

# **Amtsgericht München**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

§ 14 Abs. 1 WEG

- 1. Diese Zweckbestimmung gibt grundsätzlich den Umfang des zulässigen Gebrauchs vor mit der Folge, dass eine abweichende Nutzung unzulässig ist. Davon ist jedoch dann eine Ausnahme zu machen, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung.**
- 2. Der Betrieb einer Naturheilpraxis durch eine Person in einer 2,5-Zimmerwohnung stört generell nicht mehr als die zulässige Nutzung der Einheit als Wohnung.**
- 3. Ist nicht mit mehr als 5 oder max. 6 Besuchern im Laufe des Tages zu rechnen, stellt der Besucherverkehr keine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht.**
- 4. Jeder Eigentümer hat das Recht, täglich 3 oder 6 Bekannte oder Freunde bei sich zu empfangen. Eine Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die über das übliche Maß hinausgeht, kann das Gericht nicht sehen. Das Gericht kann hier auch nicht sehen, dass das Entstehen einer erheblichen Unruhe in dem Wohnhaus mit diesem Besucherverkehr verbunden sein sollte.**

AG München, Urteil vom 05.05.2014; Az.: 485 C 31869/13

Das Amtsgericht München erlässt durch den Richter am Amtsgericht am 05.05.2014 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 09.04.2014 folgendes Endurteil

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt 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 Beklagte ist als Miteigentümerin Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beklagte ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 14 im 2. Stock des Anwesens W. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 2 Gebäuden. In dem Gebäude W und W1 befinden sich die Wohnungen mit den Nummern 1-16. In dem Gebäude W2 befinden sich Gewerbeeinheiten mit den Nummern 17-24.

§ 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."

Auf der Eigentümerversammlung vom 27.02.2013 lehnten die Eigentümer unter TOP 4 die Erteilung der Genehmigung zur Ausübung einer gewerblichen oder sonstigen beruflichen Tätigkeit als Heilpraktiker durch die Beklagte ab. Die Eigentümer beschlossen die Hausverwaltung zu ermächtigen, einen Rechtsanwalt mit der Wahrung der Interessen der WEG zu beauftragen.

Auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.09.2013 beschlossen die Eigentümer zu TOP 2 "Die Hausverwaltung wird ermächtigt, namens und auf Kosten der WEG, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die Interessen der WEG - nämlich der Unterlassung gewerblicher oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten von Frau H in ihrer Wohnung - außergerichtlich und auch gerichtlich in allen Instanzen zu vertreten und geltend zu machen, sofern Frau H dieser weiterhin nachgeht."

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Nutzung der Wohnung der Beklagten als Naturheilpraxis der Gemeinschaftsordnung widerspreche. Die Tätigkeit der Beklagten gehe über das übliche Maß der Einwirkung auf das Gemeinschaftseigentum im Rahmen der Wohnraumnutzung hinaus. Viele fremde Personen hätten freien Zugang zum Treppenhaus, die Sicherheit des Gebäudes sei dadurch gefährdet.

Zuletzt beantragt die Klägerin:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung von Ordnungsgeld bis zu EUR 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, es zu unterlassen ihre Eigentumswohnung Nr. 14 im 2. Stock des Anwesens W zweckwidrig als gewerblich zu vermieten oder zu nutzen, insbesondere nicht zu Zwecken als Heilpraktiker- bzw. Naturheilpraxis.

2.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin EUR 1.085,04 nebst Zinsen hieraus i.

H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.06.2013 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Sie trägt u. a. vor, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, es handele sich um einen Individualanspruch der einzelnen Eigentümer. Die Tätigkeit der Beklagten sei kein Gewerbe und eine Unzulässigkeit der Nutzung ergebe sich auch nicht aus der Gemeinschaftsordnung. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass selbst die zweckbestimmungswidrige Nutzung einer Wohnung zulässig sei, wenn diese bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung. Mit der Tätigkeit der Beklagten als Heilpraktikerin seien keine Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum verbunden, die über das übliche Maß hinausgingen.

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.32 d.A.) verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der Wohnung zu Zwecken als Heilpraktiker Praxis oder Naturheilpraxis.

Nach der Teilungserklärung handelt es sich bei der Einheit der Beklagten um eine Wohnung. Die in der Teilungserklärung vorgenommene Zuordnung einer Raumeinheit als Wohnungseigentum stellt eine Zweckbestimmung im weiteren Sinne dar. Diese Zweckbestimmung gibt grundsätzlich den Umfang des zulässigen Gebrauchs vor mit der Folge, dass eine abweichende Nutzung unzulässig ist. Davon ist jedoch dann eine Ausnahme zu machen, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung (Bärmann/Klein, § 13 WEG Rdn. 26).

Das Gericht ist der Auffassung, dass der Betrieb einer Naturheilpraxis durch eine Person in einer 2,5-Zimmerwohnung generell nicht mehr stört als die zulässige Nutzung der Einheit als Wohnung. Die mögliche Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer liegt in den Folgen des Patientenverkehrs in der Praxis der Beklagten. Die Patienten der Beklagten nutzen das Gemeinschaftseigentum, um in die Räumlichkeiten der Beklagten zu gelangen.

Der Betrieb einer Naturheilpraxis ist dabei von denjenigen beruflichen Tätigkeiten, die mit keinerlei Besuchsverkehr verbunden sind einerseits und mit solchen die mit ständigen und zahlreichen Besuchsverkehr verbunden sind andererseits

abzugrenzen. Ohne Weiteres ist eine Nutzung von Räumlichkeiten zu teilweise freiberuflichen Tätigkeiten zulässig, wenn in einer Wohnung eines der Zimmer als Büro genutzt wird, um daheim zu arbeiten und dort keine Besucher empfangen werden. Andererseits liegt eine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer dann vor, wenn z. B. eine Praxis für Allgemeinmedizin betrieben wird, so dass mit ständigem und zahlreichen Patientenverkehr zu rechnen ist.

Nach Auffassung des Gerichtes unterscheidet sich der Betrieb einer Naturheilpraxis deutlich und entscheidend von beispielsweise einer Praxis eines Allgemeinmediziners. In der Regel besteht kein Publikumsverkehr. Termine werden ausdrücklich vereinbart. Der einzelne Termin dauert sehr viel länger als bei einem Allgemeinarzt oder Zahnmediziner. Bei dem Betrieb einer Naturheilpraxis in einer 2,5-Zimmerwohnung durch eine Naturheilpraktikerin ist auch nicht damit zu rechnen, dass mehrere Patienten gleichzeitig kommen. Dagegen steht schon die eingeschränkte Größe der Räumlichkeiten. Das Gericht geht davon aus, dass, wie tatsächlich von den Parteien angesetzt, mit nicht mehr als 5 oder max. 6 Besuchern im Laufe des Tages zu rechnen ist.

Ein Besucherverkehr in diesem Umfang stellt keine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Es überschreitet auch nicht das "übliche Maß", auf das die Gemeinschaftsordnung in § 4 Bezug nimmt. Das Gericht geht davon aus, dass die Regelung in der Gemeinschaftsordnung dahingehend auszulegen ist, dass mit dem Begriff des üblichen Maßes auf die Bestimmung in § 14 Nr. 1 WEG Bezug genommen wird.

Jeder Eigentümer hat das Recht, täglich 3 oder 6 Bekannte oder Freunde bei sich zu empfangen. Eine Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die über das übliche Maß hinausgeht, kann hier das Gericht nicht sehen. Das Gericht kann hier auch nicht sehen, dass das Entstehen einer erheblichen Unruhe in dem Wohnhaus mit diesem Besucherverkehr verbunden sein sollte.

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.