

Landgericht Landau
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 9a, 9b WEG; 1004 BGB

- 1. Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach Einheiten entweder "zu Wohnzwecken dienen" oder nicht zu Wohnzwecken bestimmt, sondern gewerblich nutzbar sind, ist als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen.**
- 2. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung kann sich als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung.**
- 3. Allerdings stört die Wohnnutzung der Teileigentumseinheit der Beklagten bei typisierender Betrachtung jedenfalls unter bestimmten Gesichtspunkten auch mehr als die vorgesehene gewerbliche Nutzung.**
- 4. Die Wohnnutzung findet durchgängig statt, während die in der Anlage zulässige gewerbliche Nutzung bei typisierender Betrachtung jedenfalls an Sonn- und Feiertagen in der Regel unterbleibt. Zudem geht die Wohnnutzung mit anderen Immissionen (Kinderlärm, Musik, Kochgerüche) einher als die gewerbliche Nutzung.**

LG Landau, Urteil vom 18.06.2021; Az.: 5 S 42/20

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 28.10.2020, AZahnarztpraxis 4 C 114/19 WEG, dahin abgeändert, dass den Beklagten bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, hilfsweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, verboten wird, ihre mit der Nummer 10 bezeichneten Gewerberäume im 2. Obergeschoss des Hauses B. in der R. straße . in N. zu Wohnzwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,00 € abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in dieser Höhe leistet.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist Sondereigentümerin einer von vier Wohnungseigentumseinheiten in der W. ... in N. an der W.straße (Einheit Nr. 12) und verlangt von den Beklagten, es zu unterlassen, ihre Teileigentumseinheit (Einheit Nr. 10) zu Wohnzwecken zu nutzen bzw. durch ihre Tochter und deren Ehemann nutzen zu lassen.

Die Eigentümergemeinschaft wurde im Dezember 1982 gegründet. Die Teilungserklärung sieht gemäß Teil 1 § 2 eine Aufteilung in 14 Miteigentumsanteile in der Weise vor, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungseinheit oder an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden, in sich geschlossenen Büro/Praxis- bzw. Gewerbeeinheit verbunden ist.

Dabei sind in der Teilungserklärung vier Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten vorgesehen. Letztere bestehen aus sechs Büros bzw. Praxen und vier Läden. Die W. verfügt über eine Verwalterin.

Die W. besteht aus einem in zwei Baukörper geteilten Gebäude mit zwei separaten Eingängen (Haus A und Haus B). Im Dachgeschoss beider Häuser sind jeweils zwei Wohnungen. Bei den restlichen zehn Einheiten handelt es sich um die Teileigentumseinheiten, die im Erd- und Untergeschoss (Einheiten Nrn. 1 - 4), im 1. Obergeschoss (Einheiten Nrn. 5 und 6 im Haus A und Einheit Nr. 7 im Haus B) sowie im 2. Obergeschoss (Einheiten Nrn. 8 und 9 im Haus A und Einheit Nr. 10 im Haus B) liegen.

Im Teil II der Teilungserklärung (= Gemeinschaftsordnung) sind unter § 2 folgende Regelungen enthalten:

4. Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im Übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer/Teileigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.

...

7. Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebes andere Wohnungs-/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder belästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit oder sei es durch Einbringung gesundheitsschädigender oder gefährlicher, insbesondere explosiver Gegenstände.

Im Übrigen wird auf die Kopie der Teilungserklärung (Bl. 5 ff. der Akte) verwiesen.

Die Beklagten haben in der Einheit Nr. 10 eine Zahnarztpraxis mit angeschlossenem L. betrieben. Die Betriebszeiten endeten Montag bis Freitag jeweils abends zwischen 18:30 - 19:00 Uhr. Außerdem war die Praxis auch samstags geöffnet. Insgesamt ging der Betrieb mit Geruchsbeeinträchtigungen und intensiven Publikumsverkehr einher. Im Vergleich hierzu wird durch die Wohnnutzung das Gemeinschaftseigentum nicht mehr abgenutzt. Insbesondere bestehen keine gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Parkplätze, Grünanlagen oder Kinderspielplätze, die durch eine weitere Wohneinheit intensiver genutzt werden könnten. Das Anwesen befindet sich in einem Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO, wobei sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Hotelrestaurantbetrieb befindet, der sieben Tage die Woche geöffnet hat.

Die Praxisräume wurden in der Zeit nach April 2018 zu Wohnzwecken umgebaut, ohne die Klägerin hiervor separat in Kenntnis zu setzen. Die Einheit Nr. 10 wird mittlerweile von der Tochter der Beklagten und deren Ehemann zu Wohnzwecken genutzt, welche sie von den Beklagten überlassen bekommen haben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes erster Instanz wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung verwiesen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass sich nach der Rspr. auch eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen könne, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung (BGH, Urt. v. 16.05.2014, V ZR 131/13). Die Nutzung der Teileigentumseinheit der Beklagten zu Wohnzwecken störe nicht mehr, als die die vormalige Nutzung als Zahnarztpraxis. Da die Teilungserklärung sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung vorsehe, hätten von Anfang an die wechselseitigen Interessen der Bewohner und der gewerblichen Nutzer berücksichtigt werden müssen. Durch die Umwandlung einer Teileigentumseinheit in eine weitere Wohnung werde daher die Interessenlage nicht verändert und keine neuen Nutzungskonflikte verursacht, die nicht schon in der Teilungserklärung angelegt gewesen seien. Das unterscheide die Fallgestaltung von der Entscheidung des BGH vom 23.03.2018, NJW-RR 2018, 1227 ("Ärztehaus"). Durch den Wegfall einer gewerblichen Nutzung würden die übrigen Gewerbetreibenden nicht nachteilig betroffen. Die Wohnnutzung der Einheit Nr. 10 verursache angesichts der Öffnungszeiten der zuvor betriebenen Zahnarztpraxis (abends bis ca. 18.30 Uhr/

19.00 Uhr, und auch samstags) nicht mehr störende Geräuschmissionen und Gerüche, auch werde das Gemeinschaftseigentum nicht mehr in Anspruch genommen. Dass die Wohnnutzung auch sonntags stattfinde, falle nicht relevant ins Gewicht, da es bereits vier Wohnungen in der W. gebe.

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit welcher sie ihre Klage weiterverfolgt. Zur Begründung ihres Rechtsmittels macht sie geltend, dass es nicht der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspreche, dass Miteigentümer die Teilungserklärung der W. missachten und ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer ihre gewerbliche Einheit in eine Wohnung umfunktionieren dürften. Das Amtsgericht habe sich zu Unrecht auf die Entscheidung des BGH vom 16.05.2014 bezogen, die einen nicht vergleichbaren Sachverhalt betroffen habe. Die Nutzung der Beklagten verstoße gegen die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung und es lägen keine Gründe vor, die Beklagten nicht an der entsprechenden Regelung festzuhalten. Diese hätten keine Anstalten gemacht, nach der Aufgabe ihrer Zahnarztpraxis einen neuen Mieter zu suchen oder die Räume auf andere gewerbliche Weise nutzen zu lassen.

Die Klägerin beantragt daher, wie folgt zu erkennen:

Das Urteil des Amtsgerichts Neustadt, Az. 4 C 114/19 WEG, wird dahin abgeändert, dass den Beklagten bei Meidung einer Geldstrafe bis zu 500.000,00 €, hilfsweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, verboten wird, ihre mit der Nummer 10 bezeichneten Gewerberäume im 2. Obergeschoss des Hauses B in der R. straße . in N. zu Wohnzwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie machen geltend, dass die Klägerin infolge der Neuregelung des Wohnungseigentumsrechts durch das WEMoG seit dem 01.12.2020 nicht mehr zur Geltendmachung des erhobenen Unterlassungsanspruchs aus § 15 Abs. 3 WEG a.F. i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB berechtigt sei, § 9a Abs. 2 WEG n.F. Zwar habe der BGH (Urt. v. 07.05.2021, Az. V ZR 299/19) entschieden, dass die Prozessführungsbefugnis fortbestehe, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG n.F. vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht werde. Hier bestehe ein entsprechender entgegenstehender Wille

der W., wie sich aus zwei Schriftsätzen in einem Parallelverfahren vor dem Amtsgericht schließen lasse. Aus ihnen gehe hervor, dass alle Wohnungseigentümer bis auf die Klägerin mit einer Änderung Teilungserklärung einverstanden seien, um den Beklagten eine Wohnnutzung zu gestatten. Im Übrigen habe das Amtsgericht den Anspruch mit zutreffender Begründung abgewiesen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig eingelegt.

Der Klägerin ist auf ihren zulässigen Antrag vom 09.12.2020 Wiedereinsetzung in die mit Ablauf des 30.11.2020 endende Berufungsfrist zu gewähren, § 233 S. 1 u. 2 ZPO. Die Klägerin, welche auf die Unzulässigkeit ihrer zunächst beim unzuständigen Landgericht Frankenthal/Pfalz eingelegten Berufung am 07.12.2020 hingewiesen worden ist, hat Berufung beim Landgericht Landau i.d.P. am 09.12.2020 eingelegt. In der Rechtsmittelbelehrung des angegriffenen Urteils ist versehentlich das Landgericht Frankenthal/Pfalz als zuständiges Berufungsgericht angegeben. Die Klägerin hat ihre Berufung dort bereits am 19.11.2020 eingelegt.

Mithin fehlt es an einem zurechenbaren Verschulden des Prozessbevollmächtigten der Klägerin infolge der falschen Rechtsmittelbelehrung. Wollte man das anders sehen, wäre ein etwaiges Verschulden für die Versäumung der Berufungsfrist jedenfalls nicht kausal geworden, da eine Weiterleitung der Berufung an das zuständige Berufungsgericht im ordentlichen Geschäftsgang bis zum Ablauf der Berufungsfrist hätte erfolgen können.

2. Die Berufung ist begründet. Die Klägerin kann aus § 1004 Abs. 1 BGB von den Beklagten die begehrte Unterlassung der Wohnnutzung ihrer Teileigentumseinheit wegen eines Verstoßes gegen die Zweckbestimmung aus der Teilungserklärung verlangen.

a) Die Klägerin ist nach wie vor befugt, den sich jedenfalls auch aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB wegen einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung ergebenden Anspruch aus dem Eigentum (vgl. BGH, Urt. v. 25.10.2019, V ZR 271/18, Rn. 8 ff.) selbst geltend zu machen.

Es kann dabei offenbleiben, ob es sich um einen Anspruch aus einer Störung des Sondereigentums der Klägerin oder des Gemeinschaftseigentums handelt (vgl. dazu Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, RZ.1432 ff.). Denn jedenfalls wäre die Klägerin in analoger Anwendung von § 48 Abs. 5 WEG n.F. nach wie vor zur

Geltendmachung eines aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruchs auf Unterlassung, den sie vor dem 01.12.2020 anhängig gemacht hat, befugt, weil es an einer schriftlichen Äußerung der Verwalterin über einen der Rechtsverfolgung durch die Klägerin entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft gegenüber dem Gericht fehlt (BGH, Urt. v. 07.05.2021, V ZR 299/19, Ls. 1). Der Hinweis der Beklagten auf die in einem laufenden Verfahren vor dem Amtsgericht gefertigten Schriftsätze, wonach sich alle übrigen Wohnungseigentümer über die Zulassung der Wohnnutzung durch die Beklagten einig seien, reicht jedenfalls deswegen nicht aus, weil es sich dabei nicht um eine Äußerung des vertretungsberechtigten Organs handelt, § 9b Abs. 1 S. 1 WEG n.F.

b) Der Klägerin steht gegen die Beklagten, die ihre Teileigentumseinheit ihrer Tochter und deren Ehemann zum Bewohnen überlassen haben und damit in Hinblick auf deren Wohnnutzung als Störer anzusehen sind, ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB auf Unterlassung zu, weil die Wohnnutzung gegen die Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter in der Teilungserklärung für die Einheit der Beklagten verstößt.

aa) Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach Einheiten entweder "zu Wohnzwecken dienen" oder - wie es hier in Bezug auf die Einheit der Beklagten der Fall ist - nicht zu Wohnzwecken bestimmt, sondern gewerblich nutzbar sind, ist als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen (vgl. BGH, Urt. vom 27.10.2017, V ZR 193/16).

bb) Gegen diese Zweckbestimmung verstößt die derzeitige Wohnnutzung der Einheit Nr. 10. Ihre Zulässigkeit kann hier auch der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung entnommen werden.

(1) Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann sich eine - wie hier - nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist (BGH, Urt. vom 13.12.2019, V ZR 203/18). Diese Einschränkung des Unterlassungsanspruchs ist nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung gerechtfertigt. Eine solche ist möglich, wenn die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung eine Lücke aufweist und sich bei der gebotenen objektiven Auslegung "aus sich selbst heraus" ein bestimmter hypothetischer Wille des teilenden Eigentümers feststellen lässt. Hierfür ist darauf abzustellen, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte (vgl. BGH, Urt. vom 13.12.2019). Der hypothetische Wille des teilenden Eigentümers geht bei einer Zweckbestimmung grundsätzlich nicht dahin, den Wohnungs- und Teileigentümern eine bestimmte Gestaltung ihres Privat- oder

Berufslebens vorzugeben und das ihnen gemäß Art. 14 GG i.V.m. § 13 Abs. 1 WEG zustehende Recht zur Nutzung ihres Eigentums über Gebühr einzuschränken. Vielmehr soll in erster Linie das Maß der hinzunehmenden Störungen festgelegt werden (vgl. BGH, Urt. vom 13.12.2019). Solange dieses Maß eingehalten wird, fehlt es in der Regel ebenso wie bei einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung an einem schutzwürdigen Abwehrinteresse der anderen Wohnungseigentümer. Dies spricht wiederum für den hypothetischen Willen des teilenden Eigentümers, solche Nutzungen zuzulassen. Da die Teilungserklärung - wie auch sonstige Grundbucheintragungen - aus sich heraus objektiv und normativ auszulegen ist, bedarf es bei der Festlegung des zulässigen Maßes der Nutzung und der noch hinnehmbaren Beeinträchtigungen einer typisierenden Betrachtungsweise (BGH, Urt. vom 13.12.2019).

(2) Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Es liegt keine Lücke der Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung vor. Denn der Verteilung der Wohnungen und der Teileigentumseinheiten in der W. ist eine absichtsvolle Gliederung der vorgesehenen Nutzungen in dem Anwesen zu entnehmen. Die Wohnnutzung ist nur im Dachgeschoss erlaubt, während die gewerbliche Nutzung auf die darunterliegenden Stockwerke konzentriert ist. Auch wenn damit beide grundlegenden Nutzungsarten in der W. zulässig sind und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte in Kauf genommen wurden, hat der Verfasser der Teilungserklärung auf eine räumliche Trennung der Nutzungen hingewirkt, um die damit einhergehenden Probleme zu entschärfen. Zudem spricht gegen eine Lücke, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung der Dachwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung geregelt worden ist, während die Gemeinschaftsordnung die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken nicht vorsieht. Schließlich stört die Wohnnutzung der Teileigentumseinheit der Beklagten bei typisierender Betrachtung jedenfalls unter bestimmten Gesichtspunkten auch mehr als die vorgesehene gewerbliche Nutzung. Die Wohnnutzung findet durchgängig statt, während die in der Anlage zulässige gewerbliche Nutzung bei typisierender Betrachtung jedenfalls an Sonn- und Feiertagen in der Regel unterbleibt. Zudem geht die Wohnnutzung mit anderen Immissionen (Kinderlärm, Musik, Kochgerüche) einher als die gewerbliche Nutzung. Die Erwerber einer Einheit durften vor diesem Hintergrund redlicherweise darauf vertrauen, dass die vorgesehene Gliederung in der Anlage beibehalten wird und sich der Charakter der Anlage nicht verändert. Während die Erwerber einer Wohnung sich wegen der weniger intensiven Nutzung der Teileigentumseinheiten am Wochenende und an Feiertagen für den Kauf entschieden haben mögen, kann für einen Teileigentümer der räumliche Abstand zur Wohnnutzung im Dachgeschoss und das damit vorgegebene Erscheinungsbild der Anlage bedeutsam gewesen sein. Das spricht im Ergebnis gegen einen hypothetischen Willen des teilenden Eigentümers, eine Wohnnutzung der Teileigentumseinheiten zuzulassen und dagegen, im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung die Zulässigkeit der Wohnnutzung zu bejahen.

c) Dem Unterlassungsanspruch der Klägerin steht keine Einrede entgegen.

Ein etwaiger Anspruch der Beklagten auf eine Änderung der Teilungserklärung nach § 10 Abs. 2 WEG n.F. bzw. nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG a.F. kann dem Unterlassungsanspruch nicht entgegengehalten werden (vgl. BGH, Urt. vom 23.03.2018, V ZR 307/16).

Eine durch die Verwalterin erteilte Erlaubnis für die Wohnnutzung steht dem Anspruch ebenfalls nicht entgegen. Die Klägerin handelt auch nicht schikanös (§ 226 BGB). Zwar ist ihre Wohnung in einem anderen Teil der Anlage. Sie müsste aber bei Hinnahme der Wohnnutzung durch die Beklagten damit rechnen, dass auch im Haus A Teileigentumseinheiten unter Berufung auf das Beispiel der Beklagten zu Wohnzwecken genutzt werden.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Kammer lässt die Revision zu, weil es sich bei den Fragen, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnen in einer Teileigentumseinheit in einer gemischt genutzten Anlage zulässig ist, um eine höchstrichterlich ungeklärte, für die Praxis bedeutsame Frage handelt.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.000,00 € festgesetzt.