

## Gewerbliche Nutzung von Wohneinheiten – im horizontalen Gewerbe

Landgericht Koblenz – 2 S 53/19 WEG – Beschluss vom 17.06.2020 (rechtskräftig)

Darf in einer zu Wohnzwecken genutzten Wohnungseigentumsanlage dem horizontalen Gewerbe nachgegangen werden? Diese Frage hatte die 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz zu entscheiden.

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft einer Wohnanlage in Bahnhofsnähe, in der sich 45 Wohneinheiten und elf Gewerbeeinheiten befinden. Nach der Gemeinschaftsordnung dieser Wohnanlage ist in der Wohnanlage die Nutzung der besagten Wohneinheiten nur zu Wohnzwecken gestattet. Ihre Nutzung zum Zwecke der Ausübung eines Gewerbes darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters erfolgen. Diese Zustimmung darf der Verwalter nach der Gemeinschaftsordnung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die Beklagte ist die Sondereigentümerin zweier Wohneinheiten. In einer der beiden Wohneinheiten, einer Drei-Zimmer-Wohnung, wird unstreitig der Wohnungsprostitution nachgegangen. Diese wird im Internet beworben. Hierbei wird auch das konkrete „Appartement“ angegeben. Eine Zustimmung des Verwalters zur Prostitutionsausübung in der Wohnung liegt nicht vor.

Erstinstanzlich hatte das Amtsgericht der Beklagten die Nutzung des Sondereigentums zur Ausübung der Prostitution untersagt. Hiergegen legte diese Berufung ein, da es sich um eine „diskrete“ Prostitutionsausübung handele, die in Bahnhofsnähe zulässig sei.

Die Entscheidung:

Die 2. Zivilkammer hat die Berufung für offensichtlich unbegründet erachtet und zurückgewiesen.

Sie erkennt zwar an, dass nach § 13 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) jeder Wohnungseigentümer mit der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnung nach Belieben verfahren kann, allerdings ist dieser uneingeschränkten Nutzung durch § 14 Nr. 1 WEG eine Grenze gesetzt. Nach dieser Vorschrift ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von seinem Sondereigentum nur so Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das beim Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.

Einen solchen Nachteil sieht die Kammer bei einer Nutzung einer Wohneinheit für die Ausübung der Prostitution hier. Deshalb ist eine solche nicht genehmigte Nutzung in dieser Wohnanlage zu unterlassen. Auch ist der Verwalter nach Ansicht der Kammer nicht verpflichtet, eine Zustimmung zu der Nutzung zu erteilen. Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung durch den Verwalter liegt hier - so die Kammer - vor, da die Ausübung der Prostitution eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Hausbewohner befürchten lässt. Es handelt sich um eine offen im Internet mit ausdrücklicher Nennung der Adresse beworbene Prostitutionsausübung. Diese sieht die Kammer auch anders als die Beklagte nicht als diskret an. Vielmehr ist der spärliche Bekleidungsstil der

Prostituierten und deren Verhalten wie auch der regelmäßige Verkehr von wechselnden Freiern in der Wohnanlage offen sichtbar. Außerdem berichteten Zeugen erstinstanzlich davon, dass schon im Haus befindliche Freier bei ihnen an der Wohnungstür klopfen und nach den Prostituierten fragten. Dies ist - so die Kammer - eine Belastung für die Hausgemeinschaft, schadet dem Ansehen der Wohnanlage, mindert daher den Wert der Sondereigentumseinheiten und erschwert deren Vermietung. Dies ordnet die 2. Zivilkammer in der Gesamtschau als nicht hinzunehmenden Nachteil für die anderen Eigentümer und Bewohner der Wohnanlage ein.

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz:

#### § 13 Rechte des Wohnungseigentümers

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.
- (2) 1 Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. ....

#### § 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;

...

Justizmedienstelle des Landgerichts

Koblenz, 17.08.2020

Katrin Weinert

Richterin am Amtsgericht