

Verwaltungsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13 Abs. 1, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Mit dem Sondereigentum hat die Klägerin eine Rechtsposition inne, die Schutz gegenüber Beeinträchtigungen von außen genießt (§ 13 Abs. 1 WEG).**
- 2. Deshalb ist ein Sondereigentümer berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in einer einem außerhalb der Eigentümergeinschaft stehenden Dritten erteilten behördlichen Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist.**
- 3. Innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstückes bestehen solche öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzansprüche nicht.**
- 4. Das Sondereigentum schließt öffentlich-rechtliche Nachbarschutzrechte innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein- und desselben Grundstückes grundsätzlich aus. Für das Sondereigentum ergibt sich der Ausschluss öffentlich-rechtlicher Schutzansprüche innerhalb der Miteigentümergeinschaft aus der Ausgestaltung, die das Sondereigentum im Wohnungseigentumsgesetz gefunden hat.**

VG München; Urteil vom 10.01.2011; Az.: M 8 K 10.3187

Tenor:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beigeladene vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung im ersten Obergeschoss des Anwesens ...straße 59, FlNr. 391/3 Gemarkung ..., in dessen Erdgeschoss der Beigeladene die Gaststätte „... Café“ betreibt. Am ... Mai 2001 erging gegenüber der ... Gesellschaft, ... KG - Rechtsvorgängerin des Beigeladenen - eine Nutzungsänderungsgenehmigung von Backwarenverkaufsladen mit Gastraum in Café/Bistro, die die streitgegenständlichen Räumlichkeiten betraf. Diese Baugenehmigung enthielt u.a. eine Auflage zum Schallschutz.

Unter dem 7. November 2007 forderten die Bevollmächtigten der Klägerin erstmals von der Beklagten ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen den Betrieb der unter der Wohnung der Klägerin liegenden Gaststätte „... Café“ wegen unzumutbarer Immissionen durch Lärm und Gerüche.

Unter dem 16. November 2007 beantwortete die Beklagte das Schreiben vom 7. November 2007 dahingehend, dass bauaufsichtliches Einschreiten nicht im öffentlichen Interesse liege, im Übrigen im allgemeinen Wohngebiet Gaststätten auch zulässig seien, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2009 und 21. Juli 2009 forderten die Bevollmächtigten der Klägerin von der Beklagten erneut bauaufsichtliches Einschreiten gegen die streitgegenständliche Nutzung, da die Klägerin hierdurch anhaltenden Lärmstörungen durch laute Musik und lautes Geschrei ausgesetzt sei. Die derzeitige Nutzung gehe auch über die im Bescheid vom ... Mai 2001 genehmigte hinaus, da vorliegend eine Nutzung als Sportgaststätte/Musikkneipe ausgeübt werde.

Aufgrund eines entsprechenden Schreibens der Beklagten vom 20. August 2009 an die Eigentümergemeinschaft ...straße 59 vertreten durch die Hausverwaltung und den Beigeladenen wurde am 14. September 2009 ein Gutachten des ... vom 28. Januar 2003 im Hinblick auf die Einhaltung der Schallschutzanforderungen vorgelegt. Danach werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Trenndecken in Gaststätten nur bis 22:00 Uhr im Betrieb für das untersuchte Bauteil erreicht. Nach 22:00 Uhr würden die Anforderungen für Gasträume nicht eingehalten.

Mit Schreiben vom ... Oktober 2009 teilte die Beklagte den Bevollmächtigten der Klägerin mit, dass die Überprüfung der baurechtlichen Belange ergeben habe, dass die Anforderungen an den Schallschutz für den Betrieb der Gaststätte bis 22:00 Uhr eingehalten würden. Der Gaststättenbetrieb sei laut Gaststättenerlaubnis nur bis 22:00 Uhr gestattet. Baurechtlich werde zwischen der Genehmigung als Café und Gaststätte keine Unterscheidung getroffen. Daher werde die Gaststätte entsprechend der baurechtlichen Genehmigung betrieben und ein weiteres Einschreiten durch die Bauaufsichtsbehörde sei nicht möglich, da keine rechtliche Grundlage hierzu vorhanden sei.

Mit einem am 2. Juli 2010 beim Verwaltungsgericht München eingegangenen Schriftsatz vom 30. Juni 2010 erhoben die Bevollmächtigten der Klägerin Klage mit den Anträgen:

1. Der Bescheid der Beklagten vom ... Oktober 2009 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, dem Beigeladenen die Nutzung der von ihm betriebenen Gaststätte „... Café“ zu untersagen, soweit diese die genehmigte Nutzung als „Café/Bistro“ überschreitet, namentlich die Nutzung als

Sportgaststätte bzw. Musikkneipe mit den Schwerpunkten auf folgenden Elementen:

- laute Musik (Schlager, Oldies) - Sport Live-Übertragungen (Fußball) - Schwerpunkt Bierausschank.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die derzeit praktizierte Nutzung als Sportgaststätte/Musikkneipe mit Schwerpunkt Bierausschank die genehmigte Nutzung als „Café/Bistro“ überschreite. Es käme hierbei zu extremer Lärmbelästigung sowohl durch laute Musik, Schreien und Rufen als auch durch das Rollen von Bierfässern in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten bzw. zu diesen hin. Die anhaltende Lärmbelästigung habe bei der Klägerin bereits zu einem beidseitigen Tinnitus geführt, zu Stressbelastung und Schlaflosigkeit, Migräne, starker körperlicher und psychischer Erschöpfung mit Antriebslosigkeit und stark gestörtem Vegetativum, reaktiv depressiver Störung, Verstärkung körperlicher Schmerzsymptomatik mit Gonarthrose mit zunehmend stärker werdenden Gonalgien. Zum Beweis hierfür wurden ärztliche Atteste vom 7. November 2008, vom 5. Juli 2007 und 28. Oktober 2008 vorgelegt.

Mit Schreiben vom 12. August 2010 beantragte die Beklagte, die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage bereits als unzulässig abzuweisen sei. Die Klägerin wende sich mit ihrer Klage gegen Störungen, die sich auf ihr Sondereigentum im ersten Obergeschoss des Gebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft ...straße 59 auswirken und die von einer anderen Sondereigentumseinheit im Erdgeschoss derselben Wohnungseigentümergeinschaft ausgehen sollen. Innerhalb derselben Wohnungseigentümergeinschaft könne jedoch eine Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten nicht erhoben werden, wie auch das Urteil des Verwaltungsgerichts München, 1. Kammer vom 9. Juni 2009, Aktenzeichen M 1 K 08.5425 belege.

Zur weiteren Begründung der Unzulässigkeit der Klage wurde hierbei auch aus dem genannten Urteil zitiert.

Der Klageantrag gemäß Ziffer 1. der Klageschrift sei zudem unzulässig, weil er auf Aufhebung eines Bescheids der Beklagten vom ... Oktober 2009 gerichtet sei, obgleich das Schreiben der Beklagten vom ... Oktober 2009 keine Rechtsqualität als Verwaltungsakt habe. Der in Ziffer 2. erhobene Verpflichtungsantrag sei schließlich auch mangels Bestimmtheit in der erhobenen Form unzulässig.

Hilfsweise werde noch auf die Unbegründetheit der Klage hingewiesen.

Mit Schriftsatz vom 13. September 2010 wiesen die Bevollmächtigten der Klägerin in Erwiderung des Schriftsatzes der Beklagten vom 12. August 2010 auf eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (NVwZ-RR 2006, 430) hin, wonach auch Beeinträchtigungen des Sondereigentums aus eigenem Recht geltend gemacht werden könnten.

Mit Schriftsatz vom 30. September 2010 beantragten die Bevollmächtigten des Beigeladenen,

die Klage abzuweisen

und wiesen darauf hin, dass der Beigeladene, um Störungen der Klägerin zu vermeiden, weitere Schallschutzmaßnahmen durchgeführt habe.

Im Übrigen handle es sich bei der streitgegenständlichen Nutzung nicht um eine Sportgaststätte bzw. Musikkneipe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10. Januar 2011, in der die Beteiligten ihre schriftsätzlich angekündigten Anträge stellten, verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die sinngemäße Klage, die Beklagte zu verpflichten, dem Beigeladenen die Nutzung der von ihm betriebenen Gaststätte „... Café“ zu untersagen, soweit diese die genehmigte Nutzung als „Café/Bistro“ überschreitet, insbesondere die Nutzung als Sportgaststätte bzw. Musikkneipe, ist, unabhängig von der Frage, ob hier ein ausreichend bestimmter Klageantrag vorliegt, unzulässig.

In der Sache handelt es sich bei der Klage der Klägerin um einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen einen Sondereigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ...straße 59. Die Klägerin beruft sich inhaltlich darauf, dass der Beigeladene als Sondereigentümer eine Auflage zur Einhaltung der Anforderungen zum Schallschutz der Nutzungsänderungsgenehmigung vom ... Mai 2001 nicht erfülle, und deshalb ein bauaufsichtliches Einschreiten der Beklagten gegen den Beigeladenen als Rechtsnachfolger des damaligen Bauherrn veranlasst sei.

Die Klägerin kann als Sondereigentümerin nicht geltend machen, dass sie durch Maßnahmen, die die Beklagte in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum oder einen anderen Sondereigentümer unterlassen hat, in eigenen Rechten verletzt wird.

Dies gilt unabhängig davon, ob die Behörde eine bestimmte Art der Nutzung genehmigt hat oder es ablehnt, andere Sondereigentümer mit den Mitteln des Bauordnungsrechtes in die Schranken ihres Eigentums zu verweisen (BVerwG vom 14.10.1988, Az. 4 C 1/86, Juris). Mit dem Sondereigentum hat die Klägerin eine Rechtsposition inne, die Schutz gegenüber Beeinträchtigungen von außen genießt (§ 13 Abs. 1 WEG). Deshalb ist ein Sondereigentümer berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in einer einem außerhalb der Eigentümergeinschaft stehenden Dritten erteilten behördlichen Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist. Innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstückes bestehen solche öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzansprüche nicht. Das Sondereigentum schließt öffentlich-rechtliche Nachbarschutzrechte innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein- und desselben Grundstückes grundsätzlich aus. Für das Sondereigentum ergibt sich der Ausschluss öffentlich-rechtlicher Schutzansprüche innerhalb der Miteigentümergeinschaft aus der Ausgestaltung, die das Sondereigentum im Wohnungseigentumsgesetz gefunden hat. Das Bundesverwaltungsgericht verneint ausdrücklich die Möglichkeit, dass der einzelne Sondereigentümer einer Wohnungsgemeinschaft, gestützt auf das Sondereigentum, die Verletzung eigener Rechte gegenüber behördlichem Handeln oder Unterlassen geltend machen kann. Gemäß § 15 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann jeder

Wohnungseigentümer einen solchen Gebrauch sowohl der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile als auch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Die Vorschrift setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln können (§ 15 Abs. 1 WEG). Gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG entscheidet das zuständige Amtsgericht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, also auch über die sich aus § 15 Abs. 3 WEG ergebenden Ansprüche. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Rechtsprechung im Urteil vom 12. März 1998 (Az. 4 C 3/97, Juris) dahingehend konkretisiert, dass bei einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstück die wechselseitigen Rechte der Sondereigentümer und damit auch die Abwehrrechte gegen Störungen auf dem Grundstück durch dieses Gesetz besonders geregelt sind. Kommt es zu einem Nutzungskonflikt, so gestalten die Normen des Wohnungseigentumsgesetzes die zwischen dem nachteilig betroffenen Eigentümer und dem Störer bestehende Rechtslage. Etwaige öffentlich-rechtliche Drittschutzansprüche werden durch das Zivilrecht überlagert und verdrängt. Dagegen bleibt das vom öffentlichen Recht gesteuerte Handeln der Baugenehmigungsbehörde ohne Einfluss auf die gegenseitigen Rechte der Beteiligten.

Die Klägerin muss gegebenenfalls einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erwirken, der der streitgegenständlichen Nutzung entsprechende Grenzen setzt. Soweit das für den Anspruch aus § 15 Abs. 3 WEG maßgebliche Privatrecht auf das öffentliche Baurecht Bezug nimmt, ist dieses vor den Zivilgerichten anzuwenden. Kommt der Amtsrichter im Rahmen des § 15 Abs. 3 WEG zum Ergebnis, dass die zulässige Nutzung aus der Baugenehmigung vom ... Mai 2001 überschritten bzw. deren Auflagen nicht eingehalten werden, hat er die Wohnungseigentümergeinschaft zur Fassung eines entsprechenden Beschlusses zu verurteilen. Bei dieser Entscheidung kommt es nicht darauf an, ob die entsprechenden Normen nachbarschützend sind, also einem Dritten Anspruch auf behördliches Einschreiten zubilligen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 12. September 2005 (NVwZ-RR 2006, 430 bis 432), auf die der Bevollmächtigte der Klägerin zur Begründung seines Klageanspruchs verwiesen hat. Diese Entscheidung setzt sich mit den Abwehrrechten eines Sondereigentümers gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstückauseinander, nicht jedoch mit dem völlig anders gelagerten Fall von Abwehrrechten der Sondereigentümer untereinander bzw. eines Sondereigentümers gegenüber der Eigentümergeinschaft oder auch umgekehrt.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren gemäß § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO ebenfalls der Klägerin aufzuerlegen, da sich der Beigeladene durch die Antragstellung einem entsprechenden Kostenrisiko ausgesetzt hat.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 709 f. ZPO.

Beschluss

Der Streitwert wird auf EUR 7.500,00 festgesetzt (§ 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz -GKG- i.V.m. Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit).