
Datum: 31.07.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 1/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0731.202C1.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaftin Köln. Die Eigentümergeinschaft besteht aus 9 Einheiten, welche allesamt – bis auf die Wohnung des Klägers – von den Eigentümern selbst genutzt werden.

Die Teilungserklärung begründet in § 2 das Sondereigentum an insgesamt 9 Wohnungen, wobei der Kläger Eigentümer der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1, bestehend aus 3 Zimmern, Diele, Küche sowie 2 WC's sowie Keller und Abstellraum, ist. In § 5 der Teilungserklärung heißt es: Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer berechtigt. Die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung darf jedoch auf die übrigen Miteigentümer nicht störend oder gar belästigend wirken. Bei einer Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die zur Akte gereichte Ablichtung der Teilungserklärung Bezug genommen (Bl. 21 ff. der Akte).

Der Kläger vermietete seine Wohnung vor kurzem an Herrn T. X.. als Inhaber des Pflegedienstes X.. Dieser ist vom Kläger ermächtigt, die Wohnung an eine Alten-Wohngemeinschaft, bestehend aus maximal 4 Personen, unterzuvermieten. Laut dem Internet-Auftritt des Herrn X. übernimmt der Pflegedienst X. ausschließlich Dienstleistungen im Bereich der Intensivpflege. Es werden Beatmungs- und Wachkoma-Patienten in Wohngemeinschaften versorgt. Diese Schwerstpflegepatienten müssen 24-Stunden täglich ambulant versorgt werden.

Am 02.02.2012 verstarb ein in der Wohnung des Klägers lebender Patient. Am 29.01.2012 kam es nachts gegen 1.50 h in der Pflegestation zu lautem Gepolter, so dass mehrere Eigentümer im Hause wach wurden. Im Abstand von ca. 2 Wochen wird Sauerstoff angeliefert. Dies dauert etwa 30-Minuten. Die Sauerstoffflaschen werden hierzu auf dem Hof des Grundstücks für die Dauer von etwa 15-20 Minuten befüllt, wobei ein deutliches Zischen zu vernehmen ist. Sodann werden die Sauerstoffflaschen mittels Sackkarre die Treppe hoch durch das Treppenhaus in die Wohnung des Klägers gezogen. Diese Sauerstoffflaschenanlieferungen bzw. Auffüllvorgänge geschahen ferner in der Woche des 23.2. 2012, 09.03.2012, am 13.03.2012, 15.03.2012, 20.03.2012, 29.03.2012.

Der Pflegedienst wird ferner durch Lieferfahrzeuge beliefert, so am 02.03.2012 und 15.03.2012. Am 08.03.2012 wurde ein neuer Patient liegend in die Wohnung transportiert. Am Abend des 09.03.2012 standen gegen 21.45 h ein Rettungswagen mit Blaulicht und ein Notarzt-Wagen vor dem Haus. Gegen 22.00 h wurde ein Patient aus der Wohnung des Klägers geholt und mit dem Rettungswagen weggefahren. Vier Tage später kam ein schwerstpflegebedürftiger Patient liegend mit dem Rettungswagen an. Ein weiterer Patient wurde am 02.04.2012 mit einem Krankenwagen in die Einheit des Klägers gebracht. Am 07.04.2012 gab es gegen 2.35 h morgens einen Alarm in der Intensiv-Pflegestation. Vor dem Haus stand ein Rettungswagen, gegen 3.30 h morgens wurde ein Patient liegend mit dem Rettungsfahrzeug weggefahren. Dieser Patient ist zwei Tage später verstorben.

In der Eigentümerversammlung vom 08.12.2011 beschloss die Eigentümerversammlung zu TOP 1, dem Kläger eine gewerbliche Vermietung seiner Räumlichkeiten an den Pflegedienst X. nicht zu genehmigen. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf Blatt 6 der Akte verwiesen.

Hiergegen wendet sich der Kläger.

Er beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.12.2011, zu Tagesordnungspunkt 1 der Eigentümerversammlung vom 08.12.2011 für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.12.2011 zu Tagesordnungspunkt 1 der Eigentümerversammlung vom 08.12.2011 nichtig ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.12.2011 zu TOP 1 entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG.	16
Der Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, eine Vermietung der Räumlichkeiten des Klägers an den Pflegedienst X. nicht zu genehmigen, ist nicht zu beanstanden. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht bei der Beschlussfassung ein Ermessensspielraum zu, den das Gericht lediglich auf Ermessensfehler zu überprüfen hat. Die von den Beklagten angestellte Erwägung, dass mit der Einrichtung einer Intensiv-Pflegestation Krankentransporte, Angehörigenbesuche und Leichentransporte zu einer extremen Unruhe im Haus führen werden und mit erheblichen Störungen zu rechnen ist, ist vertretbar.	17
Das Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft war nicht dadurch eingeschränkt, dass der Kläger einen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung hat. Dies wäre nur der Fall, wenn die von dem Kläger begehrte Nutzung seiner Wohnung als Intensiv-Pflegestation die Grenzen des zulässigen Gebrauchs seines Sondereigentums nicht überschreiten würde, er also gemäß § 15 Abs. 3 WEG die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu der von ihm vorgenommenen Vermietung an den Pflegedienst X. verlangen könnte. Dies ist indes nicht der Fall.	18
Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Die in der Teilungserklärung festgelegte Nutzung des Sondereigentums des Klägers als „Wohnung“ ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß § 15 Abs. 1 WEG. Die Miteigentümer sollen sich darauf verlassen können, dass keine Nutzung zulässig ist, die mehr stört oder beeinträchtigt als die in der Teilungserklärung genannte Nutzung als Wohnung. Dementsprechend ist in § 5 der Teilungserklärung geregelt, dass eine gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung auf die übrigen Miteigentümer nicht störend oder gar belästigend wirken darf. Bei der Erteilung der Zustimmung des Verwalters für eine Vermietung sind die aus der Teilungserklärung folgenden Zweckbindungen zu berücksichtigen. Ob die hier gewünschte Nutzung als Intensiv-Pflegestation einer Nutzung als Wohnung vergleichbar ist, ist nach einer typisierenden Betrachtungsweise zu beurteilen. Dabei ist im Einzelfall auf den Charakter der jeweiligen Wohnanlage und die diese prägenden örtlichen Verhältnisse abzustellen. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn die Nutzung als Intensiv-Pflegestation mehr Beeinträchtigungen erwarten lässt, als die mit der Zweckbestimmung der Teilungserklärung in Einklang stehende Wohnnutzung.	19
Das ist hier der Fall. Dabei ist im vorliegenden Einzelfall zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über keinerlei Gewerbeeinheiten verfügt, es sich also nach der zwischen den Parteien geltenden Teilungserklärung um ein reines Wohnhaus handelt. Die Anlage ist mit 9 Einheiten relativ klein und wird – bis auf die Einheit des Klägers – von den Eigentümern selbst bewohnt.	20
Zudem sind durch die Nutzung der Einheit des Klägers durch den Intensiv-Pflegedienst größere Beeinträchtigungen der Hausgemeinschaft zu erwarten als bei einer reinen Wohnnutzung. Anders als bei dieser wird die Nutzung durch den Intensivpflegedienst nach außen deutlich sichtbar durch regelmäßige Anlieferungen spezieller Hilfsgeräte für die Intensivpflege sowie durch die für eine 24-stündige Intensivpflege häufige Besucherfrequenz durch Pflegepersonal, und Physiotherapeuten. Eine erhöhte Unruhe im Treppenhaus und im Bereich des Hofes des Hauses wird darüber hinaus durch den regelmäßig erforderlich	21

werdenden Liegend- Transport der Bewohner und erforderlich werdende Notarzt- und Rettungswagen-Einsätze erzeugt sowie die Tatsache, dass infolge des Versterbens der Patienten ständig neue Menschen in die Wohnung einziehen.

Diese Beeinträchtigungen sind den Beklagten bei der hier vorgesehenen konkreten Belegung mit 4 Patienten nicht mehr zumutbar, so dass sie zu einer Duldung nicht verpflichtet sind. 22
Zwar muss eine Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich auch die Intensivpflege eines Bewohners einer Sondereigentumseinheit hinnehmen. Die Pflege eines Menschen in den eigenen vier Wänden an seinem Lebensende gehört – auch wenn sie besonders personal- und pflegeintensiv ist – grundsätzlich zu einer normalen Wohnungsnutzung. Der hier zu entscheidende Fall unterscheidet sich von einer derartigen Wohnungsnutzung jedoch dadurch, dass gleichzeitig vier Patienten in der Drei-Zimmer-Wohnung versorgt werden. Dies ist bei normaler Wohnungsnutzung regelmäßig bei typisierter Betrachtung nicht der Fall. Auf Grund der höheren Anzahl der zu versorgenden Patienten ist auch das Unruhepotenzial durch Lieferverkehr, Befüllvorgänge für Atmungsgeräte, Angehörigenbesuche und Frequentierungen durch das Pflegepersonal potenziell deutlich höher, was die im Tatbestand für den Zeitraum von Februar bis März 2012 geschilderten Abläufe sehr deutlich belegen. Schließlich steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass Notfalleinsätze mit Blaulicht und Notarztwagen erforderlich werden, so dass insbesondere in den Nachtstunden mit größerer Wahrscheinlichkeit die Nachtruhe gestört wird. Diese Störungen sind eher mit den Beeinträchtigungen vergleichbar, die regelmäßig bei Betrieb einer Krankenstation auftreten, nicht jedoch in diesem Umfang in einem reinen Wohnhaus. Bei einer derartig intensiven Nutzung des Sondereigentums des Klägers durfte seitens der Beklagten die Zustimmung zu der vorgenommenen Vermietung an den Pflegedienst X. verweigert werden.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Neues 23
Vorbringen im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 23.7.2012 war gem. § 296 a ZPO nicht zu berücksichtigen.

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt. 24