

Landgericht Frankfurt a. M.

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15 WEG; 1004 BGB

- 1. Ist ein Teileigentum in der Teilungserklärung als gewerbliche Einheit und nicht zu Wohnzwecken ausgewiesen, schließt dies die Nutzung des Teileigentums als sogenanntes Boardinghouse zwecks vorübergehender Vermietung an Mitarbeitern von Zeitarbeitsfirmen nicht aus.**
- 2. Dem steht nicht entgegen, dass eine Vermietung an häufig wechselnde Mieter auch in einer zu Wohnzwecken dienenden Teileinheit zulässig wäre.**
- 3. Denn eine Zulässigkeit einer entsprechenden Nutzung im Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) führt nicht dazu, dass - quasi als Reflex - eine Einschränkung der Nutzung von Teileigentum im Sinne von § 1 Abs. 3 WEG verbunden ist. Vielmehr dürfte in Grenzbereichen der Wohnnutzung eine identische Nutzungsmöglichkeit sowohl im Wohneigentum als auch im Teileigentum zulässig sein.**
- 4. Auch die Nutzungen als Heim oder als Hotel, welche einer Nutzung als Boardinghaus sehr nahekommen, sind ebenfalls zulässige gewerbliche Nutzungen.**

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 30.08.2017; Az.: 2-13 S 207/14

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 03.12.2014 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird auf bis zu 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die Beklagte ist Mitglied der Klägerin. Sie hat Teileigentum am Hinterhaus erworben, wobei es sich um eine Teileigentumseinheit mit mehreren Räumen handelt. Im Vorderhaus befinden sich 38 Wohnungen. Die Parteien streiten um die Frage, ob die Beklagte im Hinterhaus ein sogenanntes Boardinghaus betreiben darf. Insoweit vermietet die Beklagte 16 möblierte Wohneinheiten an Zeitarbeitsfirmen, welche dort wechselnde Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen unterbringen.

Das Amtsgericht hat die Klage - soweit noch Gegenstand des Berufungsverfahrens - abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die Nutzung des Hinterhauses halte sich im Rahmen der durch die Teilungserklärung vorgegebenen Bestimmungen. Das Hinterhaus sei als Teileigentum ausgewiesen. Insoweit sei auch eine Nutzung als Boardinghaus zulässig.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der diese ihren erstinstanzlichen Unterlassungsanspruch weiterverfolgt. Die Berufung rügt vor allem, das Amtsgericht habe verkannt, dass die Nutzung als Boardinghaus eine Wohnnutzung darstelle.

Die Beklagte verteidigt unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens die erstinstanzliche Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.

Zu Recht hat das Amtsgericht die Klage - soweit in der Berufung angefallen - abgewiesen.

1. Ein Unterlassungsanspruch gegenüber der Beklagten aus § 1004 BGB, §§ 14, 15 WEG, welchen die Klägerin nach der hier erfolgten Vergemeinschaftung im Wege der Prozessstandschaft gegen die Beklagte geltend machen kann, besteht nicht.

Dabei kann im vorliegenden Fall sogar die im Mittelpunkt der Auseinandersetzung der Parteien stehende Frage dahinstehen, ob es sich bei der streitgegenständlichen Nutzung als Boardinghaus um eine Wohnnutzung oder um eine der Zweckbestimmung des Teileigentums entsprechende Nutzung handelt, denn jedenfalls scheidet ein Unterlassungsanspruch daran, dass bei typisierender Betrachtungsweise die Nutzung des streitgegenständlichen Teileigentums als Boardinghaus nicht mehr stört, als bei anderen nach der Teilungserklärung zulässigen gewerblichen Nutzungen.

a) Allerdings dürfte bereits einiges dafür sprechen, dass von der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung als Teileigentum auch die Nutzung eines Boardinghaus erfasst ist. Die Teilungserklärung sieht insoweit vor, dass das Grundstück aus 51 Einheiten, "nämlich 38 Eigentumswohnungen, eine Teileigentumseinheit (nicht zu Wohnzwecken) und 12 Garagenplätzen, ein Hinterhaus (Teileigentumseinheit mit mehreren Räumen) und Garagenhaus mit 12 Garagen" besteht. In der Gemeinschaftsordnung ist in § 1 "Gegenstand des WEG" unter "a) Wohnungseigentum" und "b) Teileigentum" der Wortlaut des §1 Abs. 1

und § 1 Abs. 2 WEG wiedergegeben. Unter § 3 ist ausgeführt, dass die Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in einer Wohnung nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erlaubt ist. Ausdrücklich ist insoweit allerdings (§ 3 Abs. 3 Satz 4) festgehalten, dass dies nicht für das hier streitgegenständliche Hinterhaus gilt.

Bei dieser Sachlage ist in dem Teileigentum im Hinterhaus jegliche gewerbliche Nutzung zulässig, lediglich eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 3 WEG). Ob es sich bei einer Nutzung als Boardinghaus noch um eine Wohnnutzung handelt, ist jedoch umstritten.

Allerdings ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Begriff der Wohnung im Sinne von § 1 Abs. 2 WEG weit auszulegen und erfasst insbesondere auch die Vermietung an wöchentlich wechselnde Feriengäste (BGH NJW 2010, 3093 [BGH 15.01.2010 - V ZR 72/09]), hiermit dürfte die hier vorgenommene Nutzung vergleichbar sein. Dementsprechend wird teilweise in Rechtsprechung und Literatur auch eine Nutzung als Boardinghaus im Wohnungseigentum als zulässig angesehen (vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 24. Mai 2012 - 8 U 183/11 -, Rn. 13, juris, AG München ZMR 2015, 888; 2016, 321; Spielbauer/Then, WEG, § 13 Rn. 6).

Nach Ansicht der Kammer führt eine Zulässigkeit einer entsprechenden Nutzung im Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) allerdings nicht dazu, dass - quasi als Reflex - eine Einschränkung der Nutzung von Teileigentum im Sinne von § 1 Abs. 3 WEG verbunden ist. Vielmehr dürfte in Grenzbereichen der Wohnnutzung - wie hier - eine identische Nutzungsmöglichkeit sowohl im Wohneigentum als auch im Teileigentum zulässig sein. Es erscheint jedenfalls nicht einsichtig, dass eine Ausweitung der Möglichkeiten zur Wohnnutzung in Grenzbereichen zur gewerblichen Nutzung dazu führt, dass hiermit eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit von Teileigentum verbunden ist (vgl. auch BGH aaO Rn. 14).

Vielmehr ist nach Ansicht der Kammer die hier vorgenommene Nutzung im Teileigentum selbst dann zulässig, wenn man der Ansicht folgen wollte, dass eine Boardinghausnutzung (auch) eine zulässige Nutzung von Wohnungseigentum iSv § 1 Abs. 2 WEG darstellt. In Rechtsprechung und Literatur ist etwa anerkannt, dass Teileigentum heimartig genutzt werden kann, weil insoweit die Überlassung von Räumen an einer Vielzahl von Personen, die miteinander nicht familiär verbunden sind und Küchen - und Sanitäreinrichtungen gemeinsam nutzen, nicht für eine Wohnnutzung prägend ist (vgl. Bärman/Suilmann § 13 Rn. 36 mwN). Entsprechend werden auch Hotelappartements, auch wenn sie in ihrer Ausstattung einer Wohnung vergleichbar sind, als eine zulässige Nutzung von Teileigentum angesehen (Bärman/Armbrüster § 3 Rn. 73 mwN), gleiches gilt für Pensionen (Niedenführ/Vandenhouten § 1 Rn. 17). Mit diesen - im Teileigentum zulässigen - Nutzungsmöglichkeiten ist die hier vorgenommene Boardinghausnutzung vergleichbar (vgl. auch Schultzy in: Jennißen, WEG, § 15 WEG, Rn. 29), so dass für eine unterschiedliche rechtliche Behandlung der Nutzungsmöglichkeit des Teileigentums insoweit nichts ersichtlich ist.

b) Letztlich kann diese Frage hier allerdings dahinstehen, denn selbst wenn man sie anders beantworten wollte, liegt bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise bei der Nutzung des Teileigentums als Boardinghaus keine störendere Nutzung als bei dem nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzungen vor, dies steht dem geltend gemachten Unterlassungsanspruch entgegen.

Die Teilungserklärung beschränkt die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung nicht. Nutzungsbeschränkungen werden hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung lediglich in § 3 Teil 2 der Gemeinschaftsordnung für das Wohnungseigentum vorgesehen, insoweit ist ausdrücklich angeführt, dass dies für das Hinterhaus nicht gilt. Damit ist eine gewerbliche Nutzung jeglichen Umfanges möglich. Dieses nimmt auch die Klägerin nicht in Abrede. Insoweit sind allerdings sowohl von dem zeitlichen Umfang der Nutzung (etwa Gewerbebetrieb am Abend durch Restaurant, Bar etc.) als auch der der Art des Gewerbebetriebes (Spielhalle, Wettbüro etc.; vgl. auch die von AG München ZMR 2016, 321 angeführten Beispiele) Nutzungsmöglichkeiten denkbar, die bei einer typisierenden Betrachtung mindestens ebenso störend sind, wie die hier vorgenommene Nutzung als Boardinghaus. Hinzu kommt, dass auch die oben angeführten Nutzungen als Heim oder als Hotel, welche einer Nutzung als Boardinghaus sehr nahekommen, ebenfalls gewerbliche Nutzungen sind, welche nur im Teileigentum zulässig sind und daher hier ebenfalls zulässig wären. Damit besteht der geltend gemachte Unterlassungsanspruch nicht, so dass die Berufung nach alledem zurückzuweisen war.