

# Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10 Abs. 6 Satz 3, 15 Abs. 3 WEG; 1004, 1011 BGB

- 1. Die Wohnungseigentümer können die Abwehransprüche nach § 1004 BGB selbständig geltend machen, solange die Wohnungseigentümergeinschaft dies nicht zu ihrer Sache gemacht hat.**
- 2. Durch den Beschluss der Wohnungseigentümer, gegen die Beklagte Klage auf Unterlassung zu erheben, haben die Kläger ihre Ausübungsbefugnis bzgl. der Abwehransprüche verloren. Mit dem Beschluss entfällt das Prozessführungsrecht der Kläger (vgl. Bärmann/Klein, § 10 WEG, Rdnr. 242, 253, 256).**

AG München, Urteil vom 05.05.2014; Az.: 485 C 33358/13

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i. H. v. 11/10 des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird festgesetzt auf EUR 25.000,00.

### **Tatbestand:**

Die Kläger und die Beklagten sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft W die von der Hausverwaltung H verwaltet wird.

Die Kläger sind Miteigentümer der Wohnung Nr. 8 im Anwesen W. Die Beklagte ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 14 im Anwesen W. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus verschiedenen Gebäuden. In dem L-förmigen Gebäudekomplex W1 befinden sich die Wohnungen mit den Nummern 1-16. In dem Gebäude W2 das von dem anderen Gebäude abgetrennt ist, befinden sich die Gewerbeeinheiten mit den Nummern 17-24.

Mit dem als Anlage K3 vorgelegten Schreiben vom 23.11.2012 an die Miteigentümer teilte die Beklagte mit, dass sie ihre Wohnung beziehen werde und dass ihre Wohnung zugleich auch ihre Naturheilpraxis sein werde, die sie bisher in der S-Str. geführt habe. Die Beklagte führt darin aus, dass es in ihrer Praxis ruhig sei und auch nicht zahlreiche Patienten am Tag kämen, so dass absolut keine Lärmbelästigung entstehen werde.

Auf der Eigentümerversammlung vom 27.02.2013 beschlossen die Eigentümer

mehrheitlich zu TOP 4 die Durchsetzung von Unterlassungsansprüchen gegen die Beklagte hinsichtlich der Nutzung der Wohnung als Naturheilpraxis. Auf der Eigentümerversammlung vom 24.09.2013 beschlossen die Eigentümer zu TOP 2 die gerichtliche Durchsetzung der Unterlassungsansprüche.

§ 4 der Gemeinschaftsordnung lautet u. a.:

"In den Wohnungen dürfen gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeiten nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters ausgeübt werden, wenn und soweit mit diesen Tätigkeiten Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, die über das übliche Maß hinausgehen.  
...."

Die Kläger sind der Auffassung, die Nutzung der Wohnung durch die Beklagte als Naturheilpraxis widerspreche der Gemeinschaftsordnung. Es liege eine Belästigung und Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer vor. Das Gemeinschaftseigentum werde überdurchschnittlich stark genutzt und abgenutzt. In der WEG werde deutlich zwischen dem Gebäude, in dem gewerbliche Tätigkeiten zulässig sind, und dem Gebäude, in dem nur Wohnnutzung zulässig sei, unterschieden.

Zuletzt beantragen die Kläger:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines Ordnungsgeldes von bis zu EUR 250.000,00 und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, von Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu (6) Monaten es zu unterlassen, ihre Eigentumswohnung Nr. 14 im Anwesen W, 2.Stockwerk, ganz oder teilweise gewerblich zu vermieten bzw. ganz oder teilweise selbst gewerblich zu nutzen, insbesondere als Naturheilpraxis oder für Tätigkeiten von Heilpraktikern.

2. Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern als Schadensersatz Kosten für vorgerichtliche Rechtsverfolgung in dieser Angelegenheit (Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung gegen die Beklagten gem. Klageantrag 1.) in Höhe einer 0,65 Gebühr nach VV 3100, § 13 RVG aus einem Streitwert von EUR 25.000,00 zzgl. Schreibauslagen und Umsatzsteuer i. H. v. brutto EUR 633,32 zu erstatten.

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Die Beklagte trägt vor, der Klägerin fehle im Hinblick auf das Parallelverfahren durch die WEG die Ausübungsbefugnis. Die Tätigkeit der Beklagten stelle kein Gewerbe dar und verstoße auch nicht gegen die Gemeinschaftsordnung. Es sei von der Rechtsprechung anerkannt, dass auch die zweckbestimmungswidrige Nutzung einer Wohnung zulässig sei, wenn diese bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe, als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung. So liege es hier. Der Beklagten sei die Tätigkeit auch nicht durch Beschluss der Eigentümer untersagt worden.

Beweis wurde nicht erhoben. Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.04.2014 (Bl. 29 d.A.) verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unzulässig.

Den Klägern fehlt die Prozessführungsbefugnis, also das Recht, das geltend gemachte Recht im eigenen Namen vor Gericht geltend zu machen. Nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Eigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Kläger machen hier Ansprüche nach den §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB geltend. Es handelt sich um Ansprüche, die einer einheitlichen Rechtsverfolgung nicht bedürfen, ihr aber zugänglich sind. Dabei gilt § 1011 BGB entsprechend. Die Wohnungseigentümer können die Abwehransprüche nach § 1004 BGB selbständig geltend machen, solange die Wohnungseigentümergeinschaft dies nicht zu ihrer Sache gemacht hat. Es besteht keine Rechtsverfolgungskonkurrenz zwischen der Geltendmachung der Ansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft und durch die einzelnen Wohnungseigentümer. Durch den Beschluss der Wohnungseigentümer, gegen die Beklagte Klage auf Unterlassung zu erheben, haben die Kläger ihre Ausübungsbefugnis bzgl. der Abwehransprüche verloren. Mit dem Beschluss entfällt das Prozessführungsrecht der Kläger (vgl. Bärmann/Klein, § 10 WEG, Rdnr. 242, 253, 256).

Da die Klage unzulässig ist, besteht auch kein Anlass sie zu dem Verfahren 485 C 31869/13 hinzu zu verbinden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht mit den Angaben der Parteien geschätzt, § 3 ZPO.