
Datum: 22.08.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 62/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0822.202C62.14.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

1

Die Kläger sind Eigentümer diverser Einheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft K Straße 11-15, Köln. Die Beklagten sind Eigentümer der im 1. OG rechts im Haus K Straße 13 gelegenen Einheit. In der Teilungserklärung ist bestimmt, dass diese Einheit nicht zu Wohnzwecken dient. In dem Entwurf der Teilungserklärung war die Einheit als Wohnraum ausgewiesen. Da die Kläger die Räumlichkeiten erwarben, um sie ihrer Tochter zum Betrieb einer Praxis für Physiotherapie zur Verfügung zu stellen, erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Teilungserklärung. Da die Tochter aufgrund einer Erkrankung zur Ausübung ihrer Tätigkeit außerstande ist, haben die Beklagten die Einheit, nachdem sie eineinhalb Jahre ungenutzt war, zu Wohnzwecken vermietet. Ihr Antrag auf Änderung der Nutzungsart scheiterte in der Eigentümerversammlung vom 23. Mai 2013. Die Kläger fühlen sich durch die Nutzung gestört wegen Hundebellens und abendlicher verbaler Auseinandersetzungen der Mieter. § 1 Ziffer 4 der Gemeinschaftsordnung regelt die Voraussetzungen der Ausübung eines Berufs oder eines Gewerbes in einer Wohnung. In dem Objekt ist Hundehaltung verboten.

2

3

Die Kläger behaupten, der Mieter halte entgegen der Vereinbarungen der Eigentümer einen Hund. Er habe vereinbarungswidrig eine Markise errichtet. Die Nachbarschaft habe sich wegen Ruhestörung beschwert. Es handele sich hierbei um typische Probleme einer Vermietung von Wohnraum. Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung unterschieden zwischen Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Es finde sich keine Regelung für den Fall, dass nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume zu Wohnzwecken genutzt würden. Auch andere Wohnungseigentümer würden die Nutzung der Einheiten gern ändern, ließen dies jedoch mit Rücksicht auf die Teilungserklärung. Von einer gewerblichen Nutzung gehe gewöhnlich in den Abendstunden keine Beeinträchtigung mehr aus und es finde üblicherweise keine Hundehaltung statt.

Die Kläger beantragen, 4

1. die Beklagten werden verurteilt, die Vermietung der Einheit Nr. 16 im Haus K Straße 13, Köln, 1. OG rechts zu Wohnzwecken zu unterlassen. 5

2. Den Beklagten wird für den Fall der Zuwiderhandlung ein in das Ermessen des Gerichts gestelltes Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft angedroht. 6

Die Beklagten beantragen, 7

die Klage abzuweisen. 8

Sie behaupten, der Betrieb einer krankengymnastischen Praxis bringe typischerweise ein weit höheres Störpotential mit sich. Die derzeitigen von der Wohnung ausgehenden Störungen seien deshalb auffällig, weil die Einheit wegen der Erkrankung ihrer Tochter selten und seit eineinhalb Jahren gar nicht mehr genutzt worden sei. Der Hund werde nicht mehr in der Wohnung gehalten. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die Klage ist unbegründet. 11

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch aus § 1004 BGB in Verbindung mit 12

§ 15 Abs. 3 WEG. Denn die Nutzung der Einheit als Wohnung stellt gegenüber der Nutzung „nicht zu Wohnzwecken“ keine gesteigerte Nutzung dar. 13

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei der Einheit der Beklagten um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Unstreitig wird diese Einheit entgegen der Bestimmung der Teilungserklärung dennoch zu Wohnzwecken genutzt. Widerspricht der vom Wohnungseigentümer praktizierte Gebrauch der Zweckbestimmung, begründet dies allein noch keinen Unterlassungsanspruch. Die übrigen Wohnungseigentümer können nur dann Unterlassung des zweckbestimmungswidrigen Gebrauchs verlangen, wenn dieser mehr stört als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, Kommentar zum WEG, 10. Aufl., § 15 Rn. 12). Ob dies der Fall ist, ist anhand einer typisierenden generellen Betrachtungsweise zu beurteilen. 14

Generell ist davon auszugehen, dass eine gewerbliche Nutzung von Wohnraum, die nach der Teilungserklärung zulässig ist, gegenüber der Nutzung als Wohnraum jedenfalls keine geringeren Störungen hervorruft. Besonders bei gewerblich genutzten Einheiten sind Störungen der Abend- und Nachtruhe häufig zu beklagen. Angesichts der Tatsache, dass die mögliche Nutzung der Einheit in keiner Weise in der Teilungserklärung konkretisiert ist, kann 15

weder unterstellt werden, dass an den Abenden, noch den Wochenenden von einer Nutzung als Wohnung mehr Störungen zu erwarten sind. Selbst die bis zur Erkrankung der Tochter der Beklagten erfolgte Nutzung als physiotherapeutische Praxis führt gewöhnlich zu Störungen. Jedenfalls in einer gut frequentierten Praxis geben sich täglich zahlreiche Patienten die Klinke in die Hand, und Termine werden aufgrund der zu berücksichtigenden Berufstätigkeit der Patienten auch in den frühen Morgenstunden, den Abendstunden und auch samstags vergeben. Darüber hinaus sind Nutzungen vorstellbar, die erheblichere Störungen zu verursachen geeignet sind.

Aus § 1 Ziffer 4 der Gemeinschaftsordnung lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Der Vergleich der Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung zeigt vielmehr, dass keine übereinstimmenden Formulierungen gewählt worden sind. In der Teilungserklärung wird unterschieden zwischen „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“, „Wohnung“ und schließlich – für den Rechtsstreit nicht von Relevanz – PKW-Einstellplätzen. In der Gemeinschaftsordnung findet sich hingegen die Formulierung, „sofern Wohnungen nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden...“. Wohnungen, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, sind daher angesichts der Tatsache, dass es diese explizit aufgrund der Teilungserklärung in dem Objekt nicht gibt, im Wege der Auslegung als diejenigen Einheiten zu interpretieren, die nicht Wohnzwecken dienen, vorausgesetzt, diese Einheiten erfüllen die Voraussetzungen für die Nutzung als Wohnung, was die Beklagten nachgewiesen haben und sich auch daraus ergibt, dass die Einheit ursprünglich als Wohnung geplant gewesen war. 16

Dass Hundehaltung üblicherweise in gewerblichen Objekten nicht stattfindet, ist unzutreffend. Dies gilt sicherlich für Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und dergleichen, hingegen nicht für gewerblich oder freiberuflich genutzte Räumlichkeiten generell. 17

Wenn die Hundehaltung in dem Objekt untersagt ist, mag die Beklagten die Verpflichtung treffen, dafür zu Sorgen, dass der Hund ihrer Mieterin die übrigen Mieter nicht stört. Gleiches gilt für abendliche Ruhestörungen durch die Mieter, die sich jedoch gleichfalls bei einer Nutzung der Einheit nicht zu Wohnzwecken ergeben können. 18

Das Anbringen vereinbarungswidriger Markisen ist gerichtsbekannt ein typisches Problem des Wohnungseigentumsrecht und zwar unabhängig von mietrechtlichen Bezügen. 19

Das Verhalten anderer Wohnungseigentümer ist für die Entscheidung nicht relevant. 20

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. 21

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 22

Streitwert: 5.000,- € 23

Rechtsbehelfsbelehrung: 24

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 25

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 26

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 27

28

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, 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 dem Landgericht Köln zu begründen. 29

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 30

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 31

	32
--	----