

Die Nutzung einer Sondereigentumseinheit als Wohnung kann auch zulässig sein, wenn diese Einheit bisher gewerblich genutzt wurde – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.07.2021, V ZR 284/19

I.

Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) drehen sich immer wieder um die Frage, ob eine bestimmte Nutzung in einer Sondereigentumseinheit zulässig ist. Die besprochene Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass bei dieser Frage alle Aspekte des Einzelfalls maßgeblich sein können und dass Erwerber einer Sondereigentumseinheit in einer WEG die Teilungserklärung sorgfältig prüfen sollten.

II.

Die Klägerin ist der Verband einer WEG, der Beklagte Mitglied in dieser WEG. Die WEG besteht aus zwei Gebäuden: das erste Gebäude ist in acht Wohneinheiten unterteilt, während das zweite Gebäude (welches im Wohnungseigentum des Beklagten steht) eine fensterlose Scheune war. In der Teilungserklärung finden sich weitreichende Regelungen, die eine Trennung der beiden Gebäude vorsehen. Der jeweilige Eigentümer der Scheune soll berechtigt sein, beliebige bauliche Veränderungen an dieser vornehmen zu dürfen.

2013 ließ der Beklagte die Scheune abreißen und begann damit ein Einfamilienhaus zu errichten. Mit dem hier besprochenen Verfahren wollte die Klägerin u.a. erreichen, dass der Beklagte das von ihm errichtete Gebäude nicht als Wohnraum nutzt. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden, die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auf die Revision hin hat der BGH einen Anspruch der Klägerin auf Untersagung der Nutzung als Wohnraum abgelehnt. Zwar sei nach der Teilungserklärung eine Nutzung als Wohnraum nicht zugelassen. Allerdings sei hier ausnahmsweise dennoch eine Nutzung als Wohnraum zulässig. Nach der Teilungserklärung dürfe der Beklagte in der ehemaligen Scheune jede Nutzung ausüben, die in einer Teileigentumseinheit zulässig sei, d.h. jede gewerbliche Nutzung, zu der sich die Einheit eigne und nach der Teilungserklärung ausgebaut werden dürfe. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass die übrigen Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt würden. Daher sei die Wohnnutzung bei einer typisierenden Betrachtungsweise nicht störender als die zulässige Nutzung.

III.

1.

Der Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einer WEG darf sein Sondereigentum nicht beliebig nutzen. Er darf nur die Nutzungen ausüben, die nach der Teilungserklärung oder sonstigen Vereinbarungen zugelassen sind. Wird etwa in der Teilungserklärung der Nutzungszweck für ein Teileigentum mit „Restaurant“ bezeichnet, darf darin ein Restaurant betrieben werden, nicht aber eine Autowerkstatt.

2.

Ergibt die Auslegung der Teilungserklärung, dass die gewünschte Nutzung nicht zulässig ist, bedeutet dies aber nicht, dass auf die gewünschte Nutzung verzichtet werden muss bzw. – aus Sicht der übrigen Wohnungseigentümer – die gewünschte Nutzung in jedem Fall untersagt werden kann.

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob bei einer generalisierenden Betrachtungsweise die gewünschte Nutzung störender ist, als die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung. Im obigen Beispiel mit der gewünschten Nutzung als Autowerkstatt wäre diese auch nach dieser Prüfung unzulässig, da eine Autowerkstatt wegen des damit verbundenen Lärms typischerweise störender ist,

als ein Restaurant. Bestünde die gewünschte neue Nutzung aber z.B. in einer Nutzung als Rechtsanwaltskanzlei, könnte die neue Nutzung zulässig sein, da eine Rechtsanwaltskanzlei bei generalisierender Betrachtung nicht störender ist als ein Restaurant.

2.

Soll eine bisher gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung geändert werden, muss besonders sorgfältig geprüft werden, ob die neue Nutzung typischerweise störender ist, als die zulässige Nutzung. Oftmals ist die Auffassung anzutreffen, dass Wohnnutzung immer störender sein soll, als eine gewerbliche Nutzung. Dem hat der BGH in der Entscheidung eine Absage erteilt. Er hat ausdrücklich betont, dass alle Umstände des Einzelfalles heranzuziehen sind.

Dies zeigt, wie wichtig es ist, sämtliche Umstände des Einzelfalles genau zu betrachten. In der Entscheidung war für den BGH maßgeblich, dass nach der Teilungserklärung die Scheune zu jedem beliebigen gewerblichen Zweck hätte genutzt werden dürfen, also auch zu gewerblichen Zwecken deren Lärm-, Geruchs- oder sonstige Beeinträchtigungen der Beeinträchtigung einer Wohnnutzung entsprechen oder diese sogar übersteigen. Weiter war für den BGH entscheidend, dass sämtliche anderen Einheiten bereits zu Wohnzwecken genutzt werden und es daher keine Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geben konnte. Schließlich war auch entscheidend, dass nach der Teilungserklärung die beiden vorhandenen Gebäude so weit wie möglich – auch kostenmäßig – zu trennen sind. Unter Berücksichtigung dieser Umstände hielt der BGH die geplante Wohnnutzung für zulässig.

3.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, wie wichtig es für Erwerber ist, die Teilungserklärung genau zu prüfen, um vor bösen Überraschungen geschützt zu sein. In der besprochenen Entscheidung hat der Beklagte die vorhandene Scheune vollständig abgerissen und durch einen Neubau (ein Einfamilienhaus) ersetzt. Auch wenn nach der Teilungserklärung die beiden Gebäude soweit es geht voneinander getrennt worden sind und der Beklagte soweit es geht die Kosten seines Einfamilienhauses alleine tragen muss, besteht gleichwohl die Gefahr, dass die übrigen Wohnungseigentümer sich möglicherweise doch an den Kosten des Einfamilienhauses beteiligen müssen. Sollte etwa der Beklagte zukünftig zahlungsunfähig werden, ist eine ersatzweise Haftung der übrigen Eigentümer zumindest denkbar. Nicht zu vergessen ist auch, dass die übrigen Wohnungseigentümer mit dem Baulärm etc. belastet worden sind. Nach der Teilungserklärung konnte der Beklagte dies alles vornehmen, weil ihm eine sehr weit reichende Befugnis erteilt wurde Umbaumaßnahmen vorzunehmen.

Durch die zum 01.12.2020 in Kraft getretene WEG-Reform wurde es auch stark vereinfacht Sondereigentum zu begründen. Es ist im Vergleich zu früher einfacher geworden, auch sehr weit reichende Baumaßnahmen zu realisieren. Interessenten, die sich in eine WEG einkaufen möchten, ist daher dringend zu empfehlen die Teilungserklärung und sonstige Vereinbarungen genau zu prüfen, um in Erfahrung zu bringen, welche Möglichkeiten einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen wurden und ob möglicherweise in der Teilungserklärung noch andere Regelungen enthalten sind, die zukünftig zu teuren Belastungen führen können.

IV.

Soll eine bestehende Nutzung einer Sondereigentumseinheit in einer WEG geändert werden, ist im Vorfeld sorgfältig juristisch zu klären, ob die neue gewünschte Nutzung zulässig ist. Hierbei sind auf alle Aspekte des Einzelfalles abzustellen. Es kann auch die Umwandlung einer gewerblichen Nutzung

in eine Wohnnutzung zulässig sein. Für die insoweit notwendige juristische Prüfung stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.