

Aktenzeichen:

EINGEGANGEN
10. Apr 2024



Amtsgericht Mannheim

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Wolfgang **Sorge**, Tournuser Platz 2, 76726 Germersheim, Gz.: 23/000412

gegen

- Beklagter -

wegen Prostitution im Haus

hat das Amtsgericht Mannheim durch die Richterin am Amtsgericht am 09.04.2024 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 05.03.2024 für Recht erkannt:

1. Der Beklagten wird verurteilt, es zu unterlassen, seine Wohnung in der zum Betrieb eines Bordells oder zur sonstigen Ausübung der Prostituti-

on zu nutzen oder die Räumlichkeiten Dritten zum Zwecke des Betriebs eines Bordells oder zur Ausübung der Prostitution zu überlassen.

2. Der Beklagte wird weiter verurteilt, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 297,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 13.01.2024 an die Klägerin zu bezahlen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.400,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt vom beklagten Sondereigentümer es zu unterlassen, seine Wohnung in der Wohnungseigentümergeinschaft zum Betrieb eines Bordells oder zur Ausübung der Prostitution zu überlassen.

Bei der Klägerin handelt es sich um die Wohnungseigentümergeinschaft des Anwesens

. Diese wird durch die

vertreten, welche die WEG-Verwaltung innehat. Der Beklagte ist Eigentümer des

Sondereigentums an der

der Klägerin.

In der Eigentümerversammlung vom 17.12.2022 fassten die Eigentümer unter TOP 5 folgenden Beschluss:

„Die Gemeinschaft untersagt grundsätzlich den Betrieb von Prostitution im Haus. Bei Meldung wird die Verwaltung den entsprechenden Eigentümer anmahnen und zur unverzüglichen Einstellung auffordern. Sofern der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist die Verwaltung bereits jetzt bevollmächtigt, nach Zustimmung des Beirats,

auch auf dem Klageweg die Einstellung der Prostitution zu erwirken.“

Mit Schreiben vom 18.05.2023 forderte die Verwaltung der Klägerin den Beklagten auf, die Nutzung seiner Wohnung zu Prostitutionszwecken zu unterbinden. Bei der Verwaltung haben sich am 09.05.2023, 26.07.2023, 10.08.2023 und am 28.09.2023 verschiedene Mieter darüber beschwert, dass in der Wohnung des Beklagten Prostitution ausgeübt würde und klagten unter anderem über Lärmbelästigung, über Streitigkeiten mit Freiern im Flur und über den Umstand, dass eine der Damen mehrfach im Treppenhaus ihren Intimbereich zeige.

Die Verwaltung ist ausweislich der Regelung im Verwaltervertrag befugt, für die Bearbeitung eines gerichtlichen Verfahrens eine Kostenpauschale von 250 € netto zu erheben.

Die Klägerin meint,

eine Duldung der Prostitution könne nicht verlangt werden.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen es zu unterlassen, seine Wohnung in der _____, zum Betrieb eines Bordells oder zur sonstigen Ausübung der Prostitution zu nutzen oder die Räumlichkeiten Dritten zum Zwecke des Betriebs eines Bordells oder zur Ausübung der Prostitution zu überlassen
2. den Beklagten zu verurteilen, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 297,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu bezahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet,

eine Prostitution habe in der Wohnung nicht stattgefunden. Die Kündigung gegenüber der vorherigen Mieterin sei ausschließlich erfolgt, um der Klägerin entgegen zu kommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze mit Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 05.03.2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der im Sondereigentum des Beklagten stehenden Wohnungseinheit zur Ausübung der Prostitution aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB, § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

Die Klägerin kann Unterlassungsansprüche wegen Störung des Gemeinschaftseigentums gegen den Beklagten geltend machen, § 9a WEG.

Ein ausdrückliches Verbot der Ausübung der Prostitution im Rahmen der Teilungserklärung ist nicht vorgetragen. Die Ausübung der Prostitution ist jedoch jedenfalls im Wohnungseigentum unzulässig (Tyarks in: Elzer, Stichwortkommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl. 2023, Prostitution, Rn. 12). Denn diese ist unabhängig von ihrem konkreten Ausmaß regelmäßig gewerblich geprägt und kann damit nicht unter dem Begriff „wohnen“ gefasst werden. Darüber hinaus kann sich zwar eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Dazu ist vorliegend jedoch nichts vorgetragen, zumal dies allein aufgrund der auch hier vorgetragenen Begleiterscheinungen (Lärmbelästigung, Streit mit Freiern im Flur) in Wohnanlagen nicht der Fall ist. Die Frage, ob die vorgetragenen Störungen für sich genommen bereits einen unzumutbaren Nachteil im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG darstellen und somit für eine Unterlassungsverpflichtung ausreichen, kann daher offenbleiben.

Hinzu kommt, dass die Ausübung der Prostitution auch geeignet ist, die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zu schädigen. Wohnungseigentümer brauchen nicht zu dulden, dass in einer vermieteten Wohnung der Prostitution nachgegangen wird (OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 05.03.2002, 20 W 508/01, BeckRS 2002, 30244485). Denn sobald sich herumspricht, dass in einer Wohnung einer Wohnungseigentumsanlage der Prostitution nachgegangen wird, führt dies in der Regel zu einer Wertminderung der übrigen Wohnungseigentumseinheiten (LG Nürnberg-Fürth, NZM 2000, 54, 55). Allein diese Wertminderung stellt bereits einen für die anderen Wohnungseigentümer und den Verband nicht hinnehmbaren Nachteil dar (OLG Karlsruhe, NJW-RR 2000, 89). Es kommt im Weiteren nicht darauf an, ob die streitgegenständliche Nut-

zung auch gegen die guten Sitten verstößt, d.h. auf die Frage, ob die Mehrheit der Bevölkerung die Prostitution als verwerflich ansieht.

Das Gericht geht davon aus, dass in der streitgegenständlichen Wohnung des Beklagten tatsächlich die Prostitution ausgeübt wird. Soweit der Beklagte dies erstmals im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit Nichtwissen bestreitet, ist dies unbeachtlich, da es sich zum einen um eine in seiner Sphäre liegende Tatsache handelt, da es um eine Nutzung des in seinem Besitz stehenden Teileigentums geht. Er kann sich nicht darauf berufen, nur der Vermieter zu sein und nichts über die tatsächliche Nutzung seiner Wohnungseinheit zu wissen, da er durch die Vermietung die Ursache für die tatsächliche Nutzung gesetzt hat und es ihm deshalb oblegen hätte, nach den vorgetragenen Beschwerden durch andere Mieter entsprechende Erkundigungen einzuziehen. Des Weiteren hat der Beklagte den substantiierten Vortrag der Klagepartei, der auf die Ausübung von Prostitution schließen lässt, wonach es zu Streitigkeiten mit Freiern auch im Flur gekommen sei und eine Dame im Treppenhaus ihren Intimbereich gezeigt habe, nicht bestritten.

2.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von 297,50 € aus §§ 280 Abs. 1, 286 Abs. 2 BGB.

Die Klägerin hat Anspruch auf Erstattung der Sondervergütung des Verwalters als Verzugschaden gemäß § 280 Abs. 1, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der Verwalter erhält die Sondervergütung gemäß den Bestimmungen des Verwaltervertrages für die Bearbeitung eines gerichtlichen Verfahrens. Mit Beschluss vom 17.12.2022 hatten die Eigentümer beschlossen, gegebenenfalls gerichtlich Unterlassungsansprüche durchzusetzen. Trotz Aufforderungsschreibens der Verwaltung vom 18.05.2023 hat der Beklagte die Ausübung der Prostitution nicht unterbunden, sodass die der Klägerin dadurch entstandenen Kosten als Verzugskosten zu tragen sind.

Gegen die Vereinbarung einer solchen Sondervergütung bestehen, auch unter dem Gesichtspunkt der §§ 305 ff. BGB, keine Bedenken (AG Düsseldorf NZM 2007, 887). Die Vereinbarung über die im Verwaltervertrags genannte Sondervergütung ist auch zulässig, da hierbei dem Verwalter keine Leistung zusätzlich vergütet wird, die zu den Grundpflichten jedes Wohnungseigentumsverwalters gehören und die mit der vereinbarten Grundvergütung abgegolten sind.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

III.

Der Streitwert war auf 7.400 € festzusetzen. Der Gebührenstreitwert bestimmt sich nach § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO (Schultz-Bleis in: Beck-online Kommentar, Streitwert, Mayer, Stand: 01.01.2024, WEG, Rn. 2). Maßgebend ist das Interesse der angreifenden Partei (Göbel in: Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Aufl. 2023, § 49, Rn. 28). Das Interesse der Klägerin bei einer Klage auf Unterlassung der Prostitution in einer Eigentumswohnung richtet sich danach, inwieweit die erzielbaren Mieteinnahmen und der Verkehrswert ihrer Eigentumswohnung durch die Nutzung von Wohnungen zu Zwecken der gewerblichen Prostitution beeinträchtigt wird (LG Dresden, Beschluss vom 05.10.2015, 2 T 106/15, BeckRS 2015, 18744). Wird in einer Wohnanlage in einer Wohnung die Prostitution ausgeübt, so wird dadurch der Miet- und Wohnwert der gesamten Anlage – also auch entfernt liegender Wohnungen – gemindert (OLG Karlsruhe, NJW-RR 2000, 89). Entsprechend des (unbestritten gebliebenen) Klägervortrags ist bei der vorliegenden Anlage mit 74 Einheiten von einer Wertminderung von 100 € pro Einheit pro Monat auszugehen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer **Notfrist von einem Monat** bei dem

Landgericht Karlsruhe
Hans-Thoma-Straße 7
76133 Karlsruhe

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Mannheim
Schloss, Westflügel
68159 Mannheim

einulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zu Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Ist dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Richterin am Amtsgericht