WEGNEWS
OKTOBER 2015

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von RA Rüdiger Fritsch

Verwirkung des Unterlassungsanspruchs

Von den Gebrauchsregelungen der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzungen des Sondereigentums, zumal solche, die andere Wohnungseigentümer stören bzw. benachteiligen, sind ständiger Gegenstand wohnungseigentumsrechtlicher Auseinandersetzungen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Frage zu richten, ob und wann solche Ansprüche verjähren. Denn vielfach nehmen die übrigen Wohnungseigentümer abweichende Nutzungen langjährig hin. Erst wenn es im Kreise der Eigentümer zu Streitigkeiten kommt, werden gegen fehlnutzende Miteigentümer Unterlassungsansprüche geltend gemacht. In solchen Fällen stellt sich zusätzlich die Frage, ob der auf Unterlassung in Anspruch genommene Eigentümer sich auf den bisherigen Zeitablauf berufen darf.
Zu einigen für die Praxis wichtigen Fragen hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einer jüngst veröffentlichten Entscheidung Antworten gegeben.

BGH, Urt. v. 08.05.2015 – V ZR 178/14

Der Fall:

Wohnungseigentümer B gehört die Einheit Nr.1 im Souterrain der Wohnungseigentumsanlage. In der Teilungserklärung sind die dazugehörigen Räume ausdrücklich als „Räumlichkeiten im Souterrain, bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und weiterem Kellerraum“ bezeichnet. Gleichwohl vermietet B die Einheit Nr.1 als Wohnung. Hiergegen gehen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich vor und wollen erreichen, dass B die Nutzung/Vermietung der Souterraineinheit zu Wohnzwecken unterlässt. B wendet ein, dass er bekannter Weise und bislang unbeanstandet die Einheit Nr. 1 seit dem Jahr 1980 durchgehend als Wohnung vermietet habe, zuletzt noch durch Neuvermietung im Jahre 2007. Die nunmehr erhobene Unterlassungsklage verstoße gegen Treu und Glauben.

Das Problem:

Durch die Vermietung der Einheit Nr. 1 zu Wohnzwecken verstößt B eindeutig gegen die durch die Regelungen der Teilungserklärung festgelegte Nutzungszweckbestimmung, die gerade keine Nutzung zu Wohnzwecken erlaubt („Hobbyraum, Flur, Keller“) und sieht sich daher grundsätzlich zu Recht den aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG folgenden Unterlassungsansprüchen der übrigen Eigentümer ausgesetzt.
Soweit sich B wegen des Zeitablaufs auf die Einrede der Verjährung beruft, ist ihm diese Rechtsverteidigung abgeschnitten, denn nach Auffassung des BGH unterliegen Unterlassungsansprüche, anders als Ansprüche auf Beseitigung baulicher Veränderungen, nicht der Verjährung (vgl.: BGH, Urt. v. 25.03.2010 – V ZR 159/09).

Allerdings hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung (Urt. v. 14.11.2014 – V ZR 118/13) ausgesprochen, dass Unterlassungsansprüche im Falle langjähriger Duldung verwirkt sind, wenn der Anspruchsverpflichtete aufgrund langen Zeitablaufs sowie eines entsprechenden Verhaltens der Anspruchsteller ausnahmsweise davon ausgehen darf, dass diese die ihnen zustehenden Ansprüche nicht mehr geltend machen werden.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gibt der Unterlassungsklage der übrigen Wohnungseigentümer statt. Zwar könne sich der fehlnutzende Eigentümer grundsätzlich auf die Einwendung der Verwirkung berufen, dies gelte aber nur für dauerhafte, ununterbrochene störende Einwirkungen. Im vorliegenden Fall nimmt der BGH indes eine Mehrzahl von einzelnen Fehlnutzungen mit jeder Neuvermietung an. Da die letzte zweckbestimmungswidrige Vermietung zu Wohnzwecken erst im Jahre 2007 erfolgte, kommt es für den BGH zur Ermittlung des zu einer möglichen Verwirkung führenden Zeitablaufs nicht auf die erstmalige Vermietung im Jahre 1980 an, weshalb es schon am erforderlichen Zeitmoment für eine Verwirkung fehlt.

Praxis-Tipp:

Erfolgt eine der Teilungserklärung widersprechende Fehlnutzung des Sondereigentums, sind die übrigen Wohnungseigentümer gefordert. Denn die geltend zu machenden Unterlassungsansprüche stehen grundsätzlich nur den jeweiligen Woh-nungseigentümern zu und sind individuell geltend zu machen (vgl.: BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 125/10). ■

Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht