohneinheiten nicht entnommen werden. § 4 Abs. 2 GO ist zu entnehmen, dass eine nicht über das "übliche Maß" hinaus störende gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit zulässig ist. Darüber hinaus kann eine mehr störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von den Wohnungseigentümern genehmigt werden. Ein Anspruch auf Unterlassung jeglicher gewerblichen Tätigkeit in der Einheit der Beklagten besteht somit nicht.

2. Die Wohnungseigentümer haben jedoch einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der Einheit der Beklagten ohne eine Einwilligung des Verwalters bzw. Genehmigung der Wohnungseigentümer gem. § 1004 Abs. 1 BGB, §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung.

a) Nach § 4, Abs. 2 Satz 1 GO bedarf eine gewerbliche oder sonstige berufliche Nutzung einer Wohneinheit der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, wenn und soweit mit der Tätigkeit Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, welche über das "übliche Maß" hinausgehen.

Maßgeblich für die Auslegung einer Regelung in einer Gemeinschaftsordnung sind ihr Wortlaut und ihr Sinn, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergeben (BGH, NJW-RR 2010, 227). Diese Auslegungsgrundsätze zugrunde gelegt, ergibt sich hier, dass die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung zunächst am Vorliegen eines das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigenden Nachteils zu messen ist, und darüber hinaus vom Vorliegen einer Verwalterzustimmung bzw. einer Genehmigung der Wohnungseigentümer abhängen soll, wenn Einwirkungen über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß erfolgen.

Durch die Regelung in § 4 Abs. 2 GO wird hierbei nicht eine erweiterte Zulässigkeit einer gewerblichen/freiberuflichen Nutzung geregelt, sondern diese ist nach Auffassung des Berufungsgerichts dahingehend zu verstehen, dass eine zusätzliche Anforderung bei gewerblichen Tätigkeiten geschaffen wird, deren Einwirkungen das "übliche Maß" überschreiten.

Einen generellen Einwilligungsvorbehalt auch für nichtstörende berufliche Tätigkeiten enthält § 4 Abs. 2 GO dagegen nach seinem Wortlaut ebensowenig, wie Regelungen dazu unter welchen Voraussetzungen eine gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeit genehmigt werden kann bzw. ggfs. zu genehmigen ist.

Bezugspunkt für das in § 4 Abs. 2 GO bezeichnete "übliche Maß" an Beeinträchtigungen kann hierbei sinnvollerweise nur der Vergleich mit einer entsprechenden Wohnnutzung sein. Der Wortlaut "übliches Maß" nimmt ferner hierbei erkennbar Bezug auf die langjährige Rechtsprechung der Ober- und

Instanzgerichte zu § 14 Nr. 1 WEG, insbesondere auf die Grundsätze der sog. "typisierenden Betrachtungsweise".

Weiterhin ist § 4 Abs. 2 GO nach seinem Sinn und Zweck dahingehend auszulegen, dass das dort statuierte Einwilligungserfordernis auch diejenigen Fälle umfasst, bei denen zweifelhaft ist, ob sie das "übliche Maß" an Einwirkungen übersteigen oder nicht. Durch das Erfordernis einer vorangegangenen Einwilligung soll vermieden werden, dass durch einen Wohnungseigentümer ohne vorherige Befassung zumindest der Hausverwaltung durch Aufnahme einer bestimmten Tätigkeit Fakten geschaffen werden. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass das Einwilligungserfordernis auch in den Fällen Geltung hat, in denen es nicht auf der Hand liegt, dass nur unerhebliche Störungen mit der Tätigkeit verbunden sind. Dies ist auch nicht unbillig, da es Sache des Eigentümers ist, beim Erwerb oder der Vermietung des Wohnungseigentums oder der Aufnahme eines eigenen Geschäftsbetriebs zu prüfen, ob die beabsichtigte - der Zweckbestimmung nicht entsprechende - Nutzung mit den Regelungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft in Einklang steht.

b) Die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch die Beklagte als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis rechtfertigt nach Auffassung der Kammer bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die Annahme, dass die Nutzung über eine solche zu Wohnzwecken hinausgeht und für die anderen Wohnungseigentümer Nachteile, begründet, die über die mit einer zulässigen Wohnnutzung einhergehenden Nachteile hinausgehen und die von ihnen auch nicht gemäß § 14 Nr. 1 WEG im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens in der Wohnanlage hinzunehmen sind. Jedenfalls handelt es sich nach Auffassung der Kammer um eine Nutzung, welche nach den obigen Ausführungen bereits deshalb der Einwilligung gem. § 4 Abs. 2 GO bedarf, weil sie sich nicht offensichtlich im Rahmen des üblichen Maßes an Störungen hält:

Die Nutzung bedarf daher der Einwilligung des Verwalters bzw. der Zustimmung der Wohnungseigentümer gem. § 4 Abs. 2 GO, welche unstreitig nicht vorliegt.

Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

aa) Zutreffend hat die Klagepartei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bezeichnung der Einheit Nr. 14 der Beklagten in der Teilungserklärung vom 19.09.1986 als Wohnung um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handelt. Hierdurch wird das Recht des jeweiligen Eigentümers, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren, eingeschränkt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine gewerbliche oder berufliche Nutzung der streitgegenständlichen Einheit von vornherein ausscheidet.

Zulässig ist im Wege, der ergänzenden Auslegung der Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung grundsätzlich auch eine andere Nutzung, sofern sie nicht mehr stört oder beeinträchtigt als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung. Ob dies der Fall ist muss anhand einer typisierenden Betrachtungsweise festgestellt werden (st. Rspr., z.B. BayObLG, ZWE 2000, 521, 522; ZWE 2001, 27 ff.; OLG München ZMR 2005, 727, 728; Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 13, Rdnr. 26). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die konkreten Umstände des Einzelfalls für die Beurteilung, ob eine Mehrbelastung vorliegt,

gänzlich außer Betracht zu bleiben haben (OLG München, a.a.O.). Vielmehr ist der Gebrauch nach seiner Art und der damit verbundenen Folgen (z.B. die zu erwartende Besucherfrequenz einer Arztpraxis) zu konkretisieren und auf die zeitlichen/örtlichen Verhältnisse zu beziehen (Bärmann, a.a.O.) Es liegt auf der Hand, dass die Frage der Mehrbeeinträchtigung nicht darauf reduziert werden kann, ob eine Praxis generell mehr stört als eine Wohnnutzung, sondern durchaus davon abhängig ist, welche Art von Praxis in den Räumlichkeiten betrieben wird und welchen Zuschnitt diese aufweist. Abzustellen ist hierbei auf den konkreten Zuschnitt der Praxis - insbesondere, ob diese als Einzel- oder Gemeinschaftspraxis und als Bestellpraxis betrieben wird -, den Umfang des Patientenverkehrs, auf die Sprechstundenzeiten und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (so ausdrücklich OLG Hamm; ZMR 2005, 219 OLG Frankfurt, NZM 2006, 144).

Hierbei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich insoweit um Fragen der Auslegung der in der jeweiligen Eigentümergemeinschaft bestehenden Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung handelt. Soweit die Parteien hier auf entsprechende Entscheidungen in der Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung verweisen, ist stets zu beachten, dass es sich durchwegs um Einzelfallentscheidungen auf der Basis der jeweiligen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und unter Berücksichtigung der konkreten Art und des Zuschnitts der beruflichen Tätigkeit sowie der konkreten Wohnanlage handelt.

bb) Unter Berücksichtigung der dargestellten Grundsätze ist die Kammer der Auffassung, dass die Nutzung einer 2,5-Zimmer-Wohnung zum Betrieb einer Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis typischerweise mehr stört als eine reine Wohnnutzung der Einheit.

Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Parteien zum Hinweis der Kammer vom 27.10.2014 sieht das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht den Schwerpunkt in den von der Nutzung der streitgegenständlichen Einheit als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis ausgehenden Folgen des Patientenverkehrs in der Praxis der Beklagten.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts kommt es insoweit nicht darauf an, ob ein Wohnungseigentümer das Recht hätte in seinem Wohnungseigentum täglich bis zu fünf Besucher zu empfangen, sondern ob ein derart ausgeprägter Besucherverkehr mit wechselnden und ggfs. erkrankten Personen als typisch für eine Wohnnutzung einer 2,5-Zimmer-Wohnung angesehen werden kann. Dies ist nach Auffassung der Kammer gerade nicht der Fall.

Die hierdurch verursachten Störungen übersteigen im vorliegenden Fall auch das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft um keine große Anlage handelt und insbesondere das Gebäude, in welchem die Einheit der Beklagten liegt, lediglich 16 Einheiten beinhaltet. So kann etwa die Frage der Besucherfrequenz nicht abstrakt, sondern nur unter Bezugnahme auf den konkreten Zuschnitt der jeweiligen Wohnanlage beantwortet werden. In einer kleinen Wohnanlage mit vielleicht 10 Wohneinheiten fällt ein Patientenaufkommen von fünf Personen am Tag mehr ins Gewicht als in einem Wohnhaus mit 100 Wohnungen, welches ohnehin eine größere Besucherfrequenz mit entsprechender

Beanspruchung des Treppenhauses etc. aufweist.

Die Berücksichtigung des Zuschnitts der konkret vorgenommenen Nutzung bedeutet jedoch nicht, dass die Betrachtung alleine an Hand der zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzustellenden Gegebenheiten hinsichtlich der Öffnungszeiten und der Besucherfrequenz zu erfolgen hat. Es geht allein um eine Berücksichtigung des generellen Zuschnitts des Betriebs im Rahmen der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise. Allein der Umstand, dass gegenwärtig nur an vier Werktagen eine bestimmte Anzahl von Patienten empfangen werden, bedeutet nicht, dass die Praxis ihrer Art nach hierauf zugeschnitten ist. Die Anwendung der typisierenden Betrachtungsweise ist ja nach der Rechtsprechung gerade deshalb gerechtfertigt, weil die Regelungen einer Teilungserklärung abstrakt sind und nicht auf einen konkreten Betrieb abstellen und hierauf meist auch nicht abstellen können. Hierdurch wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass es den übrigen Wohnungseigentümern nicht zumutbar ist, im Einzelfall das Feststellungsrisiko dafür zu tragen, dass von dem konkreten Geschäftsbetrieb Einwirkungen ausgehen, die lästiger sind als diejenigen, die bei einer vereinbarungsgemäßen Nutzung entstehen würden. In die Betrachtung einzubeziehen ist daher, welche Beeinträchtigungen typischerweise mit einer Nutzung als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis verbunden sind. Dabei ist - etwa hinsichtlich der Besucherfrequenz - nicht von starren Werten auszugehen, sondern es wird sich jeweils eine gewissen Bandbreite der Störungsintensität ergeben, welche als typisch anzusehen ist. Es kann daher nicht allein der gegenwärtige Umfang der ausgeübten Tätigkeit betrachtet werden. So ist nicht ersichtlich, warum die Tätigkeit der Beklagten nicht auf mehr Tage als bisher oder mehr Patienten am Tag ausgeweitet werden könnte, ohne dass hierdurch der übliche Rahmen einer Heilpraktiker- oder Naturheilpraxis überschritten werden würde.

cc) Etwas anderes ergibt sich entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht aus der sog. Ferienwohnungsentscheidung des BGH (BGH, Urteil vom 15.9.2010, Az. V ZR 72/09 = BGH ZWE 2010, 130). Insbesondere kann der angesprochenen Entscheidung nicht entnommen werden, dass der Aspekt eines erhöhten Publikumsverkehrs im Rahmen der typisierenden Betrachtungsweise nicht zu berücksichtigen wäre.

Dort hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass - wenn die Teilungserklärung nicht anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben - die Vermietung einer Eigentumswohnung als Ferienwohnung Teil der zulässigen Wohnnutzung sein kann (so BGH, ZWE 2010, 130; ebenso BayObLG für Wohnanlagen in Fremdenverkehrsgebieten BayObLGZ, 1982, 9, 14; BayObLGZ 1978, 305, 308; a.A. dagegen LG Berlin, Urteil vom 8.5.2009, Az.: 55 S 235/08; KG ZMR 2008, 406; LG Hamburg, ZMR 2010, 226). Der Bundesgerichtshof hat insoweit ausgeführt, dass die Nutzung der Wohnung selbst bei der Vermietung einer Eigentumswohnung an laufend wechselnde Feriengäste nicht gewerblich ist. Auch in diesem Fall diene die Wohnung den Gästen als Unterkunft und damit Wohnzwecken. Auf der anderen Seite geht auch der BGH davon aus, dass die - seiner Ansicht nach - grundsätzlich zulässige Vermietung an Feriengäste in einer konkreten Ausgestaltung, z.B. durch Überbelegung in einem Ausmaß erfolgen kann, die die übrigen Eigentümer nicht hinzunehmen haben.

Insoweit bestehen zu der hier streitgegenständlichen Frage der Nutzung einer

Wohnung als Heilpraktikerpraxis gewichtige Unterschiede. Vorliegend geht es nicht um die Frage, ob sich der Betrieb einer Heilpraktikerpraxis noch im Rahmen der Zweckbestimmung "Wohnen" hält oder nicht. Dies ist zweifellos nicht der Fall. Es geht vielmehr um die Frage, ob die zweckbestimmungswidrige Nutzung nicht hinzunehmende Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG nach sich zieht. Diese Frage hatte der Bundesgerichtshof nicht zu entscheiden, da er von einer bereits nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung ausging.

Hiergegen kann auch nicht mit Erfolg eingewandt werden, die streitgegenständliche Nutzung halte sich ohnehin nur im Rahmen dessen, was der BGH in der genannten Entscheidung als zulässige Wohnnutzung erachte. Es mag sein, dass der BGH den Umstand, dass die Mieter der Ferienwohnung gegebenenfalls täglich wechseln nicht als ausreichend dafür angesehen hat, dass keine zulässige Wohnnutzung mehr vorliegt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um dieselbe Situation wie bei einem wechselnden Besucherverkehr von bis zu fünf Patienten täglich. Die von den Beklagten angeführte Entscheidung geht vielmehr davon aus, dass bei einer intensiveren (Wohn-)Nutzung als gewöhnlich - beispielsweise im Falle einer Überbelegung - die grundsätzlich zulässige Vermietung in einer konkreten Ausgestaltung in einem Ausmaß erfolgen kann, welche die übrigen Eigentümer nicht hinzunehmen haben.

dd) Auch die übrigen von der Beklagtenpartei angeführten Entscheidungen sind vorliegend nicht einschlägig. Das gilt vor allem für die Entscheidungen OLG Karlsruhe, OLGZ 1976, 145. bzw. BayObLG, Beschluss vom 04.01.1973, 2Z 73/72, BayObLGZ 1973, 1. Zwar beschäftigten sich diese Entscheidungen jeweils mit der Frage der Zulässigkeit einer ärztlichen Berufungsausübung in einer Wohneinheit. Dies geschah jedoch vor dem Hintergrund von Regelungen in der Teilungserklärung, welche mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar sind, da sie einen völlig anderen Bewertungsmaßstab vorgeben. Beide Gerichte hatten jeweils zu entscheiden, ob ein Verbot der ärztlichen Tätigkeit erfolgen konnte, welche nur aus wichtigem Grund bzw. bei unzumutbarer Beeinträchtigung zulässig war. Der vorliegende Fall war jedoch - wie bereits ausführlich dargelegt - an Hand der sehr viel niedriger liegenden Schwelle des § 14 Nr. 1 WEG zu entscheiden.

ee) Auch der Vortrag der Beklagten dazu, dass die Nutzung als Heilpraktikerpraxis einer gesetzgeberischen Grundentscheidung im Baurecht entspreche, wonach die Ansiedlung freier Berufe selbst in Wohngebieten ohne Weiteres zulässig sei; kann nicht zu einem anderen Ergebnis führen. Dies ändert nichts daran, dass sich der Umfang der zulässigen Nutzung im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander nach den Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung richtet, an welche die Beklagte gebunden ist. Wie bereits ausgeführt, werden die Nutzungsrechte der Beklagten an ihrer Einheit durch eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern eingeschränkt. Unerheblich ist insoweit, dass nach öffentlichem Recht möglicherweise eine weitergehende Nutzung zulässig wäre. Entsprechende Vereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern werden vielmehr gerade in diesem Fall besonders virulent. Es verbleibt daher dabei, dass nach der Teilungserklärung für die streitgegenständliche Einheit grundsätzlich eine Wohnnutzung vorgesehen und eine andere Nutzung im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander nur nach Maßgabe von § 4 der Gemeinschaftsordnung erfolgen darf. Hierdurch werden die Rechte des einzelnen

Wohnungseigentümers, der die Zweckbestimmung der Wohnung beim Erwerb ohne Weiteres erkennen kann, nicht unzumutbar eingeschränkt.

3. Soweit die Klägerin weitergehend einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der Einheit der Beklagten als Heilpraktiker-Praxis bzw. Naturheilpraxis geltend gemacht hat, war die Klage jedoch abzuweisen. Aus § 4 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung ergibt sich, dass die Eigentümerversammlung die Nutzung einer Wohnung zu gewerblichen oder sonstigen beruflichen Zwecken auch wenn diese mit Einwirkungen verbunden ist, die über das "übliche Maß" hinausgehen durch Mehrheitsbeschluss genehmigen können. Die Regelung § 4 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass sie bezogen auf die Gestattung einer gewerblichen oder sonst freiberuflichen Nutzung eine Öffnungsklausel darstellt. Unstreitig hat sich die Beklagte bislang nicht um eine Genehmigung der konkreten Nutzung durch entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung bemüht. Es steht daher auch nicht fest, dass eine Genehmigung des Betriebs - ggfs. unter bestimmten Auflagen - durch die Wohnungseigentümer erfolgt bzw. dass die Klägerin nicht einen Anspruch auf Genehmigung des Betriebs in einer bestimmten Ausgestaltung hat.

4. Nachdem es an der gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 GO erforderlichen Einwilligung bzw. Genehmigung fehlt, braucht hier nicht entschieden zu werden, ob unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Genehmigung besteht und welche Auswirkungen eine Genehmigung des Verwalters bzw. der Wohnungseigentümer im Einzelnen hätten. Dem Anspruch der Klägerin kann auch nicht der Einwand des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) entgegengehalten werden, da die Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran haben, dass die Beklagte sich zunächst um die Einwilligung bzw. Genehmigung einer konkret umrissenen beruflichen Tätigkeit bemüht. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Gemeinschaftsordnung diesen Weg in § 4 Abs. 2 GO vorgibt.

### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO. Die Kammer ist hierbei von einem jeweils hälftigen Obsiegen ausgegangen.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen, Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 2 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte nach Maßgabe des § 49a GKG. Die Kammer hat sich dabei an der zutreffenden und unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Erstgericht orientiert. Die Kammer schätzt das hälftige Gesamtinteresse der Parteien auf 25.000,- Euro, wobei hier sowohl das Interesse der übrigen

Eigentümer an der Unterlassung einer störenden zweckbestimmungswidrigen Nutzung als auch das wirtschaftliche Interesse der Beklagten daran, ihre berufliche Tätigkeit in der Wohneinheit fortsetzen zu können, zu berücksichtigen waren.