

Amtsgericht Erfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 1004 Abs. 1 BGB; 15 Abs. 3 WEG

- 1. Der Betrieb einer Pensions- oder Ferienwohnung mit wechselnden Gästen ist selbst dann zulässig, wenn die Teilungserklärung ausdrücklich eine Beschränkung der Nutzung der im Sondereigentum stehenden Einheiten zu Wohnzwecken enthält.**
- 2. Unter Zugrundelegung dessen muss dies erst recht gelten, wenn eine gewerbliche Nutzung (hier: Nagelstudio) durch die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich zugelassen ist. Denn bekanntermaßen ist die gewerbliche Nutzung stets mit einem höheren Abnutzungsgrad verbunden.**

AG Erfurt, Urteil vom 25.05.2016; Az.: 5 C 63/14

Das Amtsgericht Erfurt hat im schriftlichen Verfahren (§ 128 Abs. 2 ZPO) am 25.05.2016 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft.

Die Klägerin begehrt von den Beklagten, es zu unterlassen, die Sondereigentumseinheiten (Nr. 1, 2 und 5) als Pension oder Ferienwohnung zu vermieten bzw. Dritten eine solche Vermietung zu gestatten.

In der Teilungserklärung ist bei Begründung des Wohneigentums in Teil II. gemäß § 4 der Gemeinschaftsordnung folgende Gebrauchs- und Nutzungsregelung festgelegt worden:

"Die Wohnungen dürfen nur zu Büro- und Wohnzwecken benutzt werden. Die Einheiten dürfen zu gewerblichen Zwecken (Einzelhandel) genutzt werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer."

Die Vermietung ist grundsätzlich zulässig. Der jeweilige Eigentümer als Vermieter hat dem jeweiligen Mieter die Pflichten aus dieser Erklärung aufzuerlegen und ihm die Einhaltung der Vorschriften der Hausordnung aufzuerlegen."

Weiterhin enthält Teil III. (auszugsweise) folgende weitere Bestimmung bezüglich der Bildung der hier in Streit stehenden Miteigentumsanteile:

- Sondereigentum an den laut Aufteilungsplan mit der Nr. 1 (Ausstellungsraum) bezeichneten und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe),
- Sondereigentum an den laut Aufteilungsplan mit der Nr. 2 (Nagelstudio) bezeichneten und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe),
- Sondereigentum an der laut Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Hauses gelegenen Wohnung.

Die Beklagten haben die vorbezeichneten Einheiten zur Vermietung an Pensionsgäste überlassen.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten stelle eine unzulässige, im Widerspruch zu Gemeinschaftsordnung stehende Nutzung dar. Insbesondere fehle für die im Bereich des Souterrains gelegenen Einheiten die bau- und gewerberechtliche Genehmigung zum Zwecke der Vermietung an Pensionsgäste. Sie behauptet im weiteren, die von den Beklagten gestattete bzw. ermöglichte Nutzung sei mit erhöhter Abnutzung des Gemeinschaftseigentums, nicht unerheblichen weitergehenden Belästigungen und einer Wertbeeinträchtigung der Wohneigentumsanlage verbunden.

Die Klägerin beantragt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, es zu unterlassen, die Einheiten mit der Nr. 1, 2 und 5 des vorbezeichneten Objekts Dritten mit der Gestattung zu überlassen, die Einheiten zum Zwecke des Betriebes einer Pension oder Ferienwohnung oder für kurzfristige Übernachtung zu nutzen

sowie

zu untersagen, die betreffenden Räumlichkeiten zu o. g. Zwecken zu nutzen.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Sie vertreten im Wesentlichen die Auffassung, nach der Gemeinschaftsordnung sei eine gewerbliche und damit auch die Nutzung als Ferienwohnung zulässig. Im Übrigen bestreiten sie, dass die lediglich sporadische Überlassung der Einheiten an Feriengäste die Eigentümergemeinschaft mehr als die laut Teilungserklärung zulässige Nutzung beeinträchtigt. Sie behaupten weiterhin, die mit der Nr. 5 bezeichnete Wohneinheit werde mittlerweile nicht mehr als Ferienwohnung vermietet, sondern dauerhaft zum Zwecke des Bürobetriebs genutzt.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Terminprotokolls nebst der in

diesem Zusammenhang gefertigten und zur Akte genommenen Fotos verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, in der Sache aber ohne Erfolg.

Der Klägerin steht der auf §§ 1004 Abs. 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG, die hier in Betracht zu ziehenden Grundlagen, gestützte Anspruch nicht zu; das klägerische Begehren begegnet in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht durchgreifenden Bedenken.

Im Einzelnen: Es ist im vorgenannten Sinne nicht darstellbar, dass die Klägerin als Miteigentümerin durch die von den Beklagten vorgenommene bzw. ermöglichte Vermietung der Einheiten an wechselnde Pensions- und Feriengäste in ihrem Eigentum rechtswidrig i. S. der o. g. Normen verletzt wird.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Eigentums (§ 1004 Abs. 1 BGB) bzw. Gemeinschafts- und Sondereigentums (§ 15 Abs. 3 WEG) ist in erster Linie auf die Teilungserklärung und die darin niedergelegte Gemeinschaftsordnung abzustellen. Danach sind im vorliegenden Fall die im Tatbestand aufgeführten Nutzungen - nämlich gewerbliche Zwecke (Einzelhandel) bei den Gewerbeeinheiten einerseits und Büro- und Wohnzwecke bei den Wohnungen andererseits - zulässig. In Konkretisierung dessen enthält die Teilungserklärung bei der Bildung der im Sondereigentum stehenden Miteigentumsanteile die Regelbeispiele "Ausstellungsraum" (Einheit Nr. 1) und "Nagelstudio" (Einheit Nr. 2). Bezüglich der im 1. OG gelegenen Wohnung wird eine Verwendung nicht näher konkretisiert.

Soweit die Einheiten Nr. 1 und 2 (Gewerbe) betroffen sind, geht das Gericht vom Ausgangspunkt her nach eigener Prüfung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und der mittlerweile wohl h. M. (vgl. die Nachweise zum Streitstand bei BGH ZMR 2010, S. 378) davon aus, dass der Betrieb einer Pensions- oder Ferienwohnung mit wechselnden Gästen selbst dann zulässig ist, wenn die Teilungserklärung - anders als im hier zu beurteilenden Fall - ausdrücklich eine Beschränkung der Nutzung der im Sondereigentum stehenden Einheiten zu Wohnzwecken enthält. Insoweit wird zutreffend ausgeführt, dass dies Teil der zulässigen Wohnungsnutzung ist; eine unzulässige, das Gemeinschaftseigentum intensiver beeinträchtigende gewerbliche Nutzung, ist darin nicht zu sehen. Der gegenüber der dauerhaften Wohnungsnutzung häufigere Wechsel von Bewohnern bzw. Gästen führt nämlich nicht zu einem signifikanten Unterschied in der Qualität der Beanspruchung. Es existiert auch kein Regelsatz, wonach vorübergehende Vermietung mit stärkerer Beeinträchtigung einherginge als eine Dauernutzung. Schließlich nimmt die Nutzung der Einheiten Nr. 1. und 2. dem Objekt nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme auch nicht das Gepräge als (ohnehin gemischt genutzte) Wohneigentumsanlage im Übrigen.

Unter Zugrundelegung dessen muss dies erst recht gelten, wenn eine gewerbliche Nutzung durch die Gemeinschaftsordnung - wie vorliegend für die Einheiten Nr. 1 und 2 - ausdrücklich zugelassen ist. Denn bekanntermaßen ist die gewerbliche Nutzung stets mit einem höheren Abnutzungsgrad verbunden (vgl. für das Mietrecht beispielsweise BGH NZM 2011, S. 118). Das Gericht ist insoweit - insbesondere auch nach dem Ergebnis der erfolgten Inaugenscheinnahme - der festen Überzeugung (§ 286 ZPO), dass die hier erfolgende Vermietung an wechselnde Pensionsgäste durchaus der in der Teilungserklärung aufgeführten Nutzung (Einzelhandel bzw. Nagelstudio) zumindest vergleichbar, wenn nicht sogar weniger belastend ist: Die Räume befanden sich in einem gepflegten und

ordnungsgemäßen Erhaltungszustand; über die normale gewerbliche Nutzung hinausgehende Gebrauchsspuren oder gar Beeinträchtigungen waren in keiner Weise feststellbar. Die Nutzung kommt nach der beim Termin zur Beweisaufnahme gewonnenen Überzeugung des Gerichtes vielmehr derjenigen zum Zwecke des Bewohnens nahe als einer gewerblichen (und damit intensiveren) Nutzung.

Deswegen nur vorsorglich zu den darüber hinausgehenden Einwendungen der Klägerin: Soweit in der Teilungserklärung bzw. der darin niedergelegten Gemeinschaftsordnung die Nutzung zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes bzw. Nagelstudios aufgeführt ist, handelt es sich lediglich um Regelbeispiele einer gewerblichen Nutzung, keinesfalls aber um abschließende bzw. bindende Nutzungsarten.

Soweit darüber hinausgehend bau- und gewerberechtliche Genehmigungsfähigkeit in Frage gestellt wird, ist dies zum einen nicht weiter substantiiert, zum anderen aber auch rechtlich unbeachtlich, da das (insoweit lediglich unterstellte) Erfordernis entsprechender Genehmigungen für die wohnungseigentumsrechtliche Prüfung keine Rolle zu spielen vermag; es ist nicht darstellbar, wie sich dies auf die Beeinträchtigung des Sondereigentums der Klägerin bzw. des Gemeinschaftseigentums auswirken sollte, weil eine Verletzung des Eigentums nach dem Voraufgeführten nicht ersichtlich ist.

Soweit das laut Teilungserklärung mit der Nr. 5 bezeichnete Sondereigentum der Beklagten betroffen ist, war die Klage nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme bereits deswegen abzuweisen, weil diese Einheit erkennbar dauerhaft zu Büro Zwecken betrieben wurde; die Nutzung stand damit auch im Einklang mit der Regelung in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.

Insbesondere war - wie allseits bei der Inaugenscheinnahme erkennbar - nicht zu besorgen, dass eine etwa vormals erfolgte Vermietung an Pensionsgäste nochmals bzw. künftig ohne erheblichen organisatorischen Aufwand erfolgen könnte. Dass die Beklagten vor Inaugenscheinnahme ein "potemkinsches Dorf" errichtet hätten, ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme kaum darstellbar. Nur vorsorglich ist auch insoweit darauf hinzuweisen, dass bei der diesbezüglich nach der Gemeinschaftsordnung ebenfalls zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken kein qualitativer Unterschied und damit eine Eigentumsbeeinträchtigung beim Betrieb einer Pension oder Ferienwohnung gegeben wäre (vgl. nochmals BGH a.a.O.).

Die Klage war nach allem mit den sich aus § 91 Abs. 1 ZPO (Kosten) und § 709 S. 1 ZPO (Vollstreckbarkeit) ergebenden prozessualen Nebenfolgen abzuweisen.