

# **Amtsgericht Hannover**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Der Rückbau einer Aufzugsanlage verändert das Gebäude in seiner gesamten Struktur, dass er gerade im Hinblick auch auf diese Aufzüge durchgeplant worden ist. Ein derart großer Eingriff könnte allenfalls dann in Betracht kommen, wenn sich der Eigentümer - auch mit Wirkung für seine Rechtsnachfolger - verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.**
- 2. Die beabsichtigte Nutzung einer Sondereigentumseinheit als Hotel geht nicht über eine zulässige Nutzung im Rahmen der Teilungserklärung (Geschäftshaus) hinaus. Soweit die mit An- und Abreise mögliche Lärmbelästigung durch Gästegruppen, Rollkoffer und Rückkehrer in den späten Abendstunden die Bewohner der oberen Etagen deutlich beeinträchtigen werden, führt dies nicht automatisch zu einem generellen Unterlassungsanspruch für einen Hotelbetrieb.**
- 3. Die betroffenen Eigentümer dürften lediglich einen Anspruch auf Unterlassung der konkreten beeinträchtigenden Handlungen gegen die Eigentümer der betroffenen Teileigentumseinheit haben. Ein i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann nach § 15 Abs. 3 WEG nämlich nicht die Unterlassung der Nutzung an sich, also auch in störungsfreier Ausgestaltung verlangen (vgl. BGH, NJW-RR 2019, 519). Betroffenen Eigentümern steht vielmehr ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Beeinträchtigung gegen den Eigentümer zu, von dessen Einheit diese ausgeht.**
- 4. Eine Beschlusskompetenz dahingehend, einzelnen Eigentümern gesetzliche Ansprüche zu entziehen, kann aus § 10 Abs. 6 WEG nicht gefolgert werden.**
- 5. Ein Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er einen Betrieb duldet, dessen Auswirkungen zur Zeit noch nicht eingeschätzt werden können. Damit verzichten die Wohnungseigentümer auf Ansprüche in unbekanntem Umfang.**

AG Hannover, Urteil vom 23.07.2020; Az.: 481 C 7675/19

**Tenor:**

1. Die in der Wohnungseigentümersversammlung vom 06.05.2019 zu TOP 03 und TOP 04 gefassten Beschlüsse sind ungültig.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 70% und die Beklagten 30% mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu 1, die diese Kosten selbst trägt.

4. Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Zahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Beteiligte der Wohnungseigentümergeinschaft.

Sie streiten um die Gültigkeit der Beschlüsse zu TOP 02, 03 und 04 der Wohnungseigentümersversammlung vom 06.05.2019, wobei es sich ausnahmslos um Beschlüsse hinsichtlich des Miteigentumsanteils Nr. 2 (siehe unten) handelt.

Die Teilungserklärung vom 29.05.1973 (Bl. 112 ff. d. A.) beinhaltet die Erklärung der teilenden Eigentümer, dass das zu teilende Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt wird, dass mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum verbunden ist, wobei sich die Aufteilung aus der der Urkunde als Anlage beigefügten Aufstellung ergeben soll. Daneben heißt es in der Teilungserklärung: "Es ist beabsichtigt, auf den vorbezeichneten Flurstücken ein Geschäftshaus mit Wohnungen und einem Parkhaus zu errichten."

In der Anlage zu der bezeichneten Urkunde (Bl.123 ff. d. A.) heißt es unter II.:

Aufstellung der Miteigentumsanteile an den vorstehend genannten Flurstücken mit der Bezeichnung des Sondereigentums:

1. ...

2. Miteigentumsanteil von 5022/10.000 verbunden mit Sondereigentum an Läden, die in sich abgeschlossen sind;

Lage: Untergeschoss, Erdgeschoss und Galeriegeschoss im Parkhaus, im Hochhaus und im Ostflügel sowie in Büros, die in sich abgeschlossen sind, im 1.-16. Obergeschoss des Hochhauses und im 1.-4. um Obergeschoss des Ostflügels,

im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet;

3. ...

Am 20.06.2001 schlossen die Wohnungseigentümer eine Vereinbarung nebst Änderung der Teilungserklärung der Teil- und Wohnungseigentümergeinschaft vor dem Notar ... (UR.-Nr. 188/2001) mit welcher dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten von ..., Blätter 2115 und 2116 umfangreiche Sondernutzungsrechte unter Ausschluss der übrigen Eigentümer eingeräumt wurden. Diese Sondernutzungsrechte betreffen unstreitig auch die 6.-16. Etage des Hochhauses und damit den hier streitgegenständlichen Bereich. Den jeweiligen Eigentümern wird darin unter anderem gestattet, bestimmte Flächen und Außenflächen sowie die Aufzugsvorräume im EG-4.OG und 6.OG-16.OG mit Ausnahme des Fahrradaufzugsvorraums vor den Fahrstühlen 5 und 6 im EG durch bauliche Maßnahmen, wie Modernisierung, Renovierung, Begradigung und bauliche Umgestaltung nach eigenem Belieben zu verändern oder zu erweitern. Daneben wurden im Einklang mit behördlichen Auflagen stehende bauliche Maßnahmen an der Außenfassade gestattet. Des Weiteren wurde den jeweiligen Eigentümern gestattet, die durch Sondernutzung zugewiesenen Flächen durch bauliche Maßnahmen wie Modernisierung, Renovierung, Begradigung und bauliche Umgestaltung zu verändern oder zu erweitern. Konkretisierend enthält die Ergänzung dann die Bestimmung, dass zu den Flächen die Innen- und Außenbereiche der die Flächen abschließenden und auf diesen stehenden Wänden, die Decken sowie der Boden, die Türen und Fenster gehören. Die Aufzüge selbst, die ebenfalls im Gemeinschaftseigentum stehen, unterfallen keinen Sondernutzungsrechten.

Die Änderung der Teilungserklärung enthält - ebenso wie die ursprüngliche Teilungserklärung - die Ankündigung, dass beabsichtigt ist, auf den vorbezeichneten Flurstücken ein Geschäftshaus mit Wohnungen und einem Parkhaus zu errichten.

Wegen der Einzelheiten der Formulierungen wird auf die Änderungsvereinbarung vom 28.06.2001 (Bl. 25 ff. d. A.) Bezug genommen.

In der Eigentümerversammlung vom 06.05.2019 fassten die Eigentümer folgende Beschlüsse:

Die Eigentümer beschließen, dass die Einheiten, die Flächen der Etagen 6-16, im Turm (Block D) auch zum Zwecke eines Hotelbetriebs genutzt werden können.

Die Eigentümer ziehen die Unterlassungsansprüche wegen einer potentiellen Nutzung der Einheiten im Turmblock D als Hotelbetrieb an sich und erklären, gegen eine solche Nutzung keine Einwendungen zu erheben und diese zu dulden.

Die Eigentümer beschließen, den Rückbau der Aufzüge Nummer 7 und 8 sowie Einbau der Stahlbetondecken je Geschoss für das 6.-15. Obergeschoss gemäß Planung der Architekten mit Schreiben vom 25.03.2019 zu genehmigen (siehe Anlage 1). Der Eigentümer ist verpflichtet auf eigene Kosten sämtliche erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen einzuholen. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen vorliegen und der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten dieser Maßnahme trägt gemäß der Teilungserklärung 188 aus 2001 vom 28.06.2001 der Eigentümer des Blattes 2115 und 2116.

Die Kläger haben geltend gemacht, die Umnutzung der Etagen 6-16 in einen Hotelbetrieb stellte eine Erweiterung der Teilungserklärung dar, für die die Eigentümergemeinschaft keine Beschlusskompetenz habe. Auch für die Begründung von Handlungspflichten (Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen im Zusammenhang mit einem verbindlichen Ausschluss von Einwendungen gegen eine Hotelnutzung/Duldungspflicht) bestünde keine Beschlusskompetenz. Da noch nicht ersichtlich sei, wie die zukünftige Nutzung ausgestaltet werde, sei der Beschluss auch zu unbestimmt. Der Beschluss sei auch deswegen rechtsmissbräuchlich, weil er zum Inhalt habe, dass eine vereinbarungswidrige Nutzung geduldet werden solle. Die Befugnis, die Aufzüge Nr. 7 und 8 zu entfernen, sei durch die Ermächtigung in der Änderung der Teilungserklärung von 2001 nicht gedeckt. Es hätten, da eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG vorliege, der Zustimmung aller Teil- und Wohnungseigentümer bedürft. Der Beschluss sei auch unbestimmt, weil die in Bezug genommene "Anlage 1" dem Protokoll der Eigentümerversammlung nicht beigelegt habe. Es ist daher bei Betrachtung des Beschlusswortlauts nicht ersichtlich, welchen Umfang und welche Ausgestaltung wird die durchzuführenden Maßnahmen haben sollten.

Nachdem die Klägerin zu 2 die Klage zurückgenommen hat,

stellt die Klägerin zu 1 den Antrag,

die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.05.2019 gefassten Beschlüsse zu TOP 02, 03 und 04 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor, die in der Teilungserklärung enthaltene Nutzungsform sei die Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung insgesamt. Darunter fiele auch die Nutzung zum Zweck eines Hotelbetriebs. Die Anlage zu der Teilungserklärung sei nicht ausreichend, eine Nutzungseinschränkung auf Läden/Büros zu begründen. Eine Gebrauchsbeschränkung sei nicht vorgenommen worden. Die Bezeichnung Läden/Büro sollte lediglich die räumliche Lage ohne weitere Erläuterung darstellen. Durch den Beschluss über die Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen/Einwendungsausschluss nebst Duldung entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Grundsätzlich obliege es den Wohnungseigentümern, Unterlassungsansprüche zu vergemeinschaften und zugleich zu beschließen, entsprechende Rechte vorerst nicht geltend zu machen. Aus der Änderungsurkunde vom 28.06.2001 ergebe sich das Recht des jeweiligen Eigentümers, die dort bezeichneten Flächen baulich zu verändern und umzugestalten. Die Aufzüge Nr. 7 und 8 würden ausschließlich durch die Eigentümer der 6.-16. Etage genutzt, daher hätten die übrigen Wohnungseigentümer keinen Nachteil. Durch die Maßnahme entstünden keinerlei statische oder brandschutzrechtliche Beeinträchtigungen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

1.

Grundsätzlich gilt, dass jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann, der den Vereinbarungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft entspricht (§ 15 Abs. 3 WEG).

Die Nutzung der in Rede stehenden Teileigentumseinheit (6.-16. Etage des Hochhauses) als Hotel ist mit Blick auf die Teilungserklärung vereinbar.

Die Teilungserklärung ist Bestandteil der Grundbucheintragung. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Dabei wird die Nutzung des Sondereigentums über die mit der Einordnung als Wohnung- oder Teileigentum verbundene Zweckbestimmung hinaus nur dann auf bestimmte Zwecke beschränkt, wenn dies aus der Teilungserklärung klar und eindeutig hervorgeht (BGH, Urteil vom 23.06.2017 - V ZR 102/16). Ist die Teilungserklärung zumindest unklar, so gilt im Zweifel, dass sie insoweit keine Einschränkung vorgibt (BGH, Urteil vom 27.10.2017 - V ZR 193/16).

Die Teilungserklärung vom 29.05.1973 enthält die klare und eindeutige Erklärung, dass auf dem zu teilenden Flurstück ein Geschäftshaus mit Wohnungen und einem Parkhaus errichtet werden soll. Zwar werden hier nicht die sonst üblichen Begriffe von Wohnungseigentum, Gewerbeinheit, Sondereigentum oder Teileigentum verwendet, die Zweckbestimmungen im weiteren Sinn sein können. Der verwendete Begriff lautet Geschäftshaus, das aus Wohnungen und einem Parkhaus bestehen soll. Bereits hier wird klar, dass ein Teil des zu errichtenden Gebäudes gewerblich und ein anderer Teil zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Eine Festlegung, wie die Geschäftsräume genutzt werden dürfen, ist nicht enthalten.

Dass die gewerbliche Nutzung beschränkt werden soll, geht auch aus der Anlage zur Teilungserklärung nicht klar und eindeutig hervor. Auch wenn in ihr die aufzuteilenden Flächen teilweise als Parkhaus, Läden und Büros bezeichnet werden, liegt hier keine Zweckbestimmung vor, sondern kann auch als eine Beschreibung der Lage verstanden werden. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts bereits daraus, dass den einzelnen Flügeln und Stockwerken des Gebäudes verschiedene Nutzungsarten zugeteilt werden, ohne dass aus der Aufzählung eindeutig und ohne jeden Zweifel ersichtlich wird, welche Nutzung in welchem Bereich zulässig sein soll. Dass im 6.-16. OG ausschließlich Büros betrieben werden sollen, ergibt sich aus dem Wortlaut nicht. Tatsächlich ergibt sich aus der Formulierung der Überschrift, dass 5022/10000 als Sondereigentum an Läden begründet werden soll, während im folgenden Absatz eine Lagebeschreibung erfolgt. Eine die generelle Einschränkung der in der Teilungserklärung selbst erfolgten Bestimmung "Geschäftshaus" können diese Beschreibungen nicht bewirken, und im Zweifel ist jedenfalls keine Einschränkung anzunehmen (BGH, Urteil vom 27.10.2017 - V ZR 193/16).

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass zum Zeitpunkt der Errichtung der Teilungserklärung das Gebäude noch nicht errichtet war und möglicherweise noch Unklarheiten über die zukünftige Nutzung bestanden haben dürften. Gleichwohl ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Teilungserklärung hinsichtlich einer Zweckbestimmung geändert oder ergänzt worden ist, so dass sie in diesem Punkt weiterhin Gültigkeit hat.

Die beabsichtigte Nutzung der Sondereigentumseinheit als Hotel geht auch nicht über eine zulässige Nutzung im Rahmen der Teilungserklärung (Geschäftshaus) hinaus. Soweit die mit An- und Abreise mögliche Lärmbelästigung durch Gästegruppen, Rollkoffer und Rückkehrer in den späten Abendstunden die Bewohner der oberen Etagen deutlich beeinträchtigen werden, führt dies nicht automatisch zu einem generellen Unterlassungsanspruch für einen Hotelbetrieb. Die betroffenen Eigentümer dürften lediglich einen Anspruch auf Unterlassung der konkreten beeinträchtigenden Handlungen gegen die Eigentümer der betroffenen Teileigentumseinheit haben. Ein i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann nach § 15 Abs. 3 WEG nämlich nicht die Unterlassung der Nutzung an sich, also auch in störungsfreier Ausgestaltung verlangen (vgl. BGH, NJW-RR 2019, 519). Betroffenen Eigentümern steht vielmehr ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Beeinträchtigung gegen den Eigentümer zu, von dessen Einheit diese ausgeht (vgl. BGH NJW 2012, 2725). Im Übrigen sind konkrete Beeinträchtigungen nicht dargelegt.

2.

Der Beschluss zum TOP 03 entspricht der nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist ungültig.

Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG zur Vergemeinschaftung von Rechten und Pflichten der Miteigentümer. Diese Rechte und Pflichten sind solche, die sämtlichen Eigentümern zustehen können, aber nicht zwingend müssen. Sie können bis zu einer Beschlussfassung der Gemeinschaft von den Miteigentümern selbstständig geltend gemacht oder erfüllt werden. Um die Zuständigkeit der Gemeinschaft zu begründen, bedarf es einer rechtsgeschäftlichen Übertragung, in dem die Gemeinschaft die Rechte oder Pflichten durch Beschluss an sich zieht. Voraussetzung eines solchen Beschlusses ist es, dass die Rechtsausübung durch den Verband förderlich ist. Dies wird insbesondere bei der gemeinschaftlichen Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen oder bei der Geltendmachung von Mängelrechten gegenüber Bauträger angenommen. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Für den 1. Halbsatz "die Eigentümer ziehen die Unterlassungsansprüche wegen einer potentiellen Nutzung der Einheiten im Turmblock D als Hotelbetrieb an sich" besteht zwar eine Beschlusskompetenz in obigem Sinn, in Verbindung mit dem 2. Halbsatz "und erklären, gegen eine solche Nutzung keine Einwendungen zu erheben und diese zu dulden" ist die Vergemeinschaftung allerdings nicht möglich. Erkennbar ist nicht, in wie weit eine solche Vergemeinschaftung förderlich sein soll. Das Gegenteil ist der Fall. Die Gemeinschaft beabsichtigt ausweislich des Beschlusstextes gerade nicht, entsprechen Unterlassungsansprüche - gleich in welchem Umfang sie bestehen könnten - geltend zu machen, sondern einen Betrieb zu dulden, dessen Auswirkungen zur Zeit noch nicht eingeschätzt werden können. Damit verzichten die Wohnungseigentümer auf Ansprüche in unbekanntem Umfang.

Eine Beschlusskompetenz dahingehend, einzelnen Eigentümern gesetzliche Ansprüche zu entziehen, kann aus § 10 Abs. 6 WEG nicht gefolgert werden.

3.

Auch dieser Beschluss entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist deswegen ungültig.

Ein Anspruch auf Rückbau der Aufzüge Nr. 7 und 8, die unstreitig im Gemeinschaftseigentum stehen, ergibt sich bereits nicht aus der ergänzenden Vereinbarung zur Teilungserklärung vom 28.06.2001, in der dem Eigentümer der Etagen 6-16 des Turmes umfangreichen Sondernutzungsrechte zugestanden werden. Ausweislich der vorgelegten Urkunde beziehen sich diese Sondernutzungsrechte gerade nicht auf die Fahrstuhl Anlagen selbst, sondern nur um die übrigen Räumlichkeiten und Vorfluren zu den Fahrstühlen.

Der beabsichtigte Rückbau ist eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Damit ist die beabsichtigte Maßnahme zustimmungsbedürftig, da sie die übrigen Miteigentümer in einer Weise beeinträchtigt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Ein nicht hinzunehmender Nachteil ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Eingriff in Gebäudeteile vorgenommen werden soll, die für die Sicherheit und Statik von Bedeutung sein können. So liegt es hier. Selbst wenn man davon ausgeht, dass durch den Rückbau die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird, kann als sicher unterstellt werden, dass die Statik sich immerhin verändert und damit weitreichende Auswirkungen und Festlegungen im Hinblick auf zukünftige Änderungen vornimmt. Der Rückbau der Aufzüge und das Einziehen von Betondecken haben darüber hinaus weitreichende Auswirkungen in die Zukunft, die zum jetzigen Zeitpunkt weder absehbar sind noch von den übrigen Wohnungseigentümern hingenommen werden müssen. Eine künftige Nutzung könnte beeinträchtigt sein. Der Rückbau verändert darüber hinaus das Gebäude in seiner gesamten Struktur, dass er gerade im Hinblick auch auf diese Aufzüge durchgeplant worden ist. Ein derart großer Eingriff könnte allenfalls dann in Betracht kommen, wenn sich der Eigentümer - auch mit Wirkung für seine Rechtsnachfolger - verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92, 269 Abs. 3 ZPO, was sich aus dem Verhältnis des wechselseitigen Obsiegens und Unterliegens ergibt. Das Gericht hat dabei berücksichtigt, dass die Entscheidung über TOP 02 mit 70% erheblich stärker ins Gewicht fällt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihren Rechtsgrund in § 709 ZPO.