

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 1004 BGB; § 1, 14 WEG

- 1. Wird der Gebrauch einer Teileigentumseinheit nach der Gemeinschaftsordnung nicht eingeschränkt, kann sie dem Grundsatz nach zu jedem Zweck genutzt werden, der kein Wohngebrauch ist. Das schließt die Überlassung an eine freikirchliche Gemeinde ein.**
- 2. Unterliegt die Nutzung nach der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, so besteht eine Duldungspflicht der übrigen Eigentümer gem. § 1004 II BGB, wenn es an einem Versagungsgrund fehlt, selbst wenn der Verwalter der Nutzung noch nicht zugestimmt hat.**
- 3. Die Duldungspflicht findet ihre Grenze in § 14 Nr. 1 WEG, sodass konkrete Handlungen durch den Nutzer der Teileigentumseinheit (hier: wiederholt Live-Musik unter Einsatz einer Verstärkeranlage, eines E-Pianos und eines Schlagzeugs und lärmender Aufenthalt von Gottesdienstbesuchern im Flur) untersagt werden können.**

LG Berlin, Beschluss vom 22.05.2018, Az.: 55 T 15/18 WEG

Tenor:

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Mitte vom 08.01.2018 teilweise abgeändert:

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens haben die Klägerin und der Beklagte zu 3) jeweils zur Hälfte zu tragen. Die im Beschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) und 2) werden der Klägerin auferlegt. Die Klägerin und der Beklagte zu 3) tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

3. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis zu 2.000,- € festgesetzt.

Gründe:

Die sofortige Beschwerde der Beklagten ist gemäß den §§ 91a Abs. 2, 567, 569 ZPO zulässig und im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte das Amtsgericht nur noch gemäß § 91a ZPO über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen zu entscheiden. Hierbei ist im Allgemeinen der ohne die Erledigung zu erwartende Verfahrensausgang entscheidend, d. h. die Kosten sind der Partei aufzuerlegen, die sie auch nach den allgemeinen kostenrechtlichen Bestimmungen der ZPO zu tragen gehabt

hätte. Jedoch sind im Rahmen der Ermessensentscheidung nicht blind die Grundsätze der §§ 91 ff. ZPO anzuwenden und auch in schwierig gelagerten Fällen nicht alle für den Ausgang bedeutsame Rechtsfragen zu überprüfen, vielmehr ist eine summarische Prüfung ausreichend (vgl. BGH NJW 2005, 2385, juris). Kommt es nicht mehr zu einer - ohne die Erledigung gebotenen - Beweisaufnahme, sind die Kosten des Rechtsstreits regelmäßig gegeneinander aufzuheben (vgl. BGH NJW-RR 2012, 688, juris).

In Anwendung der vorstehend dargestellten Grundsätze entspricht es vorliegend billigem Ermessen, die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufzuheben.

So wäre - entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Auffassung - nach summarischer Prüfung der Antrag der Klägerin nicht schon deshalb erfolgreich gewesen, weil sich eine Nutzung der Einheit Nr. 2 für freikirchliche Veranstaltungen nicht mit der Teilungserklärung vereinbaren ließe. Bei der im Eigentum der Beklagten zu 1) stehenden Einheit handelt es sich um Teileigentum, das also nicht zu Wohnzwecken dient (§§ 1 Abs. 1, Abs. 3 WEG). Nachdem in der vorliegenden Teilungserklärung irgendwelche näheren Zweckbestimmungen in Bezug auf die Einheit Nr. 2 fehlen, kann diese also dem Grundsatz nach zu jedem Zweck, den Wohngebrauch ausgenommen, genutzt werden.

Ob die in § 2 Nr. 1 a) der Gemeinschaftsordnung (im Folgenden: GO) formulierte Zustimmungsregelung klar genug und daher überhaupt wirksam ist, oder ob sie auf den vorliegenden Fall überhaupt Anwendung findet, obwohl es sich bei der Nutzung der Einheit durch eine freikirchliche Gemeinde wohl strenggenommen um kein Gewerbe handelt, kann hier dahin stehen. Nimmt man an, dass auch die vorliegende Nutzung grundsätzlich von der Zustimmung des Verwalters abhinge, hätte die Klägerin zwar wegen der fehlenden Verwalterzustimmung die Unterlassung gemäß den von ihr gestellten Klageanträgen verlangen können. Dieser Anspruch wäre jedoch im Hinblick auf § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen gewesen, weil es an einem wichtigen Grund für die Zustimmungsverweigerung im Sinne von § 2 Nr. 1 a) der GO gefehlt hätte (vgl. OLG Frankfurt, NZM 2004, 231, juris).

Die GO sieht vorliegend einen wichtigen Grund insbesondere bereits dann vor, wenn die zu genehmigende Nutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer befürchten lässt oder wenn sie den Charakter der Wohnanlage beeinträchtigt. Dies ist, wie vom Amtsgericht zutreffend angenommen, wohl dahin zu verstehen, dass eine typisierende Betrachtung vorzunehmen ist. Doch vermag das Beschwerdegericht anders als das Amtsgericht nicht zu erkennen, dass eine Nutzung des Teileigentums durch eine Freikirche typischerweise zu unzumutbaren Beeinträchtigungen zu Lasten der übrigen Eigentümer führt. So ist zwar eine gewisse Besucherfrequenz zu erwarten, von der aber nicht typischerweise Störungen in einem Umfang ausgehen müssen, dass diese von den übrigen Eigentümern nicht hinzunehmen wären. Auch müssen Gottesdienste nicht zu ganz bestimmten, von vorneherein besonders störenden Tageszeiten abgehalten werden und auch nicht zwangsläufig mit Lärm- oder gar Geruchsbelästigung verbunden sein, da das gemeinsame Singen sicherlich keine lautstarke Musikunterhaltung erfordert und die abgehaltenen Treffen nicht typischerweise den Verzehr größerer Mengen an Speisen und Getränken mit sich bringen.

Dass bei typisierender Betrachtung der Gebrauch durch bzw. die Vermietung an eine freikirchliche Gemeinde nicht zu beanstanden ist, schließt jedoch nicht aus, dass die Klägerin im konkreten Fall eine Unterlassung der weiteren Nutzung des Teileigentums durch die Beklagten hätte verlangen können, weil entgegen § 14 Nr. 1 WEG wiederholt Live-Musik unter dem Einsatz einer Verstärkeranlage, eines E-Pianos und eines Schlagzeugs zum Einsatz kam oder sich immer wieder Gottesdienstbesucher im Flur lärmend aufhielten. Zumindest hätte im Bejahensfall der Klageantrag zu 2), gerichtet auf die Unterlassung der Nutzung für freikirchliche Veranstaltungen mit Live-Musik, nach

summarischer Prüfung Aussicht auf Erfolg gehabt. Die Unterlassungsansprüche der Klägerin wären auch nicht verwirkt gewesen, da sich die Störungen laufend wiederholen und bei jeder Störung ein neuerlicher Untersagungsanspruch entsteht.

Da entsprechende Störungen von der Klägerin behauptet, von den Beklagten aber bestritten werden, wäre hierüber bei Fortsetzung des Rechtsstreits Beweis zu erheben gewesen. Hiervon war jedoch aufgrund der übereinstimmenden Erledigungserklärung abzusehen, so dass, wie oben dargestellt, wegen des ungewissen Ausgangs des Rechtsstreits die Kosten nach billigem Ermessen gegeneinander aufzuheben sind.

Die Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, wobei zu beachten war, dass die Beklagten zu 1) und 2) lediglich eine Kostenaufhebung angestrebt haben, mit ihrer Beschwerde also erfolgreich waren, während der Beklagte zu 3) vollumfänglich Beschwerde eingelegt hat.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 49a, 48 GKG, wobei die geschätzten in erster Instanz angefallenen Gerichts- und Anwaltskosten zugrunde gelegt wurden.