



Pressemitteilung 95 / 23.11.2018

Gaststättenmarkise

Eine ohne nach der Gemeinschaftsordnung erforderlichen Beschluss angebrachte Markise ist zu entfernen. Eine in der Gemeinschaftsordnung unbeschränkt erlaubte Nutzungsänderung ermöglicht auch ein Miteinander von gewerblicher Nutzung und einer solchen zu Wohnzwecken

Das Amtsgericht München verurteilte am 18.04.2018 den beklagten Verpächter, dafür Sorge zu tragen, dass die an der Fassade der von ihm in München-Berg am Laim verpachteten Gaststätte angebrachte Markise entfernt wird und wies im Übrigen die gegenseitigen Klagen ab.

Die klagende Rechtsanwältin und der beklagte Verpächter sind Mitglieder einer WEG. Die Klägerin ist Eigentümerin im ersten Stock gelegener Räume, die in der Teilungserklärung als „Gewerbliche Einheit“ bezeichnet werden und ihr als Kanzleisitz dienen. Sie nutzt eines der Zimmer zu Wohnzwecken. Der Beklagte ist Eigentümer der direkt darunter im Erdgeschoss gelegenen Teileigentumseinheit, die als „Gewerbliche Einheit (Tagescafé und Laden)“ bezeichnet ist. Die Gemeinschaftsordnung enthält folgende „Gebrauchsregelung: „Die jeweiligen Inhaber der Teileigentumsrechte (gewerbliche Einheiten) sind berechtigt, diese auch zu anderen Zwecken, auch zu Wohnzwecken, ohne jede Einschränkung der Nutzungsart zu nutzen. Dies gilt, soweit nicht behördliche Bestimmungen entgegenstehen.“ Eine weitere Regelung besagt: „Zur Anbringung von Außenmarkisen bedarf es des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit.“

Der Beklagte hat seine Einheit an einen Gastwirt verpachtet, der auch die Außenterrasse nutzt. Über ihr ist seit 2016 eine etwa 4-5 m auskragende motorbetriebene helle Markise angebracht. Die Markise befindet sich direkt unterhalb der Fenster der Klägerin. Es liegt kein die Anbringung der Markise genehmigender Eigentümerbeschluss vor.

Die Klägerin macht geltend durch Motorengeräusche und Vibrationen beim Ein- und Ausfahren sowie durch die Blendwirkung der ausgefahrenen Markise erheblich gestört zu werden. Die Markise verändere das äußere Erscheinungsbild der Fassade. Obwohl in den Räumen des Klägers nur ein Tagescafé betrieben werden dürfe, werde das Restaurant als italienisches Speiserestaurant in den Sommermonaten mit entsprechender Lärmbelästigung oft-

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

mals weit über 22 Uhr hinaus betrieben. Sie beantragt neben der Entfernung der Markise die Einstellung des Restaurantbetriebes bis jeweils spätestens 22 Uhr.

Der Beklagte verlangt umgekehrt der Klägerin zu verbieten, ihre Räume zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine Genehmigung der Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit der Klägerin zu Wohnzwecken sei nicht eingeholt worden. Würde die Klägerin ihre Räume nur als gewerbliche Einheit nutzen, so würde sie der Gaststättenbetrieb abends und nachts nicht stören. Ihm seien Betriebszeiten bis 24 Uhr für den Gastraum und 22 Uhr für den Wirtschaftsgarten behördlich genehmigt worden.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München bejahte lediglich den Anspruch auf Entfernung der Markise und wies die Klagen im Übrigen ab:

„Die streitgegenständliche Markise ist (...) zum einen eine gegenständliche Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, indem sie das äußere Erscheinungsbild der im Gemeinschaftseigentum stehenden Sondernutzungsfläche (...) verändert. Dies zeigen bereits die vom Gericht in Augenschein genommenen Lichtbilder. Zum anderen bedeutet die feste Verankerung der Markise in der Außenwand des Anwesens und des Stützgerüsts der Markise im Boden der Sondernutzungsfläche einen Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums.“ Unstreitig fehle es aber am deswegen erforderlichen Gemeinschaftsbeschluss der WEG.

Ein Restaurant sei zwar kein Tagescafé und gewerbliche Nutzung von Räumen sei auch grundsätzlich nicht mit Wohnzwecken vereinbar. Die Gemeinschaftsordnung erlaube aber ausdrücklich eine jeweils andere Nutzung, insbesondere auch zu Wohnzwecken, ohne jede Einschränkung der Nutzungsart. Die allgemein geltende gesetzliche Verpflichtung 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, sei hier ebenfalls nicht verletzt.

Urteil des Amtsgerichts München vom 18.04.2018, Aktenzeichen 481 C 16896/17
WEG

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit 18.10.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst