
Datum: 03.07.2002
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 9 T 912/01 WEG
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2002:0703.9T912.01WEG.00

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird abgeändert:

Die Beteiligten zu 2.) werden verpflichtet, es zu unterlassen, die Teileigentumseinheiten Nr. 21 des Auteilungsplans, eingetragen im Grundbuch von E G1, und Nr. 22 des Aufteilungsplans, eingetragen im Grundbuch von E, G2, als Zahnarztpraxis zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens tragen die Beteiligten zu 1.) und 2.) je zur Hälfte. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet.

Der Gegenstandswert wird auf bis zu 16.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

Die Beteiligten zu 1.) und 2.) sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft

1

2

3

X-Str., ##-## und N- Str. ##-## in E.

Die Wohnungseigentumsanlage wurde von der Beteiligten zu 4.) errichtet und besteht aus 30 Wohnungen, 2 Ladenlokalen, 3 weiteren Teileigentumseinheiten, 4

einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und weiteren 21 oberirdischen Stellplätzen. 5

Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 27.10.1997 6

- Urkundenrolle Nr. #####/1997 des Notars I aus 7

E - teilte die Beteiligte zu 4.) die entsprechenden 8

Grundstücke in 55 Miteigentumsanteile auf. 9

§ 1 der Teilungserklärung lautet u.a.: „Die Eigentümerin 10

beabsichtigt, auf den vorgenannten Grundstücken 4 Mehrfamilienhäuser 11

mit insgesamt 30 Wohnungen, 3 Büroeinheiten 12

und 2 Ladenlokalen, eine Tiefgarage mit 20 Kfz Einstellplätzen 13

und 21 oberirdischen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück zu errichten.“ 14

§ 5 lautet u.a. wie folgt: 15

„1 Die Teileigentümer sind berechtigt die dem Teileigentum unterliegenden Räumlichkeiten (Ladenlokal oder Büro) zweckentsprechend zu nutzen " 16

Wegen der Einzelheiten wird Bezug genommen auf die notariell 17

beurkundete Teilungserklärung vom 27.10.1997, 18

Blatt 18 d.A.. Wegen der Einzelheiten der Baulichkeit 19

wird Bezug genommen auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung 20

vom 23.09.1997, Blatt 49-59 d.A., und die Ablichtung 21

des Verkaufsprospektes, Blatt 205 ff.d.A .. 22

Der Beteiligte zu 1.) erwarb mit notariellem Kaufvertrag 23

vom 10.12.1997 - Urkundenrolle Nr. #####/1997 des 24

Notars Z in E - den in der Teilungserklärung 25

mit Nr. 31 bezeichneten Miteigentumsanteil von 209,80/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude D im 1. OG rechts gelegenen Wohnung nebst 26

Terrasse und Keller, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht 27

an den Pkw-Stellplatz Nr. 31, und den in der Teilungserklärung 28

29

mit Nr. 33 bezeichneten Miteigentumsanteil	
von 172,67/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum	30
an der im Gebäude D im 2. OG rechts gelegenen Wohnung	31
nebst Keller, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an	32
dem Pkw-Stellplatz Nr. 33. Wegen der Einzelheiten wird	33
Bezug genommen auf den notariell beurkundeten Kaufvertrag	34
vom 10.12.1997, Blatt 175 d.A.. Am 12.06.1998 wurde	35
eine entsprechende Auflassungsvormerkung zu Gunsten	36
des Beteiligten zu 1.) in die Wohnungsgrundbücher eingetragen.	37
Eine entsprechende Eigentumsumschreibung auf	38
den Beteiligten zu 1.) ist noch nicht erfolgt. Der	39
Kaufpreis ist noch nicht vollständig durch ihn entrichtet worden.	40
In der Teilungserklärung mit Nr. 21 bezeichneten	41
Miteigentumsanteil von 277,17/10.000 verbunden mit dem	42
Sondereigentum an dem im Gebäude C im 1. OG links gelegenen,	43
nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten	44
nebst Wintergarten und Keller und den in der Teilungserklärung	45
mit Nr. 22 bezeichneten Miteigentumsanteil	46
von 252,54/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an	47
den im Gebäude C im 2. OG rechts gelegenen, nicht zu	48
Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten nebst Wintergarten	49
und Keller. In § 1 des Vertrages heißt es u.a.:	50
"Im Wege einer noch durchzuführenden Änderung der Teilungserklärung	51
sichert der Verkäufer dem Käufer zu,	52
dass er anstelle der ursprünglich vorgesehenen oberirdischen	53
Kfz-Stellplätze 21 und 22 (Kfz-Stellplätze)	54
künftig die Stellplätze 30, 31, 32 und 33 erhält. Der	55
Käufer erklärt sich mit der insoweit erforderlichen Änderung	56
	57

der Teilungserklärung einverstanden.	
Ferner sichert der Verkäufer dem Käufer zu, dass die	58
Nutzung der Räumlichkeiten als Zahnarztpraxis sichergestellt	59
ist."	60
Am 09.10.1998 wurde zu Gunsten der Beteiligten zu 2.)	61
eine entsprechende Auflassungsvormerkung in die Wohnungsgrundbücher	62
eingetragen. Zwischenzeitlich sind die	63
Beteiligten zu 2.) als Eigentümer in die Grundbücher eingetragen worden.	64
Am 28.06.1999 nahm der Beteiligte zu 1.) die Wohnungen	65
Nr. 31 und 33 in Besitz. Die Inbesitznahme des Stellplatzes	66
ist in der Abnahmeniederschrift nicht vermerkt.	67
Am 12.09.1999 wurden die Miteigentümer H als erste	68
Erwerber als Eigentümer des Teileigentums Nr. 54 in das	69
Grundbuch eingetragen.	70
Die Beteiligten zu 2.) überließen die Teileigentumseinheiten	71
Nr. 21 und 22 des Aufteilungsplans ihrem Sohn	72
zur Nutzung. Dieser betreibt in den Räumlichkeiten eine	73
Zahnarztpraxis.	74
Mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom	75
24.07.2000 forderte der Beteiligte zu 1.) die Beteiligte	76
zu 4.) auf, zu veranlassen, dass die Zahnarztpraxis	77
verlegt wird. Mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten	78
vom 23.01.2001 forderte er die Beteiligten zu 2.) auf,	79
zu veranlassen, dass die Zahnarztpraxis aufgegeben werde.	80
Mit Schreiben vom 13.12.2001 teilte das Bauordnungsamt	81
der Stadt E zur "Nutzungsänderung von zwei Büroeinheiten	82
und einer Arztpraxis" mit, dass nach Durchführung	83
einer Zustandsbesichtigung bauordnungsrechtliche	84
	85

Forderungen nicht gestellt würden.

Mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom	86
08.03.2001 hat der Beteiligte zu 1.) das vorliegende	87
Verfahren eingeleitet. Die Beteiligte zu 4.) ist im	88
Verfahren auf Seiten der Beteiligten zu 2.) beigetreten.	89
Der Beteiligte zu 1.) hat die Ansicht vertreten, die	90
Nutzung der im Eigentum der Beteiligten zu 2.) stehenden	91
Teileigentumseinheiten sei nicht zulässig, da die	92
Nutzung als Zahnarztpraxis keine zweckentsprechende	93
Nutzung im Sinne des § 5 der Teilungserklärung darstelle	94
und die erforderliche Zustimmung der weiteren Eigentümer	95
zu der Nutzung nicht vorliege. Aus § 1 der Teilungserklärung	96
ergebe sich, dass die Einheiten Nr. 21	97
und 22 der Teilungserklärung als Büroeinheiten deklariert	98
seien. In einem Büro sei der Betrieb einer	99
Arztpraxis aber nicht zulässig. Er hat behauptet, mit	100
dem Betrieb der Zahnarztpraxis seien Beeinträchtigungen	101
für die anderen Eigentümer verbunden. Diese bestünden	102
in hoher Patientenfluktuation, unberechtigtem Parken	103
auf praxisfremden Stellplätzen, ständigem Zutritt fremder	104
Personen zum Gemeinschaftseigentum sowie Emissionen.	105
Der Beteiligte zu 1.) hat beantragt,	106
den Beteiligten zu 2.) aufzugeben, die Nutzung	107
der folgenden Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten	108
an dem Objekt X-Str. #, #, # und # in E	109
als Zahnarztpraxis zu unterlassen, hilfsweise zu unterbinden:	110
- 277,17/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden	111
mit dem Sondereigentum an den Räumen im I. Obergeschoss	112
	113

links nebst Kellerraum, jeweils Nr. 21 des Aufteilungsplans,	
eingetragen im Grundbuch von E G1,	114
- 252,54/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit	115
dem Sondereigentum an den Räumen im I. Obergeschoss	116
rechts nebst Kellerraum, jeweils Nr. 22 des Aufteilungsplans,	117
eingetragen im Grundbuch von E G2.	118
Die Beteiligten zu 2.) und 4.) haben beantragt,	119
den Antrag zurückzuweisen.	120
Sie haben behauptet, von der Zahnarztpraxis gingen keine	121
erheblichen Beeinträchtigungen der Eigentümer aus.	122
Bei der Praxis handele es sich um eine reine Bestellpraxis	123
mit vergleichsweisem geringen Patientenverkehr.	124
Die im Innenhof der Anlage für die Praxis ausgewiesenen	125
Pkw-Stellplätze und die vor dem Haus befindliche	126
Parkfläche seien ausreichend für die Patienten der Praxis.	127
Berührungspunkte für die Eigentümer von Einheiten	128
in anderen Häusern seien auch bereits durch die räumliche	129
Trennung der Gebäude ausgeschlossen. Die Beteiligte	130
zu 4.) hat die Ansicht vorgetragen, der von dem Beteiligten	131
zu 1.) geltend gemachte Anspruch sei bereits	132
deshalb ausgeschlossen, weil der Rechtserwerb durch den	133
Beteiligten zu 1.) noch nicht sichergestellt sei. Auch	134
sei der Anspruch auf Unterlassung ausgeschlossen, weil	135
der Beteiligte zu 1.) gem. § 16 der Teilungserklärung	136
Mitglied einer anderen Untereigentümergemeinschaft sei.	137
Mit dem angefochtenen Beschluss vom 10.08.2001 hat das	138
Amtsgericht den Antrag des Beteiligten zu 1.) zurückgewiesen.	139
Wegen der Einzelheiten wird Bezug genommen auf den angefochtenen	140
	141

Beschluss, Blatt 142 d.A..

Gegen den seinen Verfahrensbevollmächtigten am	142
12.09.2001 zugestellten Beschluss hat der Beteiligte zu	143
1.) mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten	144
vom 24.09.2001 - eingegangen bei Gericht am 25.09.2001	145
-sofortige Beschwerde eingelegt. Er wiederholt und	146
vertieft sein Vorbringen in erster Instanz. Er behauptet,	147
die Bau-/Nutzungsgenehmigung für den Betrieb einer	148
Zahnarztpraxis in den Teileigentumseinheiten liege	149
nicht vor. Er sei beim Erwerb der Miteigentumsanteile	150
davon ausgegangen, dass die Teileigentumseinheiten als	151
Büro genutzt würden; hätte er von dem Betrieb der	152
Arztpraxis gewusst, so hätte er die Wohnungen nicht erworben.	153
Dies gelte auch für andere Eigentümer.	154
Der Beteiligte zu 1.) beantragt,	155
den Beschluss des Amtsgerichts aufzuheben und	156
dem Antrag vom 08.03.2001 stattzugeben.	157
Die Beklagten zu 2.) und 4.) beantragen,	158
die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.	159
Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen.	160
Die sofortige Beschwerde ist zulässig, insbesondere	161
fristgerecht eingelegt, § 45 WEG.	162
Die sofortige Beschwerde ist auch begründet.	163
Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2.) und 4.)	164
steht der Antragsberechtigung des Beteiligten zu 1.)	165
nicht entgegen, dass er noch nicht als Eigentümer in	166
das Grundbuch eingetragen ist. Aufgrund des notariell	167
beurkundeten Vertrages vom 10.12.1997 ist zu Gunsten	168
	169

des Beteiligten zu 1.) bereits am 12.06.1998 eine Auflassungsvormerkung	
für die entsprechenden Grundbücher eingetragen worden .	170
Hierdurch erlangt er eine Rechtsstellung,	171
die sowohl die Anwendung der §§ 43 ff. WEG	172
wie auch der §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG und 1004 BGB rechtfertigt	173
(Bärmann/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, Einleitung Rdnr. 42).	174
Der Beteiligte zu 1.) kann den Unterlassungsanspruch	175
auch ohne vorherigen Beschluss der Eigentümerversammlung	176
geltend machen. Die Antragsbefugnis des einzelnen	177
Wohnungseigentümers für die dem Wohnungseigentumsgericht	178
nach § 43 Abs. 1 Ziff. 1 und Ziff.2 WEG zugewiesenen	179
Streitigkeiten ist ohne weiteres für solche Ansprüche	180
gegeben, die dem Eigentümer allein zustehen	181
(Vgl. Bärmann/Pick/Merle a.a.O., § 43 Rdnr. 81). So	182
kann der einzelne Wohnungseigentümer im Verfahren nach	183
§ 43 Abs. 1 Ziff. 1 WEG nicht nur einen Anspruch auf	184
Beseitigung der Beeinträchtigung seines Sondereigentums	185
allein geltend machen, sondern darüber hinaus die Beseitigung	186
der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen	187
Eigentums durch einen Miteigentümer ohne vorherige Ermächtigung	188
durch die Wohnungseigentümergeinschaft verlangen	189
(Bärmann/Pick/Merle a.a.O.).	190
Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 4.) entfällt	191
die Antragsberechtigung des Beteiligten zu 1.) auch	192
nicht aufgrund von § 16 der Teilungserklärung. In § 16	193
Ziffer 1 der Teilungserklärung ist nämlich auch geregelt,	194
dass die Gesamteigentümergeinschaft auch dann	195
zuständig ist, wenn es sich um Angelegenheiten handelt,	196
	197

die sämtliche Miteigentümer betreffen. Angesichts des	
durch die Zahnarztpraxis bedingten Fahrzeugverkehrs im	198
Inneren des Wohnblocks handelt es sich hier um eine An-	199
gelegenheit, die auch Miteigentümer von Sondereigentumseinheiten	200
in den weiteren Häusern betrifft.	201
Dem Beteiligten zu 1.) steht der geltend gemachte An-	202
Anspruch gegen die Beteiligten zu 2.) gem. § 15 Abs. 3 WEG	203
i.V.m. § 1004 BGB zu.	204
Die im Eigentum der Beteiligten zu 2.) stehenden Teileigentumseinheiten	205
Nr. 21 und 22 des Aufteilungsplans sind ausweislich der notariell beurkundeten	206
Teilungserklärung vom 27.10.1997 als Büro zu nutzen.	
In der Teilungserklärung liegt eine Gebrauchsregelung bezüglich	207
des Sondereigentums i.S.d. § 15 Abs. 1 WEG. Die Bezeichnung	208
in der Teilungserklärung in § 1 beschreibt	209
die Teileigentumseinheiten Nr. 21 und 22 zwar lediglich	210
mit dem Oberbegriff nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten",	211
ohne dass weitere Unterbegriffe wie "Büro" oder "Laden"	212
Verwendung finden. Die Teilungserklärung ist aber dahingehend	213
auszulegen, dass die Einheiten Nr. 21 und 22	214
des Aufteilungsplans als Büro zu nutzen sind. In § 1	215
der Teilungserklärung ist die Aussage enthalten, es sei	216
beabsichtigt, neben den Wohnungen auch drei Büroeinheiten	217
und zwei Ladenlokale zu errichten. Außerdem nimmt	218
die Teilungserklärung in §§ 1 und 20 Bezug auf die am	219
23.09.1997 erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung, in	220
der die fraglichen Teileigentumseinheiten als "Büro"	221
bezeichnet werden. Des Weiteren ist in § 5 der Teilungserklärung	222
geregelt, dass die Teileigentümer berechtigt	223
sind, "die dem Teileigentum unterliegenden	224

Räumlichkeiten (Ladenlokal oder Büro) zweckentsprechend	225
zu nutzen". Dieser Inhalt der Teilungserklärung, insbesondere	226
die Gebrauchsregelung in § 5 der Teilungserklärung	227
widerspricht der von den Beteiligten zu 2.) und	228
4.) vorgenommenen Auslegung der Teilungserklärung dahingehend,	229
dass in der Teilungserklärung lediglich geregelt	230
sein soll, dass die Einheiten nicht zu Wohnzwecken	231
genutzt werden dürften.	232
Die Nutzung der Räume als Zahnarztpraxis ist mit der	233
Zweckbestimmung der fraglichen Teileigentumseinheiten	234
als Büro nicht vereinbar. Die Kammer erkennt dabei	235
nicht, dass sich die Begriffe "Büro" und "Praxis" teilweise	236
überschneiden. So kann sowohl von einem "Büro"	237
als auch von einer "Praxis" eines Rechtsanwalts gesprochen	238
werden (vgl. auch OLG Stuttgart, NJW 1987, 385).	239
Ferner kann in Einzelfällen der mit einem Büro	240
verbundene Publikumsverkehr gleich hoch sein wie bei	241
einer Praxis. Grundsätzlich sind die von Büroräumen	242
ausgehenden Beeinträchtigungen jedoch anderer und geringerer	243
Art, als die durch Ausübung einer Praxis entstehenden	244
(so auch OLG Stuttgart, a.a.O.). Ein Büro ist	245
nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ein Arbeitsraum, in	246
dem z.B. geschrieben, diktiert, telefoniert und verwaltende	247
Tätigkeit ausgeübt wird (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 267).	248
Zwar ist auch Publikumsverkehr dem	249
Begriff des Büros nicht fremd. Allerdings gehen von einer	250
Zahnarztpraxis üblicherweise höhere Beeinträchtigungen	251
als von einem Büro im herkömmlichen Sinne aus.	252
	253

So ist beispielsweise die Besucherfrequenz in der Regel	
bei einer Arztpraxis höher als bei einem Büro. Darüber	254
hinaus gehen von einer Zahnarztpraxis üblicherweise	255
störende Gerüche in den Hausflur und damit in das Gemeinschaftseigentum.	256
Des Weiteren ist bei einer Zahnarztpraxis	257
auch die Beeinträchtigung durch Geräusche	258
regelmäßig höher als bei einem Büro.	259
Der geltend gemachte Anspruch steht dem Beteiligten zu	260
1.) auch zu, ohne dass es auf seine tatsächliche Beeinträchtigung	261
durch die zweckwidrige Nutzung ankommt. Der	262
unter Verstoß gegen eine Zweckbestimmung vermietende	263
Teileigentümer kann von anderen Mitgliedern der Gemeinschaft	264
als Störer auf Unterlassung dieser Vermietung in	265
Anspruch genommen werden (Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 15 Rdnr. 30).	266
Bei Änderung des Nutzungszwecks genügt	267
es hinsichtlich des Unterlassungsanspruchs, dass eine	268
Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer aufgrund	269
bestimmter Tatsachen für die Zukunft zu befürchten	270
ist (Bärmann/Pick/Merle, a.a.O.). Dabei kommt es	271
bei der zweckwidrigen Nutzung nicht darauf an, ob Immissionen	272
tatsächlich in der Nachbarschaft auftreten oder nicht	273
(vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1993, 587).	274
Maßgebend ist vielmehr, dass sich die Unterschiede in	275
Charakter und Ausmaß der Immissionen, mit denen erfahrungsgemäß	276
gerechnet werden muss, begriffsprägend auf	277
die in der Teilungserklärung verwendete Bezeichnung	278
auswirken (OLG Düsseldorf, a.a.O.) . Die regelmäßig höhere	279
Beeinträchtigung ist - wie bereits ausgeführt -	280
	281

bei der Nutzung eines Büros als Zahnarztpraxis zu bejahen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 47, 48 Abs. 3 WEG.

282