

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Nutzung eines „Trimmraums“ als Wohnung?

1. Für einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i. V. m. § 15 Abs. 3 WEG bedarf es neben einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung keiner Feststellung einer dadurch eingetretenen konkreten Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Ziff. 1 WEG

2. Vielmehr hat der BGH im Beschluss vom 16.06.2011 - V ZA 1/11 (ZMR 2011, 967) ausgeführt, dass es „allgemeiner Auffassung“ in Rechtsprechung und Literatur entspreche, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig sei (vgl. auch BGH, Urteil vom 08.05.2015 - V ZR 178/14, ZMR 2015, 731).

Dies gilt erst recht für einen „Trimmraum“, der nur die Nutzung für einen kleinen Ausschnitt hobbymäßiger Betätigungen zulässt.

LG Hamburg

Beschluss v. 19.10.2016 - 318 T 33/16

Der Fall:

Nach dem Inhalt der Teilungserklärung gibt es in einer WEG im Souterrain eine Einheit, die einer Wohnung als „Trimmraum mit Dusche und Flur“ zugeordnet wurde.

Im Rahmen des Vorverfahrens (AG Hamburg vom 25.07.2016, Az. 22a C 298/15) streiten die Parteien über die Nutzung dieses Raumes.

Ein Wohnungseigentümer behauptet, dass der Trimmraum vom Sohn des beklagten Wohnungseigentümers nur zum Wohnen genutzt wird. Der beklagte Wohnungseigentümer verkaufte während des

laufenden Verfahrens beim AG Hamburg seine Wohnung nebst dem „Trimmraum mit Dusche“.

Der klagende Wohnungseigentümer erklärt darauf hin den Rechtsstreit für erledigt, muss nach der Entscheidung des AG Hamburg aber die Kosten des Verfahrens tragen, weil er durch die Nutzung nicht konkret beeinträchtigt sei. Hiergegen legt der klagende Wohnungseigentümer Beschwerde ein.

Das Problem:

Das LG Hamburg musste nur noch klären, ob die Kostenentscheidung des AG Hamburg korrekt war, insbesondere ob der klagende Wohnungseigentümer korrekterweise mit den gesamten Verfahrenskosten belastet wurde.

In diesem Zuge wurde u. a. auch die Rechtsfrage geklärt, ob der Unterlassungsanspruch nur besteht, wenn für den klagenden Wohnungseigentümer ein konkrete Beeinträchtigung vorliegt.

Die Entscheidung des LG Hamburg:

Die Beschwerde hatte teilweise Erfolg. Die Kosten des Rechtsstreits der I. Instanz (AG Hamburg) sind gegeneinander aufzuheben, da das Amtsgericht bei streitiger Fortsetzung Beweis darüber hätte erheben müssen, ob eine Wohnnutzung des „Trimmraums mit Dusche und Flur“, durch den Sohn der Beklagten überhaupt erfolgte.

Insbesondere teilte das LG Hamburg die Rechtsauffassung des AG Hamburg nicht, dass für einen Unterlassungsanspruch neben einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung, auch eine konkrete Beeinträchtigung bzw. Störung der anderen Wohnungseigentümer vorliegen muss.

Der BGH hat bereits in anderen Entscheidungen ausgeführt, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu Wohnzwecken unzulässig sei.

Ob zusätzlich eine konkrete Beeinträchtigung oder Störung vorliegt, sei unerheblich.

Allerdings sei die Behauptung abschließend nicht geklärt worden, ob der Sohn des beklagten Wohnungseigentümers den „Trimmraum“ tatsächlich als Wohnung genutzt hat.

Um dies herauszufinden, hätte eine weitere Beweisaufnahme erfolgen müssen, die durch die Erledigung des Rechtsstreits allerdings unterblieben sei.

Praxis-Tipp:

Der Sohn des Beklagten hatte für den Trimmraum im Souterrain eine Klingel sowie einen Briefkasten installiert. Diese Indizien haben den Gerichten wohl nicht ausgereicht. Für die Praxis ist nun geklärt, dass bereits die zweckwidrige Nutzung für einen Unterlassungsanspruch ausreicht. Eine zusätzliche Störung durch diese Nutzung ist nicht erforderlich. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ