

# Landgericht Hamburg

## BESCHLUSS

§§ 14, 15 WEG; 1004 BGB

- 1. Für einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG bedarf es neben einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung keiner Feststellung einer dadurch eingetretenen konkreten Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Ziff. 1 WEG.**
- 2. Vielmehr hat der BGH im Beschluss vom 16.06.2011 - V ZA 1/11 (ZMR 2011, 967) ausgeführt, dass es "allgemeiner Auffassung" in Rechtsprechung und Literatur entspreche, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig sei (vgl. auch BGH, Urteil vom 08.05.2015 - V ZR 178/14, ZMR 2015, 731). Dies gilt erst recht für einen "Trimmraum", der nur die Nutzung für einen kleinen Ausschnitt hobbymäßiger Betätigungen zulässt.**

LG Hamburg, Beschluss vom 19.10.2016 - 318 T 33/16

### **Tenor:**

1. Auf die sofortige Beschwerde der Klägerin wird der Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 25.07.2016, Az. 22a C 298/15, abgeändert:

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf € 2.288,46 festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Die Klägerin wendet sich mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 16.08.2016 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 25.07.2016, Az. 22a C 298/15, durch den ihr die Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden sind. Sie begehrt, die Kosten der Beklagten aufzuerlegen.

II.

Die sofortige Beschwerde ist gem. § 91a Abs. 2 i.V.m. §§ 567 f. ZPO zulässig, hat in der Sache aber nur in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg. Die Kosten des Rechtsstreits I. Instanz sind unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen gegeneinander aufzuheben, da das Amtsgericht bei streitiger Fortsetzung Beweis darüber hätte erheben müssen, ob eine Wohnnutzung des "Trimmraums mit Dusche und Flur", der zum Sondereigentum der Beklagten im Erdgeschoss gehört und im Souterrain des Gebäudes liegt, durch den Sohn der Beklagten erfolgt.

1.

Die Kammer folgt der Rechtsauffassung des Amtsgerichts nicht, dass es für einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG neben einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Feststellung einer dadurch eingetretenen konkreten Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Ziff. 1 WEG bedürfe. Vielmehr hat der BGH im Beschluss vom 16.06.2011 - V ZA 1/11 (ZMR 2011, 967) ausgeführt, dass es "allgemeiner Auffassung" in Rechtsprechung und Literatur entspreche, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig sei (vgl. auch BGH, Urteil vom 08.05.2015 - V ZR 178/14, ZMR 2015, 731). Dies gilt erst recht für einen "Trimmraum", der nur die Nutzung für einen kleinen Ausschnitt hobbymäßiger Betätigungen zulässt. Dahinstehen kann, ob eine von der vereinbarten Nutzungsart abweichenden Nutzung nur zulässig ist, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die vorgesehene Wohnnutzung, was bei einer Wohnnutzung nicht anzunehmen ist, oder darauf abzustellen ist, dass die Wohnungseigentümer durch eine in der Teilungserklärung vereinbarte Nutzungsbeschränkung den gesetzlichen Maßstab des § 14 Ziff. 1 WEG konkretisiert haben und

Aus dem Beschluss des BGH vom 21.12.2000 (V ZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NJW 2001, 1212) ergibt sich entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nichts anderes. Die genannte Entscheidung des BGH bezieht sich auf einen anderen Sachverhalt, nämlich nicht die gegen eine vereinbarte Zweckvereinbarung verstoßende Nutzung des Sonder- oder Teileigentums, sondern die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung in Form eines Wanddurchbruchs zwischen zwei Wohnungen, die zum Verlust der Abgeschlossenheit oder zu einem der Teilungserklärung widersprechenden Zustand führt. Insoweit ist Prüfungsmaßstab §§ 21 Abs. 1 Satz 2, 14 Ziff. 1 WEG. Allein der durch die Verbindung von zwei Eigentumseinheiten geschaffene der Teilungserklärung widersprechende Zustand begründet keinen Nachteil im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG. Zu der im vorliegenden Fall zu beurteilenden Rechtsfrage, ob es für einen Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG der Feststellung eines das Maß des § 14 Ziff. 1 WEG überschreitenden Nachteils bedarf, verhält sich die Entscheidung nicht.

2.

Aufgrund dessen kommt es entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch nicht darauf an, ob die Klägerin durch die behauptete dauerhafte Nutzung des Trimmraumes als Wohnung über das in § 14 Ziff. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wurde.

3.

Zu Recht hat das Amtsgericht jedoch ausgeführt, dass bei streitiger Fortsetzung des Verfahrens eine Beweisaufnahme darüber erforderlich gewesen wäre, ob der Trimmraum im Souterrain tatsächlich dauerhaft vom Sohn der Beklagten zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Kammer teilt die Auffassung der Klägerin nicht, dass die Beklagte die Wohnnutzung der Räume im Souterrain nicht in erheblicher Weise bestritten habe. Das Bestreiten der Beklagten war erheblich. Dies hat weder durch eine auf der Eigentümerversammlung vom 02.07.2015 abgegebene Erklärung die dauerhafte Wohnnutzung des Trimmraums eingeräumt, noch sich durch den Verkauf ihres Wohnungseigentums und ihren Auszug aus der Wohnungseigentumsanlage freiwillig in die Rolle der Unterlegenen begeben. Dass insbesondere aufgrund der separaten Klingel und des separaten Briefkastens für die Räume im Souterrain (neben Klingel und Briefkasten für die Wohnung der Beklagten) gewisse Indizien für eine dauerhafte Wohnnutzung durch den Sohn der Beklagten bestanden, ändert an der Beweisbedürftigkeit ebenfalls nichts.

4.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO. Der Beschwerdewert ergibt sich aus den Kosten des Rechtsstreits I. Instanz in Höhe von € 2.288,46 (Gerichtskosten: € 438,00; Rechtsanwaltskosten: 2 x € 925,23).