

# Landgericht Frankfurt am Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 14, 22 WEG

- 1. Wenn der vom Wohnungseigentümer praktizierte Gebrauch der Zweckbestimmung widerspricht, begründet dies allerdings allein noch keinen Unterlassungsanspruch, sondern die übrigen Wohnungseigentümer können nur dann Unterlassung des zweckbestimmungswidrigen Gebrauchs verlangen, wenn dieser mehr stört als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch.**
- 2. Ob dies der Fall ist, wird anhand einer typisierenden generellen Betrachtungsweise beurteilt, wobei Beeinträchtigungen weder vorgetragen noch nachgewiesen werden müssen.**
- 3. Die Nutzung als Praxis mehr stört als eine typische Wohnnutzung.**
- 4. Dass die Beklagten bereits in einer anderen Wohnung eine Praxis betreiben dürfen, kann insoweit in die Abwägung nicht eingestellt werden, denn die Nutzung dieser Praxis ist nur deshalb seinerzeit erlaubt worden, weil nach der Auffassung des Amtsgerichts von ihr keine höheren Störungen ausgeht als dies bei einer typischen Wohnnutzung der Fall wäre. Insoweit kann nicht als Argument herangezogen werden, dass die bereits mit einem Praxisbetrieb verbundenen Beeinträchtigungen in dem Haus durch die Nutzung einer weiteren Wohnung als Erweiterung der Praxis nicht (mehr) gesteigert werden.**
- 5. Zudem ist vorliegend zur berücksichtigen, dass es sich lediglich um ein kleines Wohnhaus mit nur 6 Wohnungen handelt. Bei einem derart kleinen Zuschnitt der Wohnanlage fällt ein Besucheraufkommen von 5 Personen am Tag mehr ins Gewicht als im einen Wohnhaus von etwa 100 Wohnungen, bei welchem ohnehin mit einem derartigen Aufkommen zu rechnen ist.**

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 15.03.2018; Az.: 2-13 S 36/17

#### **Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 11.11.2016 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden jeweils verurteilt, es zu unterlassen, die im Erdgeschoss links des Neubaus des Anwesens ... Wohnung Nr... an Dritte zum Zwecke des Betriebs einer ... Praxis unmittelbar oder mittelbar zu überlassen.

Den Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung die Festsetzung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise die Anordnung von Ordnungshaft oder die Anordnung unmittelbarer Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten angedroht.

Die Beklagten werden verurteilt, den vor der oben genannten Wohnung angebrachten Lichtspot sowie das dort angebrachte Praxisschild zu entfernen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 4.000,00 €.

### **Tatbestand:**

I.

Mit der Klage macht die Klägerin gegen die Beklagten einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung einer Wohnung als psychotherapeutische Praxis ... geltend.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen. Ergänzend ist auszuführen, dass in dem hier streitgegenständlichen Neubau ausweislich der Teilungserklärung 6 Wohnungen vorhanden sind. Die Beklagten nutzen bereits eine weitere Wohnung als Praxis. Ein insoweit zwischen den Parteien geführtes Vorverfahren ist bereits im Jahre 2007 vom Amtsgericht Wiesbaden rechtskräftig zu Lasten der Klägerin entschieden worden. Nunmehr ist die Praxis erweitert worden, auch die Wohnung im Erdgeschoss - gegenüber der Wohnung der Klägerin - wird für Therapien genutzt.

Das Amtsgericht - auf dessen Entscheidung Bezug genommen wird - hat die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der diese ihren Klageantrag weiter verfolgt.

Unter Vertiefung und Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vortrages wendet sich die Berufung gegen die Annahme des Amtsgerichtes, die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch die Beklagte sei nicht beeinträchtigend. ....

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

## II.

Die zulässige Berufung ist auch begründet.

Der geltend gemachte Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der Wohnung als Praxis besteht aus § 1004 BGB, § 15 WEG. Denn die gewerbliche Nutzung stört mehr als die in der Teilungserklärung vorgegebene Nutzungsart als Wohnnutzung.

Vorliegend ist als Zweckbestimmung des Wohnungseigentums eine Wohnnutzung vorgesehen. Wenn der vom Wohnungseigentümer praktizierte Gebrauch der Zweckbestimmung widerspricht, begründet dies allerdings allein noch keinen Unterlassungsanspruch, sondern die übrigen Wohnungseigentümer können nur dann Unterlassung des zweckbestimmungswidrigen Gebrauchs verlangen, wenn dieser mehr stört als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch (vgl. OLG Köln, NZM 2003, 115 [OLG Köln 11.09.2002 - 16 Wx 128/02]; Niedenführ/ Vandenhouten, WEG, 12. Auflage, 2017, § 15, Rdnr.12 mwN). Ob dies der Fall ist, wird anhand einer typisierenden generellen Betrachtungsweise beurteilt, wobei Beeinträchtigungen weder vorgetragen noch nachgewiesen werden müssen (OLG Frankfurt NZM 1998, 198). Unerheblich ist demnach, ob die Wohnungseigentümer tatsächlich Störungen ausgesetzt sind, die bei zweckbestimmungsgemäßer Nutzung des Sondereigentums nicht vorlägen, wobei gleichwohl bei der typisierenden Betrachtungsweise die konkreten Umstände des Einzelfalls nicht außer Betracht bleiben dürfen (Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage, 2017, § 15, Rdnr.12 mwN). Es müssen daher die typischen Beeinträchtigungen der zweckbestimmungswidrigen Nutzung nach den örtlichen Verhältnissen und dem Charakter der Anlage mit den typischen Beeinträchtigungen einer nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung verglichen werden.

Dies führt hier dazu, dass die Nutzung als Praxis mehr stört als eine typische Wohnnutzung. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass sich um eine kleine Anlage mit lediglich 6 Wohnungen handelt, die in der Teilungserklärung alle als reine Wohnungen bestimmt sind. Dass die Beklagten bereits in einer anderen Wohnung - aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts - eine Praxis betreiben dürfen, kann insoweit in die Abwägung nicht eingestellt werden, denn die Nutzung dieser Praxis ist nur deshalb seinerzeit erlaubt worden, weil nach der Auffassung des Amtsgerichts von ihr keine höheren Störungen ausgeht als dies bei einer typischen Wohnnutzung der Fall wäre. Insoweit kann nicht als Argument herangezogen werden, dass die bereits mit einem Praxisbetrieb verbundenen Beeinträchtigungen in dem Haus durch die Nutzung einer weiteren Wohnung als Erweiterung der Praxis nicht (mehr) gesteigert werden. Entscheidend für die Frage, ob eine über das hinzunehmende Maß (§ 14 WEG) hinausgehende Beeinträchtigung vorliegt, ist damit der Maßstab, ob eine Nutzung der Wohnung als Praxis mehr stört, als wenn die gesamten Wohnungen im Haus entsprechend der Teilungserklärung genutzt werden.

Hier ist - selbst unter Zugrundelegung der vom Amtsgericht durchgeführten Beweisaufnahme - davon auszugehen, dass die Nutzung der Wohnung als Praxis zu einer größeren Störung führt als die Nutzung zu Wohnzwecken. Bei einer solchen halten sich nämlich lediglich allenfalls die dort Wohnenden in den Räumlichkeiten auf und bekommen eventuell gelegentlich Besuch, während bei einer Nutzung als Praxis es jeden Tag - jedenfalls an mehreren Tagen in der Woche - zu mehrfachen Besuchen kommt, selbst wenn dies nur wenige sind. Selbst wenn man die von den Beklagten vorgelegten Zahlen zu Grunde legt, führt dieses dazu, dass mehreren Tagen in der Woche bis zu 5 fremde Personen die Praxis aufsuchen, dieses führt zu

einer erheblicheren Nutzung des Gemeinschaftseigentums, als dieses bei einer Wohnnutzung der Fall ist. In einem derartigen Fall bekommen die Bewohner allenfalls gelegentlich Besuch. Hinzukommt, dass dieser in aller Regel von Personen erfolgt, welche zu den Bewohnern in einem Näheverhältnis stehen, während dies bei einer gewerblichen Tätigkeit - wie hier eine Praxis - gerade nicht der Fall ist. Hierin liegt ein wesentlicher und erheblicher Unterschied. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich bei dieser Wohnung um eine kleine Wohnung handelt, so das üblicherweise auch nicht mit einem derartigen Besucheraufkommen zu rechnen ist. Ob sich die Besucher tatsächlich störend verhalten und sich die Klägerin oder ihre Mieter gestört fühlen, ist demnach nicht erheblich. Zudem ist vorliegend zur berücksichtigen, dass es sich lediglich um ein kleines Wohnhaus mit nur 6 Wohnungen handelt. Bei einem derart kleinen Zuschnitt der Wohnanlage fällt ein Besucheraufkommen von 5 Personen am Tag mehr ins Gewicht als im einen Wohnhaus von etwa 100 Wohnungen, bei welchem ohnehin mit einem derartigen Aufkommen zu rechnen ist (vergleiche LG München ZWE 2016, 85).

Durch dieses Gepräge und den Zuschnitt der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist bei einer typisierenden Betrachtungsweise die von der zweckentsprechenden Wohnnutzung abweichende Nutzung als Praxis störender als der normale Gebrauch. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Charakter des Wohnhauses auch dadurch erheblich verschiebt, dass nunmehr nicht nur eine Wohnung, sondern bereits eine zweite Wohnung und damit 1/3 des Hauses einer gewerblichen Nutzung durch eine Praxis unterzogen werden. Auch dieses kann jedenfalls im Zusammenhang mit den anderen Beeinträchtigungen als Nachteil genügen.

Hinzu kommt, dass keineswegs sichergestellt ist, dass die Patientenzahl nicht steigt, denn durch die Abweisung der Klage würde die Nutzung der Wohnung für eine entsprechende Praxis rechtskräftig erlaubt werden, so dass auch zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Intensivierung der Nutzung, die im Rahmen einer typischen Praxisnutzung liegt, ein Unterlassungsanspruch nicht (mehr) bestünde.

Entsprechend wird auch in der Rechtsprechung - auch des LG Frankfurt am Main - eine entsprechende Nutzung einer Wohnung als Praxis in einer kleinen Wohneinheit im Regelfall für unzulässig angesehen (LG München I ZWE 2016, 85; LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 23.10.2017 - 2-09 S 49/17).

Ist die Nutzung der Wohnung als Praxis unzulässig, besteht auch kein Anspruch auf die Anbringung eines Praxisschildes, wobei insoweit allerdings von dem Schild alleine keine Beeinträchtigung ausgeht, die das Maß des § 14 WEG überschreitet. Für die Lampe ist dieses indes anders ..., insoweit kann durchaus ein Nachteil darin gesehen werden, dass die Klägerin sich hier an der Lichtemission stört, welche den gesamten Tag im Flur vorhanden ist.

Der Ausspruch zur Ordnungsmittellandrohung folgt aus § 890 ZPO.

Nach alledem war auf die Berufung das erstinstanzliche Urteil abzuändern und der Klage stattzugeben.

Die Nebenentscheidungen haben ihre Rechtsgrundlage in §§ 91, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Streitwertfestsetzung folgt der nicht angegriffenen erstinstanzlichen Festsetzung.