

Titel:

Beschluss über Wohnnutzung von Hobbyräumen

Normenketten:

ZPO § 265 Abs. 2 S. 1

WEG § 44, § 10, § 18 Abs. 2

Leitsätze:

1. Bei Veräußerung von Wohnungseigentum kann der Erwerber den Anfechtungsprozess des Veräußerers weiterführen. (Rn. 19 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist die Klage fehlerhaft, den Angaben in der Klageschrift folgend, an eine Hausverwaltung zugestellt, die nicht Verwalter ist, ist die damit verbundene Verzögerung dem Kläger anzulasten. (Rn. 29 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Beschluss über die Nutzung von Hobbyräumen, die in die Wohnung integriert sind, zu Wohnzwecken ist nicht nichtig, wenn die Nutzung der Beschaffenheit der Räume entspricht und die Wohnnutzung für die Gemeinschaftsflächen keine Auswirkungen zur Folge haben kann. (Rn. 35 – 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Rechtsschutzbedürfnis, Prozessstandschaft, Anfechtungsfrist, Zustellungsmangel, Nichtigkeit von Beschlüssen, ordnungsgemäßer Gebrauch, Streitwertberechnung, Veräußerung, Wohnnutzung, Hobbyräume, Nichtigkeit

Fundstellen:

ZMR 2026, 352

LSK 2025, 44520

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 8.835 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Anfechtung eines im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlusses.

2

Der Kläger war bis 14.05.2025 Eigentümer der Wohnung Nr. 6 mit einem Miteigentumsanteil von 58,90/1.000tel, sowie Mitglied der Beklagten. Mit Eintragung ins Grundbuch am 15.05.2025 wurde Eigentümerin der genannten Wohnung.

3

Laut Ziff. II. der geltenden Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile Nr. 14 A, D und E mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Hobbyraum verbunden (Anlage K 4). Die genannten Hobbyräume sind mit den jeweils darüber liegenden Wohnungen durch eine internen Treppe verbunden.

4

In der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023 wurde unter TOP 8 ein Beschluss unter anderem über die Genehmigung der Nutzung von Hobbyräumen der Miteigentumsanteile Nr. 14 A, D und E als Wohnraum unter der Voraussetzung der öffentlichrechtlichen Zulässigkeit gefasst. Im Hinblick auf den genauen Wortlaut des Beschlusses wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K 3) verwiesen.

5

Die Klagepartei trägt vor, die neue Eigentümerin habe ein Interesse an der Fortführung des Verfahrens, und es gebe eine Vereinbarung zwischen dem Kläger und der jetzigen Eigentümerin über die Fortführung des Prozesses.

6

Die Anfechtungsklage sei fristgerecht erhoben und begründet worden. Nach Einteilung des Gerichtskostenvorschusses sei die Klage am 10.02.2024 zugestellt worden, und damit „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO. Die ursprüngliche und die nunmehrige Verwalterin würden hingegen zusammen eine Immobiliengruppe bilden, und hätten die gleiche Anschrift. Damit sei die Klage der Beklagten am 10.02.2024 ordnungsgemäß zugestellt worden. Ein etwaiger Zustellungsmangel sei gemäß § 189 ZPO geheilt worden.

7

Ferner ist die Klagepartei der Ansicht, dass die Nutzung der streitgegenständlichen Hobbyräume als Wohnraum ohne Änderung der in der Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung nicht möglich sei. Die Zweckbestimmung habe hingegen Vereinbarungscharakter. Dessen Änderung in der Teilungserklärung könne nicht durch Beschluss, sondern gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG nur durch Vereinbarung mit Mitwirkung aller Eigentümer abgeändert werden. Mangels Beschlusskompetenz sei der streitgegenständliche Beschluss entsprechend nichtig.

8

Darüber hinaus sei der Beschluss zu unbestimmt, da insbesondere die Angabe, welche Hobbyräume mit der darüber liegenden Wohnung verbunden und darüber hinaus öffentlichrechtlich zulässig seien, fehle. Auch gebe es keine Angaben über die zur zulässigen Nutzung als Wohnraum notwendigen baulichen Maßnahmen. Ebenso erschließe sich die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nicht aus dem streitgegenständlichen Beschluss.

9

Der Kläger beantragt,

Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung am 20.12.2023 zu TOP 8 gefasste Beschluss nichtig ist.

Hilfsweise wird beantragt, die in der Wohnungseigentümerversammlung am 20.12.2023 zu TOP 8 gefasste Beschluss für ungültig zu erklären.

10

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11

Die Beklagte behauptet, aufgrund der Veräußerung des Eigentums fehle es an einem Rechtsschutzbedürfnis des Klägers. Dieser habe kein Interesse mehr an der gegenständlichen Nutzung der Hobbyräume. Die Beklagte bestreitet, dass es zwischen dem Kläger und der Käuferin eine Vereinbarung geben würde, und Letztere ein Interesse an der Fortführung des Prozesses habe.

12

Des Weiteren sei die Klagefrist versäumt worden. Die Zustellung an die Verwalterin sei erst Ende Februar 2024 erfolgt. Die fehlende Angabe des amtierenden Verwalters habe hingegen der Kläger zu vertreten.

13

Darüber hinaus entspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Mit dem angefochtenen Beschluss sei die Zweckbestimmung der Einheiten Nummer 14 A, 14 D und 14 E nicht geändert worden.

Vielmehr sei lediglich die derzeitige Nutzung genehmigt worden. Hierfür ergebe sich eine Beschlusskompetenz der Beklagten aus § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

14

Der Beschluss sei darüber hinaus nicht zu unbestimmt, da insbesondere die Hobbyräume klar bezeichnet worden seien. Die Benennung von baulichen Maßnahmen zur Nutzung der Hobbyräumen zu Wohnzwecken sei hingegen nicht erforderlich. Der Beschlussinhalt über den Kostenverteilungsschlüssel sei außerdem für jedermann klar und erkennbar.

15

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestands auf das Sitzungsprotokoll vom 28.05.2025, sowie die zwischen den Parteien gewechselten und zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

16

Die zulässige Klage ist unbegründet.

17

I. Die Klage ist zulässig.

18

1. Das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

19

2. Des Weiteren ist das Gericht der Ansicht, dass auch bei erfolgter Veräußerung des klägerischen Eigentums an der Wohnung Nr. 6 nach Rechtshängigkeit ein Rechtsschutzbedürfnis weiterhin bestehen bleibt.

20

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 265 Abs. 2 S. 1 ZPO die Rechtsnachfolge nichts an der Stellung der bisherigen Parteien ändert. Der veräußernde bzw. abtretende wird kraft Gesetzes, und damit unabhängig von einer etwaigen Vereinbarung, Prozessstandschafter des Rechtsnachfolgers. Dabei kann er insbesondere weiterhin alle Prozesshandlungen vor- und entgegennehmen (vgl. Zöller, ZPO, 33. Aufl., § 65 Rn. 6 m.w.N.).

21

Im vorliegenden Fall folgte die Veräußerung des Eigentums nach Rechtshängigkeit. Der Kläger ist somit als Prozessstandschafter seiner Rechtsnachfolgerin weiterhin berechtigt, im streitgegenständlichen Verfahren Prozesshandlungen vor- und entgegenzunehmen. Er hat insoweit auch ein Interesse an der Fortführung des Verfahrens, und demnach ein hinreichendes Rechtsschutzbedürfnis.

22

Es kann dahinstehen, ob zwischen dem Kläger und der Rechtsnachfolgerin eine Vereinbarung getroffen wurde, da die Rechtsfolgen gemäß § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO kraft Gesetzes eintreten, und eine etwaige Vereinbarung für die Wirksamkeit nicht erforderlich ist.

23

II. Die Klage ist hingegen unbegründet.

24

1. Zum einen war die Anfechtungsfrist des § 45 S. 1 WEG zum Zeitpunkt der Zustellung der Klage bereits abgelaufen. Hierbei handelt es sich um eine materielle Ausschlussfrist.

25

a) Gemäß § 45 S. 1 WEG muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

26

aa) Vorliegend erfolgte die Beschlussfassung im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023. Mit richterlicher Verfügung vom 19.01.2024 wurde der Gerichtskostenvorschuss angefordert. Ausweislich der Zahlungsanzeige erfolgte der Eingang des Vorschusses bei Gericht am 07.02.2024. Nach Auffassung des Gerichts erfolgte die Einzahlung des Kostenvorschusses innerhalb einer angemessenen Frist, und demzufolge „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO (vgl. Bärmann / Göbel, 15. Aufl., § 45 Rn. 22).

27

bb) Die Klage wurde jedoch ausweislich der Postzustellungsurkunde zu Bl. 7 d. A. zunächst am 10.02.2024 an die vormalige Verwalterin der Beklagten – der – zugestellt. Erst nach Hinweis durch die vormalige Verwalterin mit Schreiben vom 19.02.2024 wurde seitens der Klagepartei die Zustellung an die jetzige Verwalterin beantragt.

28

Diese Zustellung erfolgte ausweislich der Postzustellungsurkunde zu Bl. 12. d. A. am 26.02.2024, und damit nicht mehr fristgemäß im Sinne von § 45 Satz 1 WEG.

29

cc) Eine Zustellung „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO kommt nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Fall hingegen nicht mehr in Betracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beantragung der Zustellung an die vormalige Verwalterin nach Ansicht des Gerichts fehlerhaft war, und die Klagepartei die hierdurch entstandene Verzögerung zu vertreten hat:

- Die Angabe des vormaligen Verwalters war nach Ansicht des Gerichts fehlerhaft. Zwar gibt die Klagepartei an, dass es sich zusammen mit der jetzigen Verwalterin um die gleiche Immobiliengruppe mit gleicher Anschrift handeln würde.

30

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen dass es sich bei den beiden genannten Hausverwaltungen um zwei verschiedene Rechtspersonen handelt, und damit eine Zustellung an die eine nicht gleichzeitig wirksam für die andere erfolgen kann. Mithin handelt es sich um zwei unterschiedliche Zustelladressate.

- Bei der verzögerten Zustellung handelt es sich nach Ansicht des Gerichts um ein Verschulden der Klagepartei, da die Angabe des ordnungsgemäßen Zustellungsadressat in den Verantwortungsbereich der Klagepartei fällt (vgl. Bärmann / Göbel, WEG, 15. Aufl., § 45 Rn. 20).

31

b) Eine Heilung nach § 189 ZPO kommt nach Ansicht des Gerichts hingegen nicht in Betracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Heilung von Zustellungsmängeln im Sinne von § 189 ZPO nur dann in Betracht kommt, wenn eine Verletzung zwingender Zustellungs Vorschriften vorliegt. Ein Mangel des bei Zustellung übergebenen Schriftstücks ist hingegen kein Zustellungsmangel, und kann somit nicht nach § 189 geheilt werden (vgl. Zöller, ZPO, 33. Aufl., § 189 Rn. 8).

32

Im vorliegenden Fall stellt die Angabe des falschen Zustellungsadressat ein Mangel des Beitritts Zustellung am 10.02.2024 übergebenen Schriftstücks dar. Dies ist hingegen kein Zustellungsmangel im Sinne von Paragraph 189 ZPO, und kann somit nicht nach der genannten Vorschrift heilen.

33

2. Der angefochtene Beschluss ist zum anderen nicht nichtig.

34

Der Kläger kann aufgrund der Versäumung der Anfechtungsfrist nur noch die Nichtigkeit des angegriffenen Beschlusses geltend machen.

35

a) Der angefochtene Beschluss ist nicht nichtig, da sich hierfür eine Beschlusskompetenz aus § 18 Abs. 2 Nummer 2 WEG ergibt.

36

aa) Der Gebrauch von Sondereigentum kann grundsätzlich durch Vereinbarungen geregelt werden, vgl. Paragraph 10 Abs. 1 Satz 2 WEG. Demgegenüber sind Regelungen durch Beschluss nach § 18 Abs. 2 Nr. 2

WEG nur insoweit zulässig, als es um einen der Beschaffenheit entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch geht (vgl. Bärmann / Suilmann, WEG, 15. Aufl., § 10 Rn. 51).

37

bb) Gemäß II. Ziff. 14 A bis 14 E der Teilungserklärung werden vorliegend die streitgegenständlichen Räume als „Hobbyraum“ ausgewiesen.

38

Nach Ansicht des Gerichts entspricht die im Rahmen der streitgegenständlichen Genehmigung vorgesehene Nutzung zu Wohnzwecken hingegen einen der Beschaffenheit der Räume entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch.

39

1) Zwar ist eine abweichende Nutzung eines Hobbyraums zu Wohnzwecken grundsätzlich nur zulässig, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung als Hobbyraum (vgl. BGH, Beschluss vom 16.06.2011, Az. V ZA I/11, ZWE 2011,396).

40

2) Für die Prüfung, ob die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung mehr stört als die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene, ist im Ausgangspunkt maßgeblich, welche Nutzung der Einheit nach der Gemeinschaftsordnung zulässig ist. Ferner ist stets der Vergleich mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störung erforderlich (vgl. BGH, Ur. v. 16.07.2021, Az. V ZR 284/19 Tz 29 u. Tz 32).

41

3) Im vorliegenden Fall ergibt sich aus § 1 (1) der Gemeinschaftsordnung, dass die Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken, und nicht zu Gewerbezwecken genutzt werden dürfen. Zusammen mit der in der Anlage bestehenden Tiefgarage und der Hobbyräume handelt es sich somit im vorliegenden Fall um eine Anlage, welche nur aus Wohnungen besteht.

42

Außerdem ergibt sich aus den konkreten örtlichen Gegebenheiten, dass die streitgegenständlichen Hobbyräume durch eine Innentreppe mit den dazugehörigen Wohnungen verbunden sind. Dementsprechend liegt keine separate Nutzung der Hobbyräume zu Wohnzwecken vor, sondern ausschließlich im Zusammenhang mit der dazugehörigen Wohnung.

43

Dies führt dazu, dass im konkreten Fall nach Ansicht des Gerichts die Wohnnutzung der Hobbyräume aufgrund der Integration der Hobbyräume in die jeweils darüber liegende Wohnung für die Gemeinschaft nicht als störender als die im Rahmen der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung als Hobbyraum sein kann, da insbesondere nicht ersichtlich ist, dass durch die im Beschluss vorgesehene Nutzung die Gefahr einer erheblich intensiveren Nutzung von Gemeinschaftsflächen besteht. Vielmehr sind die Gemeinschaftsflächen aufgrund der jeweils bestehenden Innentreppe durch die Nutzung zu Wohnzwecken nicht tangiert (vgl. Landgericht München I, Ur. v. 12.05.2016 – Az. 36 S 6246/15 WEG, Rn. 39).

44

b) Der streitgegenständliche Beschluss ist auch aus anderen Gründen nicht nichtig.

45

aa) Ist ein Beschluss unvollständig, unklar, widersprüchlich oder unbestimmt, ist er anfechtbar oder nichtig. Ergibt die Auslegung einen durchführbaren Beschlussinhalt, beruht die Unbestimmtheit also nicht auf inhaltlicher Widersprüchlichkeit, ist der Beschluss anfechtbar, aber nicht nichtig (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage 2021, § 23 RN 145 m.w.N.).

46

bb) Vorliegend sind im streitgegenständlichen Beschluss die Hobbyräume mit den Bezeichnungen Nr. 14 A, Nr. 14 D und Nr. 14 E klar bezeichnet worden, da sie insoweit entsprechend der Teilungserklärung zugeordnet werden können.

47

Auch ist insoweit weder eine Unbestimmtheit, noch eine darauf beruhende inhaltliche Widersprüchlichkeit des Beschlusses, die zu dessen Nichtigkeit führt, nach Auffassung des Gerichts ersichtlich.

48

Vielmehr handelt es sich um eine inhaltlich erforderliche Konkretisierung dahingehend, dass eine Nutzung von Hobbyräumen nur dann möglich ist, wenn dieser Raum nicht separat, sondern mit der jeweils darüber liegenden Wohnung verbunden ist, und darüber hinaus eine öffentlichrechtliche Zulässigkeit besteht.

49

cc) Eine weitere Regelung über die Bestimmung von baulichen Maßnahmen ist hingegen insbesondere aufgrund der jeweils bestehenden Verbindungstreppen nach Auffassung des Gerichts nicht erforderlich.

50

Dies kann letztendlich dahinstehen, da jedenfalls eine solche nicht nähere Benennung von konkret durchzuführenden baulichen Maßnahmen den Beschluss nicht nichtig macht, da darüber hinaus ein durchführbarer Regelungsgehalt verbleibt.

51

dd) Ebenso handelt es sich bei der im Beschluss festgelegten Kostenverteilung inhaltlich um einen hinreichend konkret durchführbaren Regelungsgehalt, sodass der Beschluss insoweit jedenfalls nicht nichtig ist.

B.

52

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

C.

53

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11. 711 ZPO.

D.

54

Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung.

55

Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

56

Im vorliegenden Fall wird das Interesse an der Wohnung der drei Hobbyräume auf die doppelte Jahresnettomiete geschätzt (LG München I, ZR 2016,989). Die jeweilige Jahresnettomiete wird nach Schätzung des Gerichts auf 10.000,- € beziffert.

57

Der siebeneinhalbfache Wert des Klägerinteresses beträgt hingegen 8.835,- € ($20.000 \times 58,90/1000 = 1.178 \times 7,5 = 8.835$), sodass der Streitwert auf diesen Wert festzusetzen war.