

Nutzungsänderung im Wohnungseigentum

Gemischt genutzte Gebäude, in denen gewerbliche Einheiten und Wohnungen vorhanden sind, werfen besondere Probleme auf. Bei der Teilung in Wohnungs- und (für die gewerblichen Flächen) Teileigentum sieht die Teilungserklärung in der Regel eine Zweckbestimmung vor. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich in letzter Zeit mehrfach mit der Frage zu befassen, welche abweichenden Nutzungen noch von der Zweckbestimmung „Laden“ erfasst werden. Wohnungseigentümer wehrten sich gegen neue Nutzungen solcher Flächen als Eisdielen mit Außenbewirtschaftung und als „Eltern-Kind-Zentrum“.

Eine verbindliche Zweckbestimmung i.S.v. § 15 Abs. 1 WEG besteht nach Ansicht des BGH nur, wenn dies aus der Teilungserklärung klar und eindeutig hervorgeht. Dafür genüge im Regelfall die schlichte Bezeichnung des Verwendungszwecks des Teileigentums in der Teilungserklärung. Da der mit der Zweckbestimmung dokumentierte Wille nicht auf die Gestaltung des Privat- oder Berufslebens der übrigen Eigentümer, sondern auf Festlegung des Maßes zunehmender Störungen gerichtet sei, könne sich, so der BGH, im Wege ergänzender Vertragsauslegung eine nach der Zweckbestimmung eigentlich ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen. Voraussetzung ist, dass sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die vereinbarte Nutzung. Die übrigen Wohnungseigentümer dürften nicht stärker beeinträchtigt werden, als das bei der Nutzung zum vereinbarten Zweck zu erwarten ist.

Für die Eisdielen mit Außenbewirtschaftung verneinte der BGH ein vergleichbares Störpotenzial. Bei einem Laden steht der Charakter als Verkaufsstätte, in der sich nur das Personal länger aufhält und Kunden ein- und ausgehen und gelegentlich Waren geliefert werden, im Vordergrund. Der Betrieb einer Gaststätte mit Gelegenheit zum Verweilen und zum Verzehr der ausgegebenen Waren gehe mit seinem Störungspotenzial typischerweise darüber hinaus, insbesondere wenn auch Außenflächen in Anspruch genommen werden. Die übrigen Wohnungseigentümer konnten daher den Betrieb der Eisdielen unterbinden.

Anders entschied der BGH für das Eltern-Kind-Zentrum. Denn für die typisierende Betrachtung des Störungspotenzials sei § 22a Abs. 1 BImSchG zu beachten. Danach stellt Kinderlärm einschließlich des von Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen ausgehenden Lärms keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Kinderlärm habe nach den gesetzgeberischen Vorstellungen bei der Ermittlung des typischen Störpotentials unberücksichtigt zu bleiben. Damit weist das Eltern-Kind-Zentrum jedenfalls bezüglich der Angebote, die sich (auch) an Kinder richten, kein höheres Störpotential als ein Laden auf. Allenfalls ausschließlich an Erwachsene gerichtete Angebote (im entschiedenen Fall etwa Yogakurse oder Body-Work-Out-Kurse für Mütter) könnten störende Nutzungen darstellen. Die übrigen Wohnungseigentümer konnten den Betrieb des gesamten Zentrums danach nicht unterbinden.

BGH, Urteil vom 25.10.2019 – V ZR 271/18 (Eisdiele)

Urteil vom 13. 12. 2019 – V ZR 203/18 (Eltern-Kind-Zentrum)

Bischofsheim, 17. Februar 2020