

## **Kein Kulturzentrum / Kultur- und Begegnungsstätte in Wohnungseigentümergeinschaft**

*Urteil Amtsgericht München Januar 2020 und Beschluss Landgericht München I*

Die Wohnanlage einer Eigentümergeinschaft in München besteht aus 2 Wohngebäuden, zwischen denen sich ein Flachbau mit Gewerbeeinheiten befindet. Diese Einheiten sind in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage als Ladengeschäfte bezeichnet.

Die Erwerber eines dieser Ladengeschäfte vermieten ihre Teileigentumseinheit an einen deutsch-kurdischen Kulturverein. Dieser Kulturverein nutzt die gemietete Einheit als Gebetshaus und Kulturzentrum und Begegnungsstätte für die Mitglieder seines Vereins und türkische und arabische Mitbürger islamischer Konfession.

Die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft beschließen nach bekannt werden dieser Nutzungsabsichten, diese beabsichtigte Nutzungsänderung der Ladeneinheit nicht zu genehmigen und gehen außergerichtlich und gerichtlich gegen die ungenehmigte und nicht von der Teilungserklärung gedeckte Nutzung der Ladeneinheit vor. Sie beantragen bei Gericht die Verpflichtung der Eigentümer und des mietenden Vereins, diese geplante Nutzung als Kulturzentrum, Begegnungsstätte und Gebetshaus zu unterlassen.

Das Amtsgericht München (AZ 485 C 11775/19 WEG) verurteilt die Eigentümer der Teileigentumseinheit und den mietenden Verein antragsgemäß. Das Gericht stellt mit Urteil vom 08.01.2020 fest, dass in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung eine ausdrückliche Vereinbarung über die zulässige Nutzung der betroffenen Ladeneinheit geregelt ist. Danach ist lediglich eine Nutzung als Ladenlokal zugelassen. Im vorliegenden Fall ergibt die typisierende Betrachtungsweise durch das Gericht, dass eine Nutzung als Kulturzentrum und Begegnungsstätte sowie Gebetshaus zu einer stärkeren Nutzung der Ladeneinheit führt, als die zugelassene Nutzung als Ladengeschäft. Es sei bei typisierender Betrachtungsweise davon auszugehen, dass sich in der Einheit eine größere Anzahl von Personen zu Gebeten, Vorträgen oder gemeinsamen Beisammensein trifft, was zu einer höheren Lärmemission führt als das Einkaufen in einem Laden oder Geschäfte in einer Bank. Es sei auch davon auszugehen, dass eine Nutzung verstärkt an Wochenenden und Feiertagen stattfindet sowie auch nach Ende der üblichen Laden- oder Banköffnungszeiten. Zu diesen Zeiten sei eben auch mit der Anwesenheit größerer Menschenmengen zu rechnen, was ebenfalls zu einer höheren Lärmemission führt als der Betrieb eines Ladens oder einer Bankfiliale, wo die Kunden einzeln oder zu zweit ankommen und das Gelände auch meist sofort nach Erledigung der Angelegenheiten wieder verlassen.

Entsprechend hatte auch schon das Landgericht München I als Berufungsinstanz im Jahr 2013 festgestellt, dass *eine Begegnungsstätte für Menschen regelmäßig und typischer Weise zumindest mit größeren Geräuschemissionen verbunden sei als ein Laden und bei typisierender Betrachtungsweise zu einer stärkeren Beeinträchtigung führe; eine Begegnungsstätte für Menschen sei üblicherweise darauf ausgerichtet, dass sich dort eine größere Anzahl von Menschen über einen längeren Zeitraum aufhalte, sich miteinander unterhalte und dabei zumindest auch Getränke konsumiere. Auch sei zu erwarten, dass Vereinsmitglieder und sonstige Besucher des öfteren gemeinsam das Vereinsheim verließen und sich dann draußen vor der Tür noch weiter unterhielten.*

Das Gericht hat daher der Klage stattgegeben und die Eigentümer sowie den mietenden Verein verurteilt, eine Nutzung der Teileigentumseinheit zu gesellschaftlichen oder religiösen Zusammenkünften zu unterlassen.

Die Eigentümer und der Verein haben gegen das Urteil Berufung eingelegt. Diese wurde jedoch vom Berufungsgericht Landgericht München I zurückgewiesen. Eine Beschwerde gegen die Entscheidung des Landgericht München I ist derzeit noch beim Bundesgerichtshof rechtshängig.