WEGNEWS
APRIL 2020

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Rüdiger Fritsch [0254]

„Eltern-Kind-Zentrum“ im Ladenlokal zulässig?

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) stellt die wörtliche Bezeichnung einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen der Teilungserklärung eine sog. Nutzungszweckbestimmung dar, auf deren Einhaltung jeder Wohnungseigentümer einen individuell durchsetzbaren Rechtsanspruch besitzt.
Der Bundesgerichtshof hat nun zu dieser immer wiederkehrenden Frage eine Grundsatzentscheidung gefällt, die sich auf die Zulässigkeit der Kindebetreuung bezieht (vgl.: BGH, Urt. v. 13.12.2019 - V ZR 203/18).

Der Fall:
Der Verein V betreibt in einer gemischt genutzten WEG-Anlage ein sog. Eltern-Kind-Zentrum in einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist.
Eigentümer E verklagt V auf Unterlassung, da er sich u.a. durch Lärm, Publikumsverkehr der Eltern und durch abgestellte Kinderwagen und Fahrräder gestört fühlt. Hilfsweise beantragt E, den V zu verurteilen, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in seiner Wohnung die Lärmimmissionen 52 db nicht überschreiten sowie das Abstellen der Kinderwagen und Fahrräder zu unterlassen.

Das Problem:
Wenn der Nutzungszweck der betreffenden Einheit durch die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eindeutig definiert ist, ist dann eine diesem widersprechende Nutzung nicht stets rechtswidrig und löst dies jedem Wohnungseigentümer zustehenden Ansprüche auf Unterlassung einer solchen unzulässigen Nutzung dar?
Indes ist es nach ständiger Rechtsprechung des BGH so, dass eine von der vereinbarten Nutzungszweckbestimmung abweichende Nutzung nicht zwingend einen Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nach sich zieht, wenn die zwar unerlaubte Nutzung nicht mehr stört, als eine zulässige Nutzung.
Wie ist nun der Fall zu lösen, wenn in einem Laden gewerbliche Kinderbetreuung stattfindet?

Aus der Entscheidung des Gerichts:
Der Bundesgerichtshof hat der Revision des beklagten Vereins stattgegeben und die Klage im Hauptantrag abgewiesen.

a) Fehlnutzung durch Eltern-Kind-Zentrum im Laden mit Lager
Ein Wohnungseigentümer kann gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn eine Wohnungseigentumseinheit anders genutzt wird, als in der Teilungserklärung vorgesehen.

Das gilt zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung.

Die Immissionen, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgehen, so der BGH, sind angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die vom Betrieb eines Ladens oder eines Lagers ausgehenden Geräusche.

b) Keine unzulässige Störung durch Kinderlärm
Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, beruht nach Auffassung des BGH auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht.

[§ 22 Abs. 1a BImSchG:
Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.]

Die Regelung des § 22 Abs. 1a BImSchG ist regelmäßig auch bei der Prüfung zu beachten, ob eine nach der Teilungserklärung ausgeschlossene Nutzung dennoch zulässig ist, weil sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung, und zwar auch dann, wenn die Teilungserklärung vor dem Inkrafttreten von § 22 Abs. 1a BImSchG errichtet wurde.

Praxis-Tipp:
Dass der Kläger von dem Beklagten nicht die Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen kann, so der BGH, schließe andere Unterlassungsansprüche wegen sonstiger Störungen (wie abgestellte störende Kinderwagen und Fahrräder) gemäß § 1004 Abs. 1 BGB nicht aus. ■

Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

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