

## **Arztpraxis in der Eigentumswohnung**

### ***Eigentümergeinschaft will nach 25 Jahren die "zweckwidrige Nutzung" beenden***

Seit 25 Jahren betreibt eine Medizinerin ihre Hausarztpraxis in einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen. Die Ärztin hat die Wohnung von einem Bekannten gemietet, der sie zu diesem Zweck 1994 erworben hatte. Laut Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft war zwar diese Art der Nutzung des Sondereigentums "zweckwidrig". Doch alle Eigentümer wussten Bescheid und niemand erhob in all diesen Jahren Einwände.

In der Praxis wurde im üblichen Umfang auch die "Ersatzdroge" Methadon verschrieben. 2019 randalierte ein Patient im Treppenhaus und beschädigte Gemeinschaftseigentum. Danach beantragten neue Mitglieder der Eigentümergeinschaft (WEG) auf einer Eigentümerversammlung, dass die WEG etwas gegen die zweckwidrige Nutzung der Wohnräume unternehmen müsse: Die Lage habe sich durch die steigende Zahl an Patienten grundlegend geändert und nun kämen auch noch "Drogenkonsumenten".

So begründete die Eigentümergeinschaft dann auch ihre Unterlassungsklage gegen den Eigentümer der Praxisräume. Sie scheiterte jedoch beim Landgericht Frankfurt (2-13 S 131/20). Das Sondereigentum werde zwar offenkundig nicht zum Wohnen, also zweckwidrig genutzt, so das Landgericht. Doch der Unterlassungsanspruch der Eigentümergeinschaft sei verwirkt, weil er über Jahrzehnte nicht geltend gemacht wurde.

Ein größerer Patientenstamm und Behandlungsmethoden wie die Methadonvergabe stellten keine neue Störung dar, die sich qualitativ von der bisherigen unterscheiden würde. Die Ärztin und der Eigentümer, der ihr die Räume vermietet habe, hätten sich berechtigterweise darauf eingestellt, dass die WEG die Praxis dauerhaft akzeptierte. Immerhin habe die WEG Klingelschilder für die Praxis angebracht und der Ärztin Parkplätze überlassen. Nach 25 Jahren Duldung müssten sich die Eigentümer weiterhin mit der Arztpraxis abfinden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/arztpraxis-in-der-eigentumswohnung>