

Zus 332110D 009 S

19 O 343/10



Verkündet am 28.01.2011

Bigalke, Just.Besch.
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Essen
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED],

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

Herrn [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 28.01.2011
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Becker als Einzelrichter
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, das auf dem Grundstück
[REDACTED] in Bottrop, Flurstück [REDACTED], Flur [REDACTED] gelegene
Ladenlokal im Erdgeschoss rechts, in der Teilungserklärung und dem
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, an Sonn- und Feiertagen als
Sonnenstudio zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung wird dem Beklagten die Festsetzung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung von 7.000,00€.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft der [REDACTED] in Bottrop. Sie ist Eigentümerin und Bewohnerin einer Wohnung, welche sich über einem ebenfalls in der Eigentumsanlage befindlichen Ladenlokal befindet. Die Zweckbestimmung des unter der Wohnung befindlichen Teileigentums ergibt sich aus § 2 der Teilungserklärung, auf die Bezug genommen wird. Der Eigentümer des Ladenlokals nutzte dieses als Sonnenstudio. In einem Beschluss des Oberlandesgerichts Hamm vom 23.07.2007, auf den Bezug genommen wird, wurde der Eigentümer verpflichtet, es zu unterlassen, das Ladenlokal an Sonn- und Feiertagen als Sonnenstudio zu nutzen oder nutzen zu lassen. Nach Rechtskraft des Beschlusses vermietete der Eigentümer das Ladenlokal an den Beklagten, der dort ebenfalls ein Sonnenstudio betreibt. Der Beklagte hat das Sonnenstudio auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Die Klägerin ist der Auffassung, dies verstoße gegen die Teilungserklärung und die Auslegung, die ihr das Oberlandesgericht Hamm in dem Beschluss vom 23.07.2003 und einem vorangegangenen Beschluss vom 01.03.2005, auf den ebenfalls Bezug genommen wird, gegeben habe. Sie behauptet, auch unter einer von dem Betrieb des Sonnenstudios an Sonn- und Feiertagen ausgehenden Lärmbelästigung zu leiden.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft zu unterlassen, das auf dem Grundstück [REDACTED] in Bottrop, Flurstück [REDACTED], Flur [REDACTED] gelegene Ladenlokal im Erdgeschoss rechts, in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, an Sonn- und Feiertagen als Sonnenstudio zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er bestreitet, dass von der Nutzung des Sonnenstudios irgendwelche negativen Beeinträchtigungen für die Klägerin ausgingen. Man habe den Schallschutz entsprechend verbessert. Deshalb sei das Vorgehen der Klägerin rechtsmissbräuchlich.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat Erfolg.

Sie ist zunächst zulässig. Ihr fehlt nicht das Rechtsschutzbedürfnis, weil die Klägerin gehalten wäre, aufgrund einer Rechtskrafterstreckung gem. § 325 ZPO die Umschreibung des gegen den Eigentümer des Teileigentums erlangten Titels zu betreiben, um so auf einem einfacheren Weg gegen den Beklagten vorgehen zu können. Zum einen ist schon fraglich, ob § 325 ZPO in Verbindung mit § 48 III WEG Anwendung findet, weil der entsprechende Beschluss vor Inkrafttreten der Neuregelung des § 48 WEG gefasst worden ist. Zum anderen ist der Beklagte nicht Rechtsnachfolger des Teileigentümers geworden. Er hat zwar den Besitz an dem Ladenlokal erlangt, das Ladenlokal war aber nicht streitbefangene Sache im Sinne von § 325 Abs. 1, 2. Alternative, weil es um die Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer ging und nicht um den Besitz an dem Ladenlokal.

Die Klage ist auch begründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch aus § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. III WEG auf eine der Teilungserklärung

entsprechende Nutzung des Ladenlokals. Der Beklagte ist auch passivlegitimiert, da die Klägerin nicht gehalten ist, den Teileigentümer zu verklagen, damit dieser auf den Beklagten einwirkt (vgl. Jennißen, Komm. zum WEG, Rn. 20 zu § 15 WEG m.w.N.). Es würde eine Verkomplizierung des Rechtsschutzes der Klägerin bedeuten, wenn man sie zwänge, über den Umweg über den Teileigentümer gegen den Mieter vorzugehen.

Das Betreiben des Sonnenstudios an Sonn- und Feiertagen verstößt gegen die Bestimmung der Teilungserklärung in der Form, in der das OLG Hamm diese ausgelegt hat. Hinsichtlich der weiteren Begründung wird auf die beiden Beschlüsse des OLG Hamm Bezug genommen. Auf die Frage, ob nach wie vor eine Lärmbelästigung von der Nutzung des Teileigentums ausgeht, kommt es vorliegend nicht an. Denn grundsätzlich ist maßgebend eine typisierende Betrachtungsweise, die zwar den allgemeinen Betriebszuschnitt, nicht jedoch den konkreten Betrieb berücksichtigen kann (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 01.03.2005, Seite 8, 3. Absatz). Der im Rahmen der WEG-Rechtsstreitigkeiten vor dem Landgericht geschlossene Zwischenvergleich, der im Ausgangsrechtsstreit eine andere Beurteilung hätte rechtfertigen können, ist nicht zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits geschlossen worden und daher nicht maßgeblich.

Die Frage der Lärmbelästigung kann auch aus einem weiteren Grund keine Rolle spielen. Wenn der Teileigentümer selbst mit der Begründung, der Geräuschschutz sei verbessert worden, eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen anstreben wollte, müsste er gegen den rechtskräftigen Beschluss des OLG Hamm mit der Vollstreckungsgegenklage vorgehen. Dies kann nicht dadurch unterlaufen werden, dass die Nutzung des Ladenlokals einem Dritten, der nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, übertragen wird, zumal der Beschluss des OLG dem Teileigentümer auch ausdrücklich verbietet, das Ladenlokal als Sonnenstudio an Sonn- und Feiertagen von Dritten nutzen zu lassen.

Das Begehren der Klägerin ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Sie kann von den anderen Mitgliedern der Eigentümergeinschaft eine Nutzung entsprechend der Teilungserklärung verlangen, ohne dass es zwingend auf Lärmbelästigungen ankommt. Gegenüber einem Nichtmitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, der jedoch ein Teileigentum gemietet hat, kann ihr Schutz nicht geringer sein.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

gez. Becker

Ausfertige
Triedorf
Justizbeschäftigte
Stützangestellte als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle des Landgerichts

