

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 18 WEG

- 1. Eine Vereinbarung ist nicht unkündbar, so dass ein Beschluss nicht schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Insbesondere, wenn die Parteien in der Vereinbarung nicht ausdrücklich aufgenommen haben, dass diese widerruflich oder kündbar ist, kann entgegen der Auffassung der Klägerin nicht der Schluss gezogen werden, die Parteien hätten sich auf eine Unkündbarkeit geeinigt.**
- 2. Die Vermietung einer Wohnung zu Filmaufnahmen stellt keine Wohnnutzung dar. Hier liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die bei typisierender Betrachtungsweise stärker beeinträchtigt ist als eine reine Wohnnutzung.**
- 3. Sieht die Teilungserklärung die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung vor, ist es nicht zu beanstanden, einmal jährlich Filmaufnahmen in der Wohnung zu gestatten und diese Gestattung von angemessenen Auflagen abhängig zu machen.**

LG Dresden, Urteil vom 14.04.2023; Az.: 2 S 291/22

Tenor:

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Endurteil des Amtsgerichtes Leipzig vom 18.8.2022 abgeändert.

1. Es wird festgestellt, dass die Klägerin als Eigentümerin der Wohnungseinheit 26 berechtigt ist, zumindest einmal jährlich Filmaufnahmen in ihrer Wohnung durchführen zu lassen und das Treppenhaus für den An- und Abtransport des Equipments zu nutzen; die Feststellung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Klägerin etwaige Auflagen der Verwalterin der Beklagten für die Nutzung zu Filmaufnahmen zu beachten hat, soweit sich diese Auflagen im Rahmen des Angemessenen halten.

2. Im Übrigen wird die Klage angewiesen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen werden gegeneinander aufgehoben.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 2.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin in der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Parteien streiten über die Berechtigung der Klägerin, zumindest einmal jährlich die in ihrem Eigentum stehende Wohnung Dritten gegen für Filmaufnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Klägerin wendet sich gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021, wonach der Klägerin die Genehmigung zu einmal jährlichen Filmaufnahmen entzogen wurde und die Hausverwaltung mit einer entsprechenden Kündigung beauftragt und hierzu bevollmächtigt wurde. Hilfsweise begehrt die Klägerin die Feststellung, zumindest einmal jährlich berechtigt zu sein, Filmaufnahmen in ihrem Wohnungseigentum durchführen zu lassen.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im Tatbestand des Endurteils des Amtsgerichtes Leipzig vom 18.08.2022 wird Bezug genommen.

Das Amtsgericht Leipzig hat mit Endurteil vom 18.8.2022 die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Berufung der Klägerin.

Von der weiteren Darstellung der getroffenen tatsächlichen Feststellungen wird nach §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist in der Sache teilweise begründet.

1. Die Anfechtung des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 10 der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021 hat das Amtsgericht Leipzig im Ergebnis zu Recht für unbegründet erachtet. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

a) Der Beschluss zielt auf eine Kündigung der Vereinbarung aus dem Jahr 2011 (Anlage K 5) und eine Unterbindung der Nutzung der Wohnung der Klägerin zu Filmaufnahmen ab.

b) Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin ist die Vereinbarung nicht unkündbar, so dass der Beschluss nicht schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Daraus, dass die Parteien in der Vereinbarung nicht ausdrücklich aufgenommen haben, dass diese widerruflich oder kündbar ist, kann entgegen der Auffassung der Klägerin nicht der Schluss gezogen werden, die Parteien hätten sich auf eine Unkündbarkeit geeinigt. Auf die zutreffenden Ausführungen in den Entscheidungsgründen des Urteils des Amtsgerichtes Leipzig vom 18.08.2022 hierzu wird Bezug genommen.

c) Eine Kündigung des Vertrages aus dem Jahr 2011 aus wichtigem Grund war zwar nach § 314 Abs. 2 S. 1 WEG nicht zulässig, da es an einer Abmahnung fehlte.

d) Da die Parteien jedoch nicht ausdrücklich aufgenommen haben, dass eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen sein sollte, war eine ordentliche Kündigung nach § 580 a Abs. 2 BGB (entspr.) zumindest zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des darauf folgenden Kalendervierteljahres, wenn nicht zu einem früheren Zeitpunkt zulässig.

e) Die Frage, ob die Klägerin einen Anspruch darauf hatte, eine Gestattung zu Filmaufnahmen jedenfalls nach Maßgabe der Vereinbarung aus dem Jahr 2011 zu erhalten und ob - wie es sich die dem Beschluss zustimmenden Wohnungseigentümer offenbar vorstellten - eine Genehmigung zu Filmaufnahmen in der Wohnung der Klägerin in der Zukunft gänzlich verweigert werden konnte, stellt eine komplexe Rechtsfrage dar. Angesichts der nicht einfachen Rechtslage lag es im Rahmen des den Wohnungseigentümern nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG zustehenden Ermessens, den Beschluss vom 23.09.2021 zu Tagesordnungspunkt 10 wie geschehen zu fassen; dieses Ermessen ist nur eingeschränkt gerichtlich überprüfbar (vgl. Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, § 18 RN 48). Der Maßstab eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Hauseigentümers war hier bezogen auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht verletzt.

aa) Die Vermietung einer Wohnung zu Filmaufnahmen stellt keine Wohnnutzung dar, soweit für die Überlassung ein Entgelt erhoben wird, die Filmaufnahmen wie hier mit einem größeren Filmteam durch eine professionelle Filmproduktionsfirma erfolgen, hierzu eine Vielzahl von Mitarbeitern vor Ort im Einsatz sind, Mitarbeiter und Equipment mit mehreren Lastkraftwagen und Transportern zum Einsatzort gebracht werden müssen, an den Drehtagen umfangreiche Transporte und Abtransporte von Equipment in die Wohnung erforderlich werden und auch durch die Mitarbeitenden das Treppenhaus intensiver frequentiert wird wie an einem durchschnittlichen Tag bei reiner Wohnnutzung. Hier liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die bei typisierender Betrachtungsweise stärker beeinträchtigt ist als eine reine Wohnnutzung. Die Belastung der übrigen Wohnungseigentümer an einem Drehtag geht über das Maß hinaus, dass bei einer Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten ist.

Hierbei wird nicht verkannt, dass es auch bei einer reinen Wohnnutzung an einzelnen Tagen aus besonderen Anlässen (z.B. Möbelanlieferungen oder ein größeres Fest) zu einer stärkeren Inanspruchnahme des Treppenhauses als gewöhnlich kommen kann. Die Intensität erscheint aber einer Nutzung zu gewerblichen Filmaufnahmen mit größerer Crew und umfangreichen Equipment, zumal wenn diese über den gesamten Tag hinweg erfolgt, deutlich höher.

bb) Nach § 3 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung haben die Wohnungseigentümer - wenn auch unter Auflagen - grundsätzlich einen Anspruch auf Genehmigung einer Nutzung zur "Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro", die nur aus wichtigem Grund verweigert werden können soll. Von daher gelten im Hinblick auf die streitgegenständliche Gemeinschaft etwas andere Maßstäbe, als sie ohne eine solche Sonderregelung in der Gemeinschaftsordnung gelten würden.

2. Der hilfsweise geltend gemachte Feststellungsantrag ist jedoch überwiegend begründet.

a) Die Zulässigkeitsbedenken des Amtsgerichtes teilt die Kammer nicht. Es geht mitnichten lediglich um die Klärung einer abstrakten Rechtsfrage, sondern um die Frage, ob die Klägerin in Bezug auf eine konkrete Eigentumswohnung unter Berücksichtigung der für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltenden Gemeinschaftsordnung die Befugnis zu einer bestimmten, über eine bloße Wohnnutzung hinausgehenden Nutzung - nämlich zumindest einmal jährlich erfolgenden Filmaufnahmen - hat.

Die Frage, ob die Befugnis in der Weite, die die Klägerin festgestellt wissen möchte, besteht oder nur unter (weiteren) Maßgaben, ist eine Frage der Begründetheit, nicht aber der Zulässigkeit des Feststellungsantrages. Angesichts des Streits zwischen den Parteien über die Befugnis der Klägerin, Filmaufnahmen in der in ihrem

Eigentum stehenden Wohnung zu gestatten und in Verbindung damit das Treppenhaus zu nutzen, besteht auch ein Feststellungsinteresse der Klägerin. Dieses ist auch nicht ohne Weiteres durch die Vermietung zur Wohnnutzung entfallen. Diese schließt nicht aus, dass die Mieter - etwa gegen Entgelt - einer solchen Nutzung zustimmen.

b) Der Feststellungsantrag ist auch im Wesentlichen begründet.

aa) Wie bereits unter II.1.e) aa) ausgeführt, sieht die Kammer den Rahmen einer Nutzung zu Wohnzwecken überschritten und in der Nutzung zu Filmaufnahmen eine Nutzung, die typischerweise über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten ist.

bb) Allerdings eröffnet die Gemeinschaftsordnung in § 3 weitergehende Nutzungsbefugnisse und einen grundsätzlichen Anspruch auf Genehmigung unter Auflagen, soweit nicht wichtige Gründe entgegenstehen.

Die Belästigung durch die intensivere Nutzung des Treppenhauses stellt, soweit diese nur an einem Tag pro Jahr hinzunehmen ist, keinen hinreichend wichtigen Grund dar.

Die Besorgnis anderer Wohnungseigentümer, es könne auf Grund des An- und Abtransports von Equipment zu Beschädigungen im Treppenhaus kommen, ist nicht als von vorneherein unberechtigt von der Hand zu weisen. Auch bei einer reinen Wohnnutzung ist bei Umzügen oder Möbelan- und abtransporten aus anderen Grund ein solches Risiko gegeben. Die nach der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich möglichen Auflagen gestatten es zudem, das Risiko zu begrenzen, dass daraus resultierende Ansprüche gegen die Klägerin nicht erfolgreich geltend gemacht werden können. Durch eine Verpflichtung zur Vorankündigung kann eine Bestandsaufnahme vor dem jeweiligen Nutzungstag und eine Kontrolle danach auf Schäden erfolgen.

Vor dem Hintergrund der Auflagen, die einen angemessenen Interessenausgleich ermöglichen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass generell ein wichtiger Grund für die Versagung von gewerblichen Filmaufnahmen in der Wohnung der Klägerin vorliegt, soweit diese nur an einem Tag im Jahr stattfinden.

cc) Soweit die Beklagte anführt, die Klägerin habe in der Vergangenheit die Bedingungen aus der Vereinbarung aus dem Jahr 2011 (Anlage K 5) verletzt, in dem die Zahlung jeweils erst auf Anforderung erfolgte, das Treppenhaus nicht hinreichend gereinigt wurde und keine Dokumentation des Zustandes des Treppenhauses erfolgte, ist anzumerken, dass die Beklagte diese Umstände nicht zum Anlass genommen hat, die Klägerin abzumahnern. Sie können der Klägerin

schon deshalb derzeit nicht als wichtiger Grund, ihr für die Zukunft die Genehmigung von Filmaufnahmen zu versagen, entgegengehalten werden. Auf eine Beweisaufnahme dazu, ob die Klägerin in der Vergangenheit ihren Reinigungspflichten nachgekommen ist, kommt es deshalb nicht an.

Beschädigungen im Treppenhaus sollen nach dem bestrittenen Vortrag der Beklagten vor Abschluss der Vereinbarung im Jahr 2011 aufgetreten sein; für die Zeit danach wurden konkrete Beschädigungen durch die Filmaufnahmen bzw. die damit zusammenhängenden Tätigkeiten nicht behauptet. Wenn - den Vortrag der Beklagten unterstellt - im Lichte von zuvor eingetretenen Schäden im Treppenhaus 2011 gleichwohl unter Auflagen eine Gestattung erfolgte, dann stellt allein die unterlassene Dokumentation (ohne im Nachgang festgestellte Schäden) angesichts fehlender Abmahnungen keinen wichtigen Grund dar, eine Gestattung generell zu versagen - zumal die Regelung zur Dokumentation in der Vereinbarung aus dem Jahr 2011 auch nicht besonders präzise gefasst war.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 ZPO.

IV.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und eine Entscheidung des Revisionsgerichts weder zur Wahrung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung noch zur Fortbildung des Rechts geboten ist.

V.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf §§ 47 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1, 48 Abs. 1 S. 1, 49 GKG, 3, 4 ZPO.