AG München, Endurteil v. 09.01.2024 – 1294 C 14674/23 WEG

Titel:

Nutzung von Hobbyräumen als Wohnräume

Normenkette:

WEG § 16 Abs. 2, § 18, § 19

Leitsätze:

1. Eine Nutzung von in der teilungserklärung als Hobbyräume ausgewiesener Räume zu Wohnzwecken ist unzulässig. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die bloße langfristige Nutzung begründet nicht das für die Verwirkung erforderliche Umstandsmoment. (Rn. 40 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Eigentümer hat gegen die GdWE einen Anspruch, dass diese einen Unterlassungsanspruch gegen eine vereinbarungswidrige Nutzung durchsetzt. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

vereinbarungswidrige Nutzung, Unterlassungsanspruch, Durchsetzung, Beschlussersetzungsklage

Fundstellen:

ZMR 2024, 708

LSK 2024, 19680

Tenor

I. Der Beschluss zu TOP 14 und zu Top 16 der ETV vom 05.06.2023 wird jeweils für ungültig erklärt.

II. Es ist beschlossen, dass die WEG , außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung der Hobbyräume mit den Nrn. A1, A2, A3, A4, A6, A7, A9, A11, B1, C1, D1, E1, F1 und F2 vorgeht. Über die Auswahl der hiermit zu beauftragenden Rechtsanwaltskanzlei und die Festlegung der mit ausgewählten Rechtsanwaltskanzlei zu vereinbarenden Anwaltsvergütung ist in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen; hierfür hat die Verwalterin rechtzeitig vor der nächsten Eigentümerversammlung mindestens drei Angebote von Fachanwälten/Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht einzuholen.

III. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages

Tatbestand

1
Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft WEG „T.str. 2 -12“, 81925 München. Die Kläger zu 1. und 2. sind Sondereigentümer der Wohnung mit der mit einem 92,0504/ 10.000stel MEA, der Kläger zu 3. ist Sondereigentümer der mit einem 66,4106 / 10.000stel MEA gemäß Teilungserklärung. Die Klägerin zu 4. Ist ebenfalls Sondereigentümerin in der WEG.

2
In der streitgegenständlichen Wohnanlage existieren im Gebäude neben 110 Wohnungen insgesamt 15 Hobbyräume. An zwei dieser Hobbyräume besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Tiefgaragenstellplatzes; an den übrigen Hobbyräumen besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten des Eigentümers einer Wohnung im Gebäude. In den Gebäuden existieren weitere acht Hobbyräume. Auch an diesen Hobbyräumen sind lediglich Sondernutzungsrechte begründet. Das Sondernutzungsrecht an vier dieser Hobbyräume ist jeweils dem Eigentümer eines TG-Stellplatzes zugewiesen.

3

Die streitgegenständlichen Hobbyräume werden zu einem Großteil zu Wohnzwecken genutzt und zu einem kleinen Teil gewerblich. Bereits in der Vergangenheit ist versucht worden, durch Beschluss festzulegen, dass die Hobbyräume auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Mit Urteil vom 02.03.2010 hat das AG München unter dem Az. 484 C 959/09 den Beschluss für ungültig erklärt. Trotz dieses Urteils werden die streitgegenständlichen Hobbyräume weiterhin ganz überwiegend zu Wohnzwecken und zum Teil gewerblich genutzt.

4
Mit Schreiben vom 28.04.2023 hat die seit 01.01.2022 bestellte Verwalterin der beklagten WEG unter Beifügung der Tagesordnung zur a.o. Eigentümerversammlung am 05.06.2023 um 18.00 Uhr eingeladen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Einladungsschreiben vom 28.04.2023 nebst TO – Anlage K 1 –, Bezug genommen.

5
In der Eigentümerversammlung vom 05.06.2023 wurde unter Top 14 und Top 16 die hier angefochtenen Beschlüsse gefasst.

6
Es wurde unter Top 14 der ETV vom 05.06.2023 folgender Beschluss mehrheitlich gefasst:

„14. Verwaltungsmehrkosten durch die Beanspruchunq der Verwaltunq durch Im ersten Quartal 2023 sprach in mehr als 70 Fällen die Verwaltung per Mail oder telefonisch an. Dies bedeutet ein mehr als täglichen Kontakt mit der Eigentümerin. Beziehungsweise durch die Klärung von angestoßenen Aktionen. Dies stellt für die Verwaltung ein erheblicher Mehraufwand dar. Dieser wird gemäß den Reglungen im Verwaltervertrag der Gemeinschaft in Rechnung gestellt. Mit dem Beirat wurde gesprochen die anfallende Kostenbelastung juristisch zu klären.

Hinweis Frau A.: Der Beschluss soll auf alle Eigentümer erweitert werden und sich nicht nur auf beziehen..

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird bevollmächtig einen Rechtsanwalt mit der juristischen Prüfung der direkten Kostenbelastung gegenüber des Einzeleigentümers zu beauftragen. Die anfallenden Kosten werden umgelegt. Die Verwaltung wird bevollmächtigt einen Rechtsanwalt mit der juristischen Prüfung der direkten Kostenbelastung gegenüber des Einzeleigentümers zu beauftragen. Die anfallenden Kosten werden umgelegt.“

7
Unter dem TOP 16 (juristische Durchsetzung der Änderung der Fehlnutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken) findet sich der Antrag der Miteigentümerin Frau L., die Fehlnutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken / AirBnB-Nutzung aufheben (beenden) zu lassen. Zur Antragsbegründung wurde u. a. Bezug genommenen auf das inzwischen rechtskräftige Endurteil des Amtsgerichts München vom 16.02.2023, Az. 1294 C 14146/22 WEG, in dem ein früherer Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.09.2022 als nichtig erklärt wurde, in dem es um die Fortführung von gemeinschaftsrechtswidrig bestehenden Mietverhältnissen in den Hobbyräumen ging. Weiter wurde Bezug genommen auf ein Rechtsgutachten des Rechtsanwalts, wonach die Hobbyräume der WEG nach der TE/GO grundsätzlich nicht zu Wohnzwecken verwendet werden dürfen.

8
Es wurde unter Top 16 der ETV vom 05.06.2023 folgender Beschluss mehrheitlich gefasst:

„Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft beschließt die Fehlnutzung – dauerhaftes Nutzen zu Wohnzwecken siehe BGH - Rechtsprechung mehr als 50% des Monats – der HobbyräumeNutzung zu Wohnzwecken und Airbnb beenden zu lassen. Eine Übergangsfrist soll nicht stattfinden. Die Verwaltung wird ermächtigt für jeden fehlgenutzten Hobbyraum einen Fachanwalt für WEG-Recht zu beauftragen. Die gerichtliche Durchsetzung bis hin zur Räumung wird explizit beschlossen. Durchgesetzt werden soll, dass vermietenden Eigentümer das Dauermietverhältnis des Hobbyraums umgehend kündigen; selbstnutzenden Eigentümer umgehend das dauerhafte Bewohnen des Hobbyraumes beenden. Die anfallenden Kosten der Einzelklagen – gemäß RGV und Gerichtskosten – werden vorab umgelegt. Anfallenden Kosten der Verwaltung werden vorab

umgelegt. Nach durchgeführter Meinungsbekundung ergibt sich kein klares Abstimmungsbild. Somit kann TOP 2 nicht angewendet werden und die Abstimmung erfolgt gemäß den Vorgaben der Teilungserklärung.

Abstimmergebnis:

634,9093 MEA ja; 2.017,7999 MEA Nein; 222,8280 MEA Enthaltung

Der Antrag ist abgelehnt“.

9
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll der Eigentümerversammlung vom 05.06.2023 – Anlage K 2 –, Bezug genommen.

10
Mit Urteil des AG München, Az. 484 C 959/09 WEG, vom 02.03.2010, wurde festgestellt, dass ein Beschluss, wonach die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden ist, dass die als Hobbyräume ausgewiesenen Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, unwirksam ist und nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

11
Das Amtsgericht München hatte mit rechtskräftigem Urteil vom 02.03.2010 im Verfahren Az. 484 C 959/09 bereits einen ähnlichen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.07.2009 für ungültig erklärt. Damals hatte die Eigentümerversammlung am 14.07.2009 zu TOP 6 (a) einen vergleichbaren Beschluss gefasst, dass die als Hobbyräume ausgewiesenen Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das rechtskräftige Urteil des AG München vom 02.03.2010, Az. 484 C 959/09, – Anlage K 3 –, Bezug genommen.

12
Mit weiterem rechtskräftigen Urteil vom 16.02.2023 im Verfahren Az. 1294 C 14146/22 WEG hat das Amtsgericht München einen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.09.2022 für nichtig erklärt, in welchem beschlossen wurde, dass a) Hobbyräume, welche von Eigentümern selbst als Wohnraum genutzt werden, solange vom Eigentümer als Wohnraum genutzt werden dürfen, bis sich die Eigentumsverhältnisse ändern und b) Laufende Mietverhältnisse für Hobbyräume zu Wohnzwecken weiter fortgeführt werden dürfen, und neue Mietverhältnisse nicht mehr abgeschlossen werden dürfen.

13
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das rechtskräftige Urteil des AG München vom 16.02.2023, Az. 1294 C 14146/22 WEG, – Anlage K 4 –, verwiesen.

14
Die Klägerin zu 4) trägt u.a. vor, dass Top 14 zu unbestimmt sei.

15
Die Kläger zu 1), 2) und 3) machen geltend, dass Top 16 für ungültig zu erklären sei, weil eine Ermessensreduzierung auf Null besteht, dass die WEG verpflichtet sei, außergerichtlich und gerichtlich gegen die zweckwidrige Nutzung der Hobbyräume vorzugehen.

16
Die Kläger tragen u.a. insgesamt vor, dass die Nutzung der Hobbyräume, überwiegend zu Wohnzwecken und zum Teil gewerblich zu einer stärkeren Frequentierung der Räumlichkeiten und somit zu einem Anstieg insbesondere der Verbrauchskosten führen und auch zu Folgeschäden, da es infolge der Wohnnutzung zum Teil zu Wasserschäden kommt; allein aufgrund der vom Haftpflichtversicherer nicht regulierten Wasserschäden, die ihre Ursache im Bereich der Hobbyräume haben, ist der Wohnungseigentümergemeinschaft bisher ein Schaden von über EUR 38.000,00 entstanden. An diesen Kosten werden die Sondernutzungsberechtigten der Hobbyräume nicht einmal anteilig beteiligt, da beispielsweise in der Jahresabrechnung 2021 die anteiligen Flächen der Hobbyräume lediglich bei den Kostenpositionen Heizung/Warmwasser, Kabelfernsehen und Verwaltergebühr in Ansatz gebracht werden; an allen übrigen Kostenpositionen bleiben die anteiligen Flächen der Hobbyräume unberücksichtigt. Die machen zudem geltend, dass der Beschlussersetzungsklage stattzugeben sei, weil eine Ermessensreduzierung auf Null besteht, dass die WEG verpflichtet sei, außergerichtlich und gerichtlich gegen die zweckwidrige Nutzung der Hobbyräume vorzugehen.

17
Die Kläger beantragen

sinngemäß wie zuerkannt.

18
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

19
Zur Beschlussanfechtung zu Top 14 macht die Beklagte u.a. geltend, dass der Beschluss nicht deswegen unbestimmt sei, da sich angeblich aus dem Beschluss nicht ergeben sollte, um welche Kosten es sich handelt. Angesichts der aufgeworfenen Frage kann allenfalls eine Erstberatungsgebühr für einen Rechtsanwalt entstehen. Diese ist auf maximal € 250,00 gedeckelt. Der Grund für das Bedürfnis einer juristischen Prüfung ist im Vorspann unter TOP14 dargestellt worden. Richtig ist insoweit, dass es sich hierbei um die extreme Inanspruchnahme der Hausverwaltung durch die Klägerin zu 4) handelt. Aufgrund dessen hat hier die Gemeinschaft die Kosten für diesen Mehraufwand zu tragen. Dies ist nicht mehr von der Gemeinschaft gewollt. Es handelt sich hierbei, wie sich schon dem Beschlussinhalt entnehmen lässt, nicht um eine „LEX-, sondern um die Frage, ob „Einzeleigentümer“ direkt mit den Kosten belastet werden können. Schon vom Wortlaut her ist hiermit nicht die Klägerin zu 4) sondern letztlich jeder Eigentümer gemeint. Bereits aus dem Vorspann zum Beschluss, letztlich aber auch aus dem Beschlussinhalt selbst ergibt sich, dass geprüft werden soll, inwieweit eine direkte Kostenbelastung gegenüber einem einzelnen Eigentümer möglich ist. Hinsichtlich der Rechtsanwaltsvergütung könnten hier lediglich die gesetzlichen Gebühren in Ansatz gebracht werden könnten. Dem Beschlussinhalt ist ja nicht zu entnehmen, dass hier auch eine Honorarvereinbarung getroffen werden könnte. Daher ist die Hausverwaltung insoweit schon dem Inhalt des Beschlusses nach nicht berechtigt, eine Honorarvereinbarung zu treffen. Aus der Formulierung, dass die anfallenden Kosten „umgelegt“ werden, ergibt sich nach diesseitiger Auffassung unzweifelhaft, dass insoweit der vereinbarte Verteilungsschlüssel nach der Teilungserklärung gelten muss. Betroffen sind hier auch erkennbar sämtliche Wirtschaftseinheiten, sodass hier auch keine Klarstellung im Beschluss erfolgen musste, dass es hier nicht zu einer Aufspaltung kommt.

20
Zur Beschlussanfechtung zu Top 16 macht die Beklagte u.a. geltend, dass hier keine Ermessensreduzierung auf Null vorliege, so dass die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet waren den beantragten Beschluss zu fassen. Etwaige Unterlassungsansprüche seien verjährt, jedenfalls verwirkt. Das Zeitmoment liege vor. Es wurde bereits mit Urteil des AG München, Az. 484 C 959/09 WEG, vom 02.03.2010 gab, festgestellt hat, dass ein Beschluss, wonach die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden ist, dass die als Hobbyräume ausgewiesenen Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, unwirksam ist und nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dennoch sind die Wohnungseigentümer bzw. ist die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Folgezeit nicht gegen die Nutzung vorgegangen. Die jeweiligen Eigentümer, die die Hobbyräume zu Wohnraumzwecken nutzen, haben sich hierauf naturgemäß auch eingestellt. Sie nutzen entweder selbst die Räume oder haben diese vermietet. Die Voraussetzungen für die Annahme einer Verwirkung liegen daher vor.Vorsorglich erhebt die Beklagte auch die Einrede der Verjährung. Der Negativ-Beschluss zu Top 16 ist nicht aufzuheben ist und es besteht auch aus denselben Gründen wie zu Top 16 kein Anspruch auf eine Beschlussersetzung des Inhaltes, dass hier zwingend Unterlassungsansprüche geltend zu machen sind.

21
Die Kläger zu 1)-3) machen u.a. in der Replik geltend, dass eine Ermessensreduzierung auf Null gegeben sei und dass die Ansprüche weder verjährt noch verwirkt seien.

22
Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteienvortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen.

Entscheidungsgründe

23
Die zulässige Klage ist begründet.

I.

24
Die Klage ist zulässig

25
1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München. liegt.

26
2. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Streitigkeiten über Beschlussklagen

27
3. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahmen von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann Richter Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rd.Nr. 229).

28
4. Eine Vorbefassung und damit ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussersetzungsklage ist durch Top 16 der ETV vom 05.06.2023 gegeben.

II.

29
Die Klage ist begründet.

30
1. TOP 14 der ETV vom 15.06.2023 ist aus den von der Klägerin zu 4) vorgebrachten Beschlussanfechtungsgründen für ungültig zu erklären, denn er entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

31
1.1. Der Beschluss ist zu unbestimmt. Der Beschluss ist auszulegen. Hinsichtlich der Auslegung von Eintragungen im Grundbuch und der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist bereits entschieden, dass maßgebend dabei der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn ist, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 121, S. 239; BGHZ 113, S. 374; Bärmann- Pick- Merle, WEG-Kommentar § 10 Rdnr. 53 WEG;). Entsprechendes muss für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten, die auch für Sondernachfolger gelten sollen. Denn sie wirken auch ohne Eintragung in das Grundbuch wie Grundbucherklärungen für und gegen sie, §§ 10 Abs. 3, Abs. 4 WEG. Es besteht daher wie bei der Gemeinschaftsordnung ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Die Beschlüsse sind deshalb “ “aus sich heraus” ” – objektiv und normativ – auszulegen (BayObLG,WE 1987, 14; KG, OLGZ 1981, OLGZ 1981, S. 307; Bärmann- Pick- Merle, WEG-Kommentar § 23 Rdnr. 44 WEG).

32
1.2. Aus dem Beschluss ergibt sich schon nicht, um welche Kosten es sich handelt, mit denen einzelne Eigentümer direkt belastet werden sollen. Ferner ergibt sich aus dem Beschluss nicht, aus welchen Gründen eine direkte Kostenbelastung im Raum stehen soll. Aus dem Beschluss ergibt sich nicht, welches Verhalten einzelner Eigentümer die direkte Kostenbelastung rechtfertigen soll. Des Weiteren ist unklar, ob bei dem streitgegenständlichen Beschluss nur die Klägerin zu 4) betroffen sein soll, oder ob von diesem Beschluss noch andere Einzeleigentümer betroffen sein sollen. Im Vorspann zum Beschluss wird zur Rechtfertigung dieses Beschlusses ausschließlich die Klägerin herangezogen. Sodann hat jedoch die Miteigentümerin Auerbach den Hinweis zu Protokoll gegeben, dass der Beschluss auf alle Eigentümer erweitert werden soll. Im Beschluss selbst ist sodann nur vom „Einzeleigentümer“ die Rede. Ist damit nur die Klägerin gemeint oder alle Einzeleigentümer? Völlig unklar und unbestimmt ist auch, mit welcher

juristischen Prüfung ein Rechtsanwalt beauftragt werden soll. Soll juristisch geprüft werden, ob und inwieweit eine direkte Kostenbelastung möglich ist? Oder soll juristisch geprüft werden, welche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um künftig eine direkte Kostenbelastung vornehmen zu können?

33
1.3. Völlig unklar und unbestimmt ist auch, wie die Kosten der juristischen Prüfung finanziert und umgelegt werden sollen. Der streitgegenständliche Beschluss enthält hierzu lediglich die Regelung, dass die anfallenden Kosten umgelegt werden. Aber wie? Und auf wen? Es fehlt die Angabe eines Kostenverteilerschlüssels; da es in der hiesigen Wohnungseigentümergemeinschaft verschiedene Kostenverteilerschlüssel gibt (Wirtschaftseinheit einerseits und Wirtschaftseinheit andererseits), wäre es erforderlich gewesen, den Kostenverteilerschlüssel anzugeben. Es hilft auch nicht weiter, wenn die Beklagte dazu vorträgt, dass hier beide Wirtschaftseinheiten betroffen sind, denn diese Betroffenheit ist nicht eindeutig, da hier von dem Beschluss möglicherweise nur die Klägerin zu 4) betroffen sein könnte und damit auch dann nur eine Wirtschaftseinheit)

34
1.4. Eine Nichtigkeit von Top 14 ist nicht gegeben, da eine ausführbare Regelung noch erkennbar ist.

35
2. TOP 16 der ETV vom 15.06.2023 ist aus den von den Klägern zu 1) bis 3) vorgebrachten Beschlussanfechtungsgründen für ungültig zu erklären, denn er entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

36
2.1. Auch wenn an den Hobbyräumen lediglich Sondernutzungsrechte bestehen, handelt es sich aufgrund der Bezeichnung in der Teilungserklärung „Hobbyräume“ um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Eine Nutzung von Hobbyräumen zu dauerhaften Wohnzwecken ist unzulässig (BGH ZWE 2011, 396; LG Hamburg ZWE 2017, 132; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1987, 1367; OLG Zweibrücken ZMR 2002, 219; BayObLG ZMR 2004, 925). Somit handelt es sich bei der Nutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken um eine zweckbestimmungswidrige Nutzung, so dass hiergegen Unterlassungsansprüche bestehen.

37
2.2. Solche Unterlassungsansprüche sind auch nicht verjährt, da der Unterlassungsanspruch mit jeder neuen Störungshandlung – erneute Überlassung eines Hobbyraums zu Wohnzwecken bzw. zu gewerblicher Nutzung – neu entsteht und sodann jeweils einer eigenständigen (neuen) Verjährung unterliegt (vgl. dazu etwa BGH, NJW 1990, 2555, 2556; Urteil des BGH vom 08.05.2015- V ZR 178/14-NJW-RR 2015, 781).

38
2.3. Ein solcher Unterlassungsanspruch ist auch nicht verwirkt.

39
2.3.1. Ein Recht ist verwirkt, wenn sich der Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin bei objektiver Beurteilung darauf einrichten darf und eingerichtet hat, dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, und deswegen die verspätete Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstößt (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 21. Oktober 2005 – V ZR 169/04, NJW-RR 2006, 235 Rn. 10). An dem sogenannten Zeitmoment fehlt es in der Regel, wenn eine wiederholte Störung einen neuen Anspruch auslöst (Senat, Urteil vom 21. Oktober 2005 – V ZR 169/04, aaO Rn. 11; Urteil des BGH vom 08.05.2015- V ZR 178/14-NJW-RR 2015, 781). Die Verwirkung erfordert ein Zeitmoment und ein Umstandsmoment. Die Beklagte beruft sich darauf, dass trotz dem Endurteil des AG München (Az. 484 C 959/09 WEG), vom 02.03.2010 gab, in dem festgestellt wurde, dass ein Beschluss, wonach die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden ist, dass die als Hobbyräume ausgewiesenen Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, unwirksam ist und nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht gegen die Eigentümer, die die Hobbyräume zweckwidrig nutzen nicht vorgegangen wurde und die jeweiligen Eigentümer, die die Hobbyräume zu Wohnraumzwecken nutzen, sich hierauf naturgemäß auch eingestellt haben, denn Sie nutzen entweder selbst die Räume oder haben diese vermietet.

40

2.3.2. Der Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken ist keineswegs verwirkt, denn es fehlt hier zumindest am Umstandsmoment. ist, Die zweckbestimmungswidrige Nutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken ist in der streitgegenständlichen Eigentümergemeinschaft ein „Dauerbrenner“. Insbesondere hätten die betroffenen Eigentümer nach der Entscheidung des Amtsgerichts München vom 02.03.2010 nicht im Ansatz davon ausgehen können, gegen die Nutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken werde nicht vorgegangen. Das war im Vorverfahren von der Beklagten auch nicht bestritten worden.

41
2.3.3. Es fehlt auch deshalb am Umstandsmoment, da nicht ersichtlich ist, dass sich die Wohnungseigentümer, die einen Hobbyraum zweckwidrig nutzen, auf Grund des Verhaltens der anderen Wohnungseigentümer darauf einrichten konnten und darauf eingerichtet haben, ein Anspruch auf Beseitigung bzw. Duldung der Beseitigung des Fahrrades werde nicht mehr geltend gemacht. Denn bislang ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht vorgetragen, dass diese gerade im Vertrauen auf die zeitweise Nichtgeltendmachung von Rechten der WEG/Wohnungseigentümer auf Unterlassung irgendwelche Dispositionen getroffen haben. (BayObLG, Beschluss vom 29.12.2004 – 2Z BR 204/04, BeckRS 2005, 01589).

42
2.3.4. Allein der Sachvortrag der Beklagten, dass die Eigentümer, die die Hobbyräume zu Wohnraumzwecken nutzen, sich hierauf naturgemäß auch eingestellt haben, denn Sie nutzen entweder selbst die Räume oder haben diese vermietet, ist dafür nicht ausreichend, denn es ist nicht ersichtlich, dass irgendwelche Dispositionen getroffen wurden.

43
2.3.5. Zudem beginnt die Verwirkung mit jeder Vermietung, bzw. Selbstnutzung erneut zu laufen. An dem sogenannten Zeitmoment fehlt es in der Regel, wenn eine wiederholte Störung einen neuen Anspruch auslöst (Senat, Urteil vom 21. Oktober 2005 – V ZR 169/04, aaO Rn. 11; Urteil des BGH vom 08.05.2015- V ZR 178/14-NJW-RR 2015, 781).

44
2.3.6. Zudem fehlt es auch deshalb an dem Umstandsmoment, denn es ist auch zu prüfen, ob der Verpflichtete sich darauf einrichten durfte, dass er mit einer Rechtsausübung durch den Berechtigten nicht mehr zu rechnen brauchte, mit der Folge, dass die verspätete Geltendmachung des Rechts für ihn eine mit Treu und Glauben unvereinbare Härte bedeuten würde (BGHZ 25, 47 [52] = NJW 1957, 1358; BGH NJW-RR 1995, 109; NJW 2003, 824; 2010, 1074). Für eine mit Treu und Glauben unvereinbare Härte liegen auch keinerlei Anhaltspunkte vor.

45
Eine Verwirkung ist daher nicht gegeben.

46
2.4. Da gemäß § 18 Abs. 1 WEG ausschließlich der Wohnungseigentümergemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, ist – von einigen wenigen Ausnahmefällen abgesehen – auch nur die Wohnungseigentümergemeinschaft befugt und berechtigt, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung der Hobbyräume gerichtlich vorzugehen. Seit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Gesetzesänderung (WEMoG) ist es einzelnen Eigentümern grundsätzlich nicht mehr möglich, gegen eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von Sondereigentumseinheiten alleine und im eigenen Namen gerichtlich vorzugehen. Der einzelne Eigentümer ist zwar Inhaber des Unterlassungsanspruchs, gemäß § 9a Abs. 2 WEG aber nicht ausübungsbefugt. Vielmehr ist gemäß § 9a Abs. 2 WEG ausschließlich die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt, die Abwehransprüche der Eigentümer im eigenen Namen in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend zu machen.

47
2.4.1. Nachdem der einzelne Eigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG nicht befugt ist, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung der Hobbyräume vorzugehen, kann der Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 2 WEG von der Wohnungseigentümergemeinschaft verlangen, dass diese gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung der Hobbyräume vorgeht. Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Benutzung des gemeinschaftlichen

Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen. Um den individuellen Rechtsschutz der einzelnen Eigentümer, der durch den Wegfall der eigenen Ausübungsbefugnis ohnehin schon sehr eingeschränkt worden ist, nicht gänzlich zu vernichten und auszuhöhlen, ist das Ermessen der Wohnungseigentümergemeinschaft jedenfalls dann auf „Null“ reduziert, wenn – so wie hier – vieles dafür spricht, dass der vom Wohnungseigentümer behauptete Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung oder Benutzung (hier der Anspruch auf Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Hobbyräume) besteht und durchsetzbar ist. Dies ist hier der Fall. Es sind keine Einwände ersichtlich (insbesondere nicht Verjährung und Verwirkung siehe oben), warum die hier streitgegenständlichen Ansprüche auf Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Hobbyräume nicht bestehen und durchsetzbar sein sollten. Somit ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, diese Unterlassungsansprüche geltend zu machen und durchzusetzen und es besteht eine Ermessensreduzierung auf Null.

48
2.4.2. Die Wohnungseigentümer hätten den Beschlussantrag unter Top 16 nicht ablehnen dürfen. Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war war daher für ungültig zu erklären.

49
3. Der Beschlussersetzungsklage war ebenfalls stattzugeben.

50
3.1. Wie oben ausgeführt wurde besteht eine Ermessensreduzierung auf Null, dass die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag unter Top 16 stattzugeben haben. Eine Verjährung und Verwirkung der Unterlassungsansprüche gegen die Wohnungseigentümer, die die Hobbyräume zweckwidrig nutzen ist nicht gegeben (siehe oben). Der Beschlussersetzungsklage war daher stattzugeben.

51
3.2. Wenn und soweit Eigentümer ihre Hobbyräume zu Wohnzwecken vermietet haben sollten, kann die Eigentümergemeinschaft auch von den Mietern und den vermietenden Eigentümern Unterlassung verlangen. Einem Mieter können nicht mehr und weitreichendere Rechte eingeräumt werden, als sie dem Eigentümer selbst zustehen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist gem. § 9a Abs. 2 WEG befugt, im eigenen Namen gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit im Fall einer Nutzung, die der in der Teilungserklärung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB geltend zu machen (BGH NZM 2020, 107).

52
3.3. Bei der Ausübung richterlichen Ermessens und der Intensität des richterlichen Eingriffs ist das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer zu wahren und es ist darauf zu achten, dass eine Klage auf richterliche Beschlussfassung subsidiär ist. Da eine Beschlussersetzung das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer beschneidet, darf sie stets nur soweit gehen, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (st. Rspr. BGH NJW 2018, 552 Rn. 13; NZM 2018, 615 Rn. 124; NJW 2017, 64 Rn. 31; NZM 2016, 523 Rn. 21; 2013, 582 Rn. 31). Bei der Bestimmung zum „Wie“ eines Beschlusses ist mithin immer zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, ganz oder teilweise noch selbst in eigener Regie eine (weitere) Entscheidung zu treffen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 208 m.w.N.). Daher wird mit der hiesigen Beschlussersetzungsklage unter Ziff. II. lediglich ein Grundsatzbeschluss ersetzt. Über die Auswahl der mit der Geltendmachung der Unterlassungsansprüche zu beauftragenden Rechtsanwaltskanzlei und die Festlegung der mit ausgewählten Rechtsanwaltskanzlei zu vereinbarenden Anwaltsvergütung ist in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen; hierfür hat die Verwalterin rechtzeitig vor der nächsten Eigentümerversammlung mindestens drei Angebote von Fachanwälten/Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht einzuholen.

53
Da die Beschlussersetzungsklage der Kläger zu 1) bis 3) einen ähnlichen Wortlaut hat, wie die der Klägerin zu 4) konnten beide Klagen als eine behandelt werden, denn es genügt bei der Beschlussersetzungsklage das Rechtsschutzziel anzugeben und das Gericht kann den zu ersetzenden Beschluss umformulieren, entsprechend dem Rechtsschutzziel. Weil das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung trifft, genügt

abweichend von § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO die Angabe des Rechtsschutzzieles, also die Angabe, worauf die Klage zielt. Wenn der Kläger im Klageantrag einen Eigentümerbeschluss formuliert, wird dies regelmäßig als beispielhafte Möglichkeit zur Erreichung des Rechtsschutzzieles zu verstehen sein, wenn sich aus der Klagebegründung nicht ausnahmsweise ergibt, dass der Kläger gerade die formulierte Beschlussfassung und nur diese erreichen will.(BGH ZWE 2017, 224 Rn. 11; NJW 2917, 64 Rn. 7; NZM 2016, 523 Rn. 19; NJW 2013, 2271 Rn. 23; Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021 Kap. 14 Rn. 139 f.; WEG § 44 Beschlussklagen, Hogenschurz in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Rn. 29). Hier ergibt sich aus der Klagebegründung der Kläger zu 1) bis 3) gerade nicht, dass der vorgeschlagene Beschluss, genau mit diesem Wortlaut vom Gericht ersetzt werden soll.

III.

54
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 I ZPO.

IV.

55
Der Streitwert wurde bereits in der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2023 auf 105.800,00 € festgesetzt.