

Abschrift

35 C 20/19



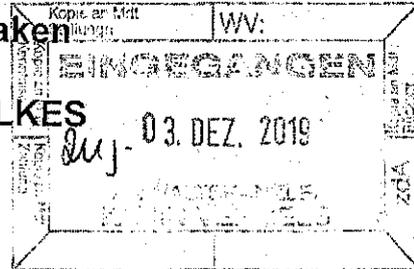
Verkündet am 28.11.2019

Ley, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Dinslaken

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der WEG

, vertreten durch die Verwalterin /

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte D

Klägerin,

gegen

Frau

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin r

Beklagte,

hat das Amtsgericht Dinslaken  
auf die mündliche Verhandlung vom 31.10.2019  
durch den Richter am Amtsgericht Otte  
für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, ihre im zweiten Obergeschoss des Hauses \_\_\_\_\_ gelegene Wohnung zum Betrieb einer Kindertagespflegestelle zu nutzen.
2. Der Beklagten wird im Fall der Zuwiderhandlung angedroht:
  - die Festsetzung eines Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250.000,00 EUR ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, die Anordnung von Ordnungshaft

oder

- die Anordnung unmittelbarer Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, bei mehreren oder wiederholten Zuwiderhandlungen bis zu insgesamt zwei Jahren.

3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 EUR vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte ist Eigentümerin der im zweiten Obergeschoss des Hauses gelegenen Wohnung.

In ihrer Wohnung betreut die Beklagte als Tagesmutter mit Erlaubnis der Stadt Voerde gegen Entgelt unter der Woche vormittags (zwischen 07:00 Uhr und 15:00 Uhr) drei Kleinkinder im Alter von neun Monaten bis zwei Jahren und nachmittags (16:30 Uhr bis 18:00 Uhr) drei ältere Kinder im Alter von neun bis zehn Jahren. Die Beklagte bestreitet ihren Lebensunterhalt mit den Einkünften aus ihrer Tätigkeit als Tagesmutter. In der Eigentümerversammlung vom 05.06.2019 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 5 den Beschluss, der Beklagten die Ausübung der Kinderbetreuung in ihrer Wohnung wegen unzumutbarer Lärmbelästigung zu untersagen und die Untersagung durch die Prozessbevollmächtigten der Klägerin gerichtlich geltend zu machen.

Die Klägerin ist der Ansicht, das Sondereigentum der Beklagten sei ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt. Hierzu gehöre die Betreuung von Kindern im Kindergarten-, Vorschul- und Grundschulalter nicht. Es komme sowohl wegen des Verhaltens der Kinder als auch wegen des ständigen Bringens und Abholens der Kinder durch die Eltern während des ganzen Tages zu erheblichen Lärmbelästigungen im Haus.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, es bei Meidung eines bei jedem Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR

ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, das Gewerbe der Kinderbetreuung in den im 2. OG gelegenen Räumen auszuüben.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, dass von ihrer Kinderbetreuung in Anbetracht der geringen Anzahl der betreuten Kinder keine über das übliche Maß hinausgehende Lärmbelästigung ausgehe und eine Zustimmung der Eigentümer für die Ausübung ihrer Tätigkeit nach der Teilungserklärung nicht erforderlich sei.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

#### **I.**

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Klägerin steht der gegen die Beklagte geltend gemachte Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG zu. Denn die gegenwärtige Nutzung der Wohnung zur entgeltlichen Kinderbetreuung verstößt gegen die Teilungserklärung.

In der Teilungserklärung ist als Zweckbestimmung des Eigentums der Beklagten eine Wohnnutzung vorgesehen. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut der Teilungserklärung, wonach der Miteigentumsanteil der Beklagten mit dem Sondereigentum an einer „Wohnung“ verbunden ist, so dass es sich um Wohnungseigentum handelt. Zur Wohnnutzung gehört in erster Linie die Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Zwar gehört zum Wohnen auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die Nutzung der Wohnung zur ganztägigen (vorliegend von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr) und gewerblichen Erbringung von Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten in Form einer Pflegestelle, wie sie hier durch die Beklagte erfolgt.

Eine derartige Nutzung der Wohnung widerspricht der Zweckbestimmung und stört bei der vorzunehmenden typisierenden generellen Betrachtungsweise (vgl. OLG Frankfurt a.M., NZM 1998, 198) mehr als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch.

Bei einer vom Einzelfall losgelösten, typisierenden Betrachtung ist davon auszugehen, dass eine ganztägige Betreuung von insgesamt sechs Kindern, von denen drei vormittags und drei nachmittags betreut werden, in einem Wohnhaus zu Beeinträchtigungen führen kann. Denkbar sind hier ein erhöhter Lärmpegel sowie eine gesteigerte Besucherfrequenz und damit einhergehende Störungen wie vermehrter Schmutz im Treppenhaus, häufiges Betätigen der Klingel, Türeenschlagen – zusammenfassend also größere Unruhe im Haus. Zudem ist auch ein erhöhtes Müllaufkommen zu berücksichtigen. Die Frage, ob diese Beeinträchtigungen hier tatsächlich vorlagen, war nicht nachzugehen. Denn das Gericht hat – wie bereits ausgeführt – eine typisierende Betrachtung anzustellen. Die genannten denkbaren Beeinträchtigungen gehen nach Auffassung des Gerichts auch über diejenigen, die mit einer normalen Wohnungsnutzung einhergehen, hinaus. Durch die Kinderbetreuung wird Unruhe im Haus gestiftet, die bei einer Wohnungsnutzung durch eine Familie nicht in diesem Maße aufträte. Hierzu zählt zum einen der tägliche und nicht unerhebliche Publikumsverkehr zu teilweise ungewöhnlichen Zeiten, der zwecks Abholens und Bringens der Kinder hier sowohl vormittags, mittags als auch abends stattfindet. Zudem kommen jeden Tag mehrere Kinder ins Haus; nämlich vormittags drei Kleinkinder und nachmittags drei ältere Kinder. Dass damit auch stärkere Beeinträchtigungen der übrigen Hausbewohner in Form von Lärmbelästigungen und Verschmutzungen des Treppenhauses einhergehen, liegt auf der Hand. Letztlich hält sich die Tätigkeit der Beklagten damit nicht mehr in einem Umfang, der den Wohnverhältnissen einer Familie mit gleicher oder ähnlicher Kinderzahl entspricht. Die Grenze zum Wohnzweck ist vielmehr bereits überschritten (vgl. BGH, Urteil vom 13.07.2012, Az.: V ZR 204/11; LG Köln, Urteil vom 11.08.2011, Az.: 29 S 285/10).

Der Ausspruch zur Ordnungsmittellandrohung folgt aus § 890 ZPO.

## II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Streitwert: 5.000,00 EUR

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Otte