

# Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 22 WEG

- 1. Bei der dinglichen Vereinigung von Miteigentumseinheiten und baulicher Zusammenlegung von zwei zuvor selbständigen Wohneinheiten ist die Beibringung einer (neuen) Abgeschlossenheitsbescheinigung und eines Aufteilungsplanes nicht erforderlich.**
- 2. Auch der Durchbruch einer tragenden, im Gemeinschaftseigentum stehende Wand, stellt noch keinen nicht hinnehmbaren Nachteil dar, der das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigt.**
- 3. Ein solcher Nachteil ist erst dann ausgeschlossen, wenn kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, insbesondere zum Nachteil der übrigen Eigentümer keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen wurde (vgl. BGHZ 116,392 ff).**
- 4. Eine Öffnungsklausel hat lediglich die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren, ohne sie materiell zu rechtfertigen. Deshalb ist ein Änderungsbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel nicht schon dann rechtmäßig, wenn er die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage erfüllt.**
- 5. Bei der Frage, ob die beschlossene Änderung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, ist den Wohnungseigentümern aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter - lediglich durch das Willkürverbot beschränkter - Gestaltungsspielraum eingeräumt.**

LG Köln, Urteil vom 15.04.2015; Az.: 29 S 121/14

## **Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das am 11.04.2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln, 215 C 394/13, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Die Revision wird nicht zugelassen.

## **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft M-Straße in Köln.

Der Kläger ist Eigentümer der Wohnungen mit den laufenden Nummern 7 und 8 gemäß Aufteilungsplan, der Beklagte zu 5. ist Eigentümer der Wohnungen mit den laufenden Nummern 2 und 11 sowie die Beklagte zu 6. Eigentümerin der Gewerbeeinheit Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan, die neben der Wohneinheit Nr. 2 gelegen ist. Sie nutzt diese Einheit zu gewerblichen Zwecken und bietet dort Rhetoriktrainings- und Kommunikationsseminare an. Die Teilungserklärung vom 01.07.1994 enthält unter Teil II § 2 Nutzung des Sondereigentums u.a. folgende Regelung:

"3) Der Wohnungseigentümer ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter darf seine Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer mit sich bringt oder befürchten lässt. Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht oder widerruft er eine widerrufenlich erteilte Zustimmung, so kann der Wohnungseigentümer die Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft herbeiführen, die hierüber mit einfacher Mehrheit entscheidet".

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Teilungserklärung, Anlage K3, Bl. 22 ff. d.A., verwiesen. Der Beklagte zu 5. hatte zunächst die Einheit Nr. 2 an die Beklagte zu 6. vermietet, inzwischen hat der Beklagte zu 5 einen Teil seiner Sondereigentumseinheit Nr. 2 bestehend aus einem Zimmer und einen Teil des Flures in einer Größe von 32 qm an die Beklagte zu 6. übertragen. Im Juni 2012 ist unter Einschaltung eines Statikers die Wand zwischen den Einheiten Nr. 1 und 2 entfernt worden. Hinsichtlich der Einzelheiten der statischen Berechnung wird auf die Anlage K4, Bl. 40 ff. d.A., verwiesen. Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu dieser Maßnahme lag nicht vor. Auf der Eigentümerversammlung vom 02.11.2012 haben die Wohnungseigentümer mehrheitlich der gewerblichen Nutzung der hinzuerworbenen Fläche durch die Beklagte zu 6. zugestimmt; auf Grund der Anfechtungsklage des Klägers vor dem Amtsgericht Köln, 204 C 422/12, ist der Beschluss für ungültig erklärt worden. In der Eigentümerversammlung vom 07.11.2013 haben die Wohnungseigentümer unter TOP 9 mehrheitlich beschlossen, dass die Beklagte zu 2. "die nach dem vorliegenden Notarvertrag zusätzlich zur WE 1 hinzu erworbenen 32 qm aus der WE 2 im Rahmen der bisherigen gewerblichen Zwecke nutzen darf". Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2013, Anlage K2, Bl. 4 ff.d.A., verwiesen.

Der Kläger hat diesen Beschluss angefochten und vorgetragen, durch die gewerbliche Nutzung der dazu erworbenen Fläche würde es zu wesentlichen Beeinträchtigungen für die übrigen Miteigentümer kommen. Der Ausbau sei naturgemäß mit einem Anstieg des Kundenaufkommens verbunden. Die Seminarteilnehmer würden die Pausen regelmäßig im Innenhof abhalten, der unstreitig im Gemeinschaftseigentum steht. Aus der Bestimmung des § 2 Ziffer 3 der Teilungserklärung ergebe sich, dass lediglich eine nebenberufliche gewerbliche

Nutzung gemeint sei. Nicht erfasst sei hierdurch eine ausschließliche gewerbliche Nutzung. Die Beklagten haben vorgetragen, eine Beeinträchtigung sei nicht zu befürchten. Die Seminarveranstaltungen würden sich von auf maximal 10 Personen erhöhen. Auf Grund der Tatsache, dass es bei der Tätigkeit um Kommunikation gehe, entstände auch keine zusätzliche Geräuschbelästigung. Der Miteigentümerin Y hätte es auch zugestanden, in den bisherigen Räumlichkeiten Seminare mit bis zu 10 Personen durchzuführen. Der Erwerb der Fläche habe ausschließlich der Raumvergrößerung gedient. Die Seminare würden durchschnittlich nur 4 bis 6 mal im Monat während der Woche stattfinden.

Durch Urteil vom 11.04.2014 hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Die Veräußerung eines Teils der Sondereigentumseinheit Nr. 2 sei zulässigerweise erfolgt. Der Bestimmung in § 2 Ziffer 3 der Teilungserklärung begegne keinen Bedenken. Hiernach könne eine gewerbliche Nutzung genehmigt werden. Aus der Regelung ergebe sich nicht, dass ausschließlich eine nebenberufliche Tätigkeit ausgeübt werden dürfe, wobei die Zustimmung lediglich davon abhängig sei, dass keine übermäßige Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer mit einher gehe. Dagegen liege hierin nicht auch zugleich eine Änderung der Zweckbestimmung der Teilungserklärung, da dieses im Beschlusswege nicht möglich sei, die betroffene Einheit diene auch weiterhin grundsätzlich Wohnzwecken. Im konkreten Fall könne nicht davon ausgegangen werden, dass die gewerbliche Nutzung mit einer erheblichen Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer einherginge. Konkrete Anhaltspunkte, dass die gewerbliche Nutzung - im bisherigen Rahmen auch der dazu erworbenen Fläche von ca. 30 qm tatsächlich oder auch im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise eine unzumutbare Beeinträchtigung mit sich brächte, lägen nicht vor. Angesichts der tatsächlichen Nutzung als Rhetorik- und Seminarräume sei eine erhöhte Geräuschbelästigung und Lärmentwicklung nicht erkennbar. Der Kläger habe im Ergebnis auch nichts Entsprechendes vorgetragen. Hinweise darauf, dass die in den Räumlichkeiten abgehaltenen Seminare auch sich heraus einen gewissen Lärm verursachen, seien weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch mittelbare Beeinträchtigungen seien nicht erkennbar. Die regelmäßige Nutzung des im Gemeinschaftseigentum liegenden Innenhofes durch Seminarteilnehmer sei bestritten, hingegen der klägerische Vortrag hierzu zu pauschal. Hinsichtlich der Erhöhung der Seminarteilnehmer hätten die Beklagten darauf hingewiesen, dass dieses auch in den bisherigen Räumlichkeiten durchaus möglich sei. Die Beklagte zu 6. führe in ihrer Teileigentumseinheit zulässigerweise eine gewerbliche Nutzung durch, es sei nicht ersichtlich, dass angesichts der Größe von ca. 32 qm sich die Intensität der Nutzung derart vergrößere, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer zu befürchten sei.

Gegen das ihm am 16.04.2014 zugestellte Urteil wendet sich der Kläger mit seiner am 09.05.2014 bei Gericht eingegangenen Berufungsschrift und am 16.07.2014 - nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 16.07.2014 mit Verfügung vom 13.06.2014 - eingegangenen Berufungsbegründungsschriftsatz unter Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens. Er trägt vor, durch das Entfernen der tragenden Wand zwischen den Einheiten 1 und 2 sowie die Vereinbarung der Beklagten zu 5. und 6. sei die Einheit 1 von 48 qm auf 80 qm vergrößert worden. Bei der Immobilie M-Straße handele es sich um eine rein zu Wohnzwecken genutzte Immobilie mit Ausnahme der von der Beklagten zu 6.

genutzten Einheit. Im Lichte dieser Aufteilung sei die Regelung in § 2 Ziffer 3 der Teilungserklärung zu sehen, dass lediglich in Ausnahmefällen die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs durch den jeweiligen Wohnungseigentümer in der Wohnung und überdies nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters möglich sein soll. Nach dem Wortlaut der Regelung solle es gerade nicht möglich sein, eine Wohneinheit ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zu nutzen. Gewollt sei allenfalls der Betrieb eines Nebengewerbes in der Wohnung. Die Regelung sei seinerzeit allein aufgenommen worden, um dem Miteigentümer T die Möglichkeit vorzubehalten, seine Rechtsanwaltskanzlei von seiner Wohnung aus zu betreiben. § 2 Ziffer 3 der Teilungserklärung diene gerade nicht dazu, die langfristige Umwandlung einer Wohneinheit in eine Gewerbeeinheit zu ermöglichen. Dazu komme es jedoch im vorliegenden Fall. Das Recht, eine Einheit zu ausschließlich gewerblichen Zwecken zu nutzen, bestehe nach der Teilungserklärung allein für die Einheit 1. Es sei insbesondere zu berücksichtigen, dass es auf Grund der von den Miteigentümern geschaffenen neuen räumlichen Verhältnissen zukünftig gar nicht mehr möglich sei, die der Gewerbeeinheit zugeschlagene Teilfläche von 32 qm zukünftig gesondert als Wohnraum zu nutzen. Dies scheitere bereits am Fehlen einer räumlichen Trennung. Insbesondere seien durch die bauliche Veränderung zum Zwecke der verstärkten gewerblichen Nutzung auch zukünftige Beeinträchtigungen zu befürchten, die über die jetzigen hinausgingen, gerade auch, wenn die vorhandenen Räumlichkeiten nach einer etwaigen Veräußerung auf Grund der räumlichen Möglichkeiten in einem Umfang gewerblich genutzt werden, der weit über die ursprüngliche Nutzung als Büroräume hinausgeht. Die jetzige Vergrößerung lasse einen Seminarbetrieb mit stärkerem Kundenverkehr zu, was zu erheblichem Konfliktpotential wegen des freizuhaltenden Eingangs führen könne. Bei typisierender Betrachtungsweise komme es zu erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Abgeschlossenheitsgenehmigung für die WE 2 liege nicht vor, der bisher ausgewiesene Fluchtweg sei nicht ausreichend. Es komme zu einer erheblichen Intensivierung der gewerblichen Nutzung. Es sei davon auszugehen, dass die Miteigentümerin Y die Nutzung der Räumlichkeiten nach Abschluss der Rechtsstreitigkeiten intensivieren werde, da sich nur so die erheblichen Investitionen in das Objekt amortisieren ließen. Das bloße Abstellen auf die tatsächliche Nutzung sei wegen des verhältnismäßig kurzen Zeitraums der erweiterten Nutzung der Räumlichkeiten nicht ausreichend. Der alleinige Zweck der Erweiterung der Räumlichkeiten bestehe darin, zukünftig Seminare für mehr Teilnehmer anbieten zu können, das sei zwangsläufig mit erhöhtem Kundenverkehr und damit mit stärkeren Beeinträchtigungen der übrigen Bewohner verbunden. Es komme zu verstärktem Publikumsverkehr sowohl vor dem Haus als auch auf dem Hinterhof. Ebenso komme es zu einer Verschärfung der Stellplatzproblematik im Objekt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die erstinstanzliche Entscheidung sowie den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung des Klägers ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie begegnet auch im Übrigen keinen verfahrensrechtlichen Bedenken.

In der Sache selbst hat die Berufung jedoch keinen Erfolg.

Der angefochtene Beschluss zu TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 07.11.2013 widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die formelle Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer ergibt sich aus der Öffnungsklausel in der Teilungserklärung Teil II § 2 Ziffer 3.

Der Beschluss ist auch nicht aus materiellen Gründen unwirksam.

Das Amtsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschluss nicht allein deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, weil Inhalt der Beschlussfassung auch ist, dass die Ausführung des Wanddurchbruches und die Zuordnung von 32 qm der Einheit des Beklagten zu 5. der Einheit der Beklagten zu 6. von den übrigen Wohnungseigentümern hingenommen wird. Denn bei der dinglichen Vereinigung von Miteigentumseinheiten und baulicher Zusammenlegung von zwei zuvor selbständigen Wohneinheiten ist die Beibringung einer (neuen) Abgeschlossenheitsbescheinigung und eines Aufteilungsplanes nicht erforderlich. Durch die rechtliche Vereinigung von bereits bestehenden Miteigentumsanteilen wird der Inhalt dieser Rechte nicht verändert oder berührt, so dass kein Anlass für eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht. Auch die dinglichen Rechte der anderen Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum werden durch die dingliche Vereinigung der Miteigentumsanteile nicht betroffen; vielmehr sind die anderen Wohnungseigentümer durch den Mauerdurchbruch nur tatsächlich wegen ihres Gemeinschaftseigentums berührt. Deshalb stellen Wanddurchbrüche zwischen zwei Wohnungen, die zum Verlust der Abgeschlossenheit oder einem der Teilungserklärung widersprechenden Zustand führen, nicht schon deshalb einen für die anderen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Nachteil dar (vgl. BGHZ 146, 241 ff.; OLG Hamburg, ZMR 2004, 529 ff.). Auch der Umstand, dass vorliegend eine tragende, wohl auch im Gemeinschaftseigentum stehende Wand durchbrochen worden ist, stellt noch keinen nicht hinnehmbaren Nachteil dar, der das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigt. Ein solcher Nachteil ist zwar erst dann ausgeschlossen, wenn kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, insbesondere zum Nachteil der übrigen Eigentümer keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen wurde ( vgl. BGHZ 116,392 ff.; OLG Hamburg, a.a.O. ). Die Beklagten haben die statische Berechnung vorgelegt, weiteren substantiierten Vortrag hierzu gibt es von Seiten des Klägers nicht, auch in der Berufungsbegründung fehlt es an weiterem Vortrag; hinsichtlich des Gesichtspunktes Brandsicherheit fehlt es gänzlich an Vorbringen in der Berufungsinstanz.

Der Beschluss widerspricht auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht nur einer nebengewerblichen Nutzung zugestimmt worden ist bzw. insoweit keine Beschränkungen aufgenommen worden sind. Denn aus der Regelung in der Teilungserklärung kann, wie bereits das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht entnommen werden, dass die Zustimmung nur für eine nicht ausschließliche gewerbliche Nutzung erteilt werden kann. Die Regelung in Teil II § 2 Ziffer 3 der

Teilungserklärung beinhaltet zwar nicht die Möglichkeit der Änderung der Zweckbestimmung des Sondereigentums, sondern nur die Erweiterung der Möglichkeiten der zulässigen Nutzung des Wohnraums. Da aber die Rechtsprechung ein anderweitige Nutzung von Wohnräumen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise umfangreich als nicht störend und daher zulässig erachtet hat ( vgl. Spielbauer / Then, WEG, § 14 Rdnr. 21 ff. ), kann mangels Einschränkung in der Formulierung von Teil II § 2 Ziffer 3 der Teilungserklärung von einer Beschränkung, wie sie der Kläger annimmt, nicht ausgegangen werden.

Die Gestattung der Nutzung der von der Beklagten zu 6. hinzu erworbenen 32 qm aus der Einheit 2 zu gewerblichen Zwecken widerspricht ebenso wenig ordnungsgemäßer Verwaltung, wobei der Beschluss nur einer eingeschränkten Überprüfung durch das Gericht unterliegt. Zwar hat eine Öffnungsklausel lediglich die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren, ohne sie materiell zu rechtfertigen. Deshalb ist ein Änderungsbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel nicht schon dann rechtmäßig, wenn er die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage erfüllt. Vielmehr sind insbesondere zum Schutz der Minderheit bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten (vgl. BGH, NZM 2015, 549 ff. ). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der angefochtene Beschluss dem nicht entspricht; weder ist gegen unverzichtbare Vorschriften verstoßen worden noch werden unentziehbare Rechte beeinträchtigt oder gegen das Belastungsverbot verstoßen (vgl. Köhler-Becker, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3.Aufl., Teil 4 Rdnr. 172 ff.). Darüber hinaus ist die gerichtliche Überprüfung des Beschlusses jedoch eingeschränkt. Denn bei der Frage, ob die beschlossene Änderung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, ist den Wohnungseigentümern aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter - lediglich durch das Willkürverbot beschränkter - Gestaltungsspielraum eingeräumt (vgl. BGH a.a.O. ). Damit ist bei der gerichtlichen Überprüfung nicht unter Zugrundelegung der zu § 14 WEG ergangenen Rechtsprechung darauf abzustellen, ob die Nutzung mehr stört oder beeinträchtigt als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung, wobei dieses anhand einer typisierenden Betrachtungsweise festzustellen ist, vielmehr ist die Prüfung des Gerichts auf das Willkürverbot beschränkt, was sich vorliegend mit der Einschränkung in der Öffnungsklausel der unzumutbaren Beeinträchtigung deckt. Hierzu fehlt es an Vorbringen des Klägers, Anhaltspunkte dafür sind ebenso wenig ersichtlich, denn es ist gerade nicht bei der gerichtlichen Überprüfung darauf abzustellen, ob eine seminarmäßige Nutzung der zugeschlagenen Teil-Wohneinheit Nr.2 mehr stört als eine Nutzung als Wohnraum bei einer vom Einzelfall losgelösten, typisierenden Betrachtung, auch wenn nach der Rechtsprechung eine Nutzung einer Wohnung als Seminar- oder Veranstaltungsraum grundsätzlich mehr stört, da schon die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa des Treppenhauses regelmäßig intensiver ist (vgl. BayObLG, GuT 2007, 246; Spielbauer/Then, a.a.O. Rdnr. 22 ) und damit verbunden das mögliche stärkere In-Mitleidenschaft-Ziehen des Gemeinschaftseigentums durch die Beanspruchung ebenso wie die Frage der Veränderung des Charakters der Wohnanlage im Raum stehen (vgl. BGH, ZWE 2010, 130 ff.), denn Prüfungsmaßstab ist vorliegend allein das Willkürverbot. Willkürlich ist ein Beschluss jedoch erst dann, wenn er unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar, sondern schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig oder eindeutig unangemessen ist. Davon kann vorliegend indes nicht ausgegangen werden. Eine weitere gerichtliche Überprüfung des Beschlusses ist dagegen wegen des Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer

nicht möglich. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung des BGH vom 13.07.2012, V ZR 204/11, die Gegenstand der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung vom 15.01.2015 war, da sich der BGH mit der Frage des Prüfungsmaßstabes in dieser Entscheidung nicht befasst hat.

Demzufolge entspricht die angefochtene Beschlussfassung insgesamt ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die prozessuale Nebenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür nach § 543 Abs. 2 ZPO erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat im Hinblick auf die Entscheidung keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Einer Entscheidung der Kammer über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht. Die Revision wurde nicht zugelassen und die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG von Gesetzes wegen ausgeschlossen.

Berufungsstreitwert: EUR 20.000,00