

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0239]

Nutzung einer Teileigentumseinheit als „Eltern-Kind-Zentrum“?

In einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, kann ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden darf.

BGH, Urteil vom 13.12.2019
Az. V ZR 203/18

Der Fall:

Der Kläger war der Miteigentümer im ersten Obergeschoss. Der Beklagte – ein eingetragener Verein – ist Mieter einer unmittelbar darunter im Erdgeschoss belegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf.

Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum. Dessen Ziel ist es laut Satzung des Beklagten unter anderem, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegenzuwirken, die sich aus der Situation der Familien in der Großstadt ergibt.

Geöffnet ist das Zentrum montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr. In dieser Zeit finden verschiedene Aktivitäten in diesem Zentrum statt (z. B. „Mini-Kindergarten“ für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten).

Samstags treffen sich von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die „Scuola Italiana“ für Kinder von 4 bis 6 Jahren und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die „Girl Scouts“ (Pfadfinderinnen von der zweiten bis zur achten Jahrgangsstufe). Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung

der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum.

Das Problem:

Fraglich war im vorliegenden Fall, ob die Vorgabe der Teilungserklärung ausreichte, damit der Mieter in der Teileigentumseinheit das „Eltern-Kind-Zentrum“ betreiben konnte.

Im Übrigen sei noch darauf hingewiesen, dass hier ein Wohnungseigentümer den Mieter und nicht den Teileigentümer in Anspruch genommen hatte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem beklagten Mieter Recht: Ein Wohnungseigentümer kann grundsätzlich von dem Mieter einer anderen Einheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt als in der Teilungserklärung vorgesehen.

Das gilt zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgehen, sind angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager.

Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, beruht auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht.

Nach dieser Bestimmung sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen

Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Dies 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:

Der BGH wies noch darauf hin:

Dass die Kläger von dem Beklagten nicht die Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, schließt Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB wegen einzelner besonders störender Handlungsweisen nicht aus. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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