



Amtsgericht Mitte Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 22 C 5/10

verkündet am : 06.01.2011
Neidewitz, Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Emmerich & Lebek,
Wundtstraße 10, 14059 Berlin,-

g e g e n

alle im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im Grundbuch eingetragenen

[REDACTED]

bzw. deren Rechtsnachfolger im Wege der
Zwangsversteigerung oder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
mit Ausnahme der Klägerin,
namentlich aufgeführt in der nachzureichenden Eigentümerliste

Beklagte,

[REDACTED]

hat das Amtsgericht Mitte, Zivilprozessabteilung 22, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 23.12.2010 durch die Richterin am Amtsgericht Hennicke
f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Der auf der Eigentürnerversammlung vom 26.04.10 zu Tagesordnungspunkt 17 (Vermietung von Ferienwohnungen) gefasste Beschluss ist richtig.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten gemeinsam zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrags abwenden, wenn die Klägerin nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND

Die Klägerin und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED]

In der Einladung zu der Eigentümerversammlung vom 01.04.10 heißt es zu TOP 17 (Vermietung von Ferienwohnungen):

„Es ist im Januar 2010 eine aktuelle Rechtsprechung des BGHs, welche die Vermietung von Wohnraum zum Zwecke des Ferientaufenthalts großzügig gestattet, gefällt worden. Demzufolge sehen wir eine Beschlussfassung, die eine Gebrauchsregelung innerhalb der Gemeinschaft definiert, als notwendig an. Eine Kurzzeitvermietung ab zwei Wochen ist möglich.

Beschlussvorlage: Die Wohnungseigentümer treffen eine Gebrauchsregelung des Inhalts, dass die Wohnungseigentumseinheiten nicht an täglich oder wöchentlich wechselnde Personen entgeltlich überlassen werden dürfen.“

Der Beschluss ist auf der Versammlung mehrheitlich gefasst worden.

Die Klägerin hat hiergegen mit einem am 12.05.10 bei Gericht eingegangenen und sogleich begründeten Schriftsatz Klage erhoben und beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.04.10 zu Tagesordnungspunkt 17 für nichtig zu erklären, hilfsweise für unwirksam zu erklären,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen des näheren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Klage ist begründet, da der getroffene Beschluss nichtig ist.

Die Gemeinschaft kann die Frage, zu welchem Zweck das Wohnungseigentum genutzt werden darf, nicht durch einen Beschluss in seinem Kernbereich einschränken. Der

gefasste Beschluss verstößt gegen das in der Teilungserklärung bestimmte Recht der Wohnungseigentümer auf Nutzung der Wohnungen zu Wohnzwecken i.S.d. § 1 Abs. 1 ergibt sich aus der Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach es sich um eine Wohnung handelt. § 1 Abs. 1 WEG enthält die Begriffsbestimmung, dass Wohnungen zu Wohnzwecken dienen. Das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, diese Wohnung nach seinem Belieben zu benutzen, ist in der Teilungserklärung nicht eingeschränkt, so dass das Recht zum Wohnen im weiten Sinne zu verstehen ist. Das dem Wohnungseigentümer zugewiesene Eigentum genießt vollen Eigentumsschutz nach Art. 14 Grundgesetz, dessen Beschränkungen an Art. 14 GG zu messen sind. Der Wohnungseigentümer ist insbesondere nicht darauf beschränkt, seine Wohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Nach Art. 14 GG hat der Wohnungseigentümer das mit § 13 Abs. 1 WEG auch einfachrechtlich abgesicherte Recht, mit dem Wohnungseigentum nach Belieben zu verfahren. Dies umfasst das in § 13 Abs. 1 WEG ausdrücklich bestimmte Recht, sein Wohnungseigentum zu vermieten. Auch der BGH hat in seiner Entscheidung vom 15.01.10 (V ZR 72/09, NJW 2010,3093, juris) formuliert, dass eine Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung ist, wenn die Teilungserklärung nicht anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nicht anderes vereinbart haben.

In diesen Kernbereich greift der Beschluss vom 26.04.10 unzulässig ein. Nach seinem Wortlaut und der einleitenden Erläuterung in dem Einladungsschreiben solle es gerade Sinn und Zweck des Beschlusses sein, die Vermietung als Ferienwohnung zu unterbinden. Damit soll aufgrund des Beschlusses das Recht des Eigentümers auf Vermietung eingeschränkt werden, in dem ein Verbot einer Vermietung als Ferienwohnung bezweckt wird. Dieser Beschluss ist damit gem. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig, da er die in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung der Nutzbarkeit der Wohnung zu Wohnzwecken einschränken soll.

Gerade bei Städtereisen ist eine Vermietung in einem Zeitraum, der unter zwei Wochen liegt, die weit überwiegende Regel, so dass durch den Beschluss eine

Vermietung als Ferienwohnung unmöglich gemacht werden soll. Soweit eine Vermietung für einen Zeitraum von zumindest zwei Wochen zulässig bleiben soll, kann dahinstehen, ob dies in dem Wortlauf des Beschlusses hinreichend zum Ausdruck kommt, denn, da eine Vermietung unter diesen Voraussetzungen für eine Ferienwohnung in Berlin kaum nachgefragt werden wird, soll ersichtlich mit dieser Zeitgrenze von zwei Wochen gerade die Vermietung als Ferienwohnung erfasst und unmöglich gemacht werden.

Dieses Verbot der Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Personen stellt entgegen der Ansicht der Beklagten keine zulässige Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG dar. Dies begründet sich bereits damit, dass der umfassend zulässige Gebrauch der Wohnungen auch zur Vermietung durch die Teilungserklärung bestimmt ist und eine solche vereinbarte Gebrauchsregelung nur durch allseitige Vereinbarung wieder aufgehoben werden kann, § 15 Abs. 1 WEG. Eine Beschlusskompetenz nach § 15 Abs. 2 WEG besteht nur, wenn und soweit nicht bereits durch Vereinbarung eine Regelung getroffen ist. Eine vereinbarte Regelung kann also nicht wirksam durch Beschluss geändert werden. Ein vereinbarungsändernder Beschluss ist nichtig. Was danach zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass auch dies beschlossen werden darf.

Bei dem Beschluss vom 26.04.10 handelt es sich nach seinem klaren Wortlaut auch um keine Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG, denn danach können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauchs beschließen, sofern nicht eine Vereinbarung entgegensteht. Soweit seitens der Beklagten hierzu auf (zulässige Gebrauchs-)Regelungen zur zeitlichen Dauer des Musizierens, der Anzahl oder Art der Haustiere oder der zeitlichen Nutzung der Waschmaschinen abgestellt wird, sind diese Beschlüsse in ihrem Inhalt nicht mit dem hier gefassten zu vergleichen, da hier nicht die nähere Art und Weise der Vermietung als Ferienwohnung geregelt werden soll, sondern dies grundsätzlich ausgeschlossen werden soll.

Auch soweit die Beklagten auf ihr Interesse an einer Wahrung des Gebots auf gegenseitigen Rücksichtnahme verweisen, genügt dies nicht zur Bejahung einer Beschlusskompetenz. Verursacht ein Wohnungseigentümer erhebliche Nachteile i.S.d.

§ 14 Nr. 1 WEG kann er (oder ein Dritter, der das Sondereigentum störend nutzt,) von jedem Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG oder § 1004 BGB auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Dieser Anspruch kann nur auf Unterlassung der konkreten Störung und nicht auf das Verbot und Gebot bestimmten Verhaltens gerichtet sein. Letzteres ist jedoch Gegenstand des Beschlusses.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708, 711 ZPO.

Hennicke

Ausgefertigt

Neidewitz
Justizbeschäftigte

