

ZfIR 2019, A 3

AG München: Entfernung von 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 (**AG München, Urt. v. 18. 4. 2018 – 481 C 16896/17 WEG**).

Das AG München verurteilte einen beklagten Verpächter, dafür Sorge zu tragen, dass die an der Fassade der von ihm verpachteten Gaststätte angebrachte Markise entfernt wird. 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. (Quelle: PM AG München v. 23. 11. 2018)