

Ein Eltern-Kind-Zentrum kann in einer Wohnungseigentümergeinschaft zulässig sein – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 13/12/2019, V ZR 203/18

I.

Auch nach Auffassung des BGH gehört zu den wesentlichsten Elementen des Sondereigentums die Nutzungsmöglichkeit. Welche Nutzungen in einer Sondereigentumseinheit möglich sind, bestimmt sich in erster Linie nach der Teilungserklärung. Die Entscheidung des BGH unterstreicht aber auch, dass gesetzgeberische Grundentscheidungen ebenfalls zu berücksichtigen sind. Eine solche gesetzgeberische Grundentscheidung findet sich in der Entscheidung des Gesetzgebers, Geräusche von Kindern nicht als Lärm einzustufen. Dies führt dazu, dass auch eine als Eltern-Kind-Zentrum genutzte Einheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zulässig sein kann.

II.

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Ihre Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Darunter im Erdgeschoss befindet sich eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf. Die Einheit ist an die Beklagte vermietet, die dort ein Eltern-Kind-Zentrum betreibt.

Die Kläger verlangen mit der Klage von der Beklagten die Unterlassung dieser Nutzung. Hilfsweise verlangen sie die Unterlassung verschiedener spezifischer Handlungen, etwa mehr als 52 dB nicht zu überschreiten. Erst- und zweitinstanzlich ist dem umfassenden Unterlassungsanspruch stattgegeben worden. Auf die Revision hin hat der BGH das Verfahren zur erneuten Entscheidung über die Hilfsanträge an das Berufungsgericht zurückgegeben. Den Unterlassungsanspruch der Kläger hat er zurückgewiesen. Dabei ist der BGH davon ausgegangen, dass die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum nach der Teilungserklärung nicht zulässig sei und angesichts der von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgehenden Aktivitäten die Geräusche auch bei typisierender Betrachtungsweise lauter und störender seien, als die eines Ladens mit Lager. Allerdings wirke sich die vom Gesetzgeber getroffene Grundsatzentscheidung, dass Geräusche von Kindern grundsätzlich nicht als Lärm einzustufen seien auch im Wohnungseigentumsrecht aus, sodass jedenfalls in der hier vorliegenden gewerblich genutzten Einheit die Nutzung doch zulässig sei. Allerdings müsse das Berufungsgericht noch prüfen, ob spezifische Nutzungen ausgeschlossen sind.

III.

1.

Welche Nutzungen in einer Sondereigentumseinheit zulässig sind, entscheidet sich in erster Linie nach der Teilungserklärung. Stellt sich eine gewünschte Nutzung hiernach als nicht zulässig dar, kann diese aber dennoch zulässig sein, wenn bei typisierender Betrachtungsweise die gewünschte Nutzung nicht störender ist, als die eigentlich erlaubte Nutzung.

Beispiel:

1. Die Teilungserklärung sieht als Nutzung für eine Sondereigentumseinheit „Büro Versicherungsmakler“ vor. Eigentümer E will nunmehr darin wohnen.

2. Die Teilungserklärung sieht als Nutzung wieder „Büro Versicherungsmakler“ vor. E möchte nunmehr eine Anwaltskanzlei darin führen.

Sowohl in Beispiel 1, wie auch in Beispiel 2 wäre die neue Nutzung nach der Teilungserklärung nicht zulässig, da diese nicht mit dem Wortlaut der Teilungserklärung in Übereinstimmung gebracht werden kann. In beiden Fällen muss nunmehr gefragt werden, ob die gewünschte Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise genauso störend ist, wie die eigentlich erlaubte. Danach wäre die

Wohnnutzung nicht zulässig, da die Rechtsprechung davon ausgeht, dass Wohnnutzung bei typisierender Betrachtungsweise störender ist als ein Ladenlokal. Die Nutzung als Ladenlokal wäre nur Montag bis Freitag gegeben, während eine Wohnnutzung 7 Tage/Woche stattfindet. Demgegenüber ist die Nutzung als Büro für eine Versicherung bei typisierender Betrachtungsweise genauso störend, wie die Nutzung als Anwaltsbüro. Daher wäre in Beispiel 2 die gewünschte Nutzung zulässig.

2.

Entsprechend prüft der BGH in der besprochenen Entscheidung, ob die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum zulässig ist. Er kommt aber zu dem Ergebnis, dass auch bei typisierender Betrachtungsweise die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum störender sei als ein Ladenlokal. Allerdings bezieht der BGH im nächsten Schritt die grundsätzliche Entscheidung des Gesetzgebers ein, dass Geräusche von Kindern kein Lärm sein sollen. Dies führt dann für den BGH dazu, dass in einer Einheit, die zulässigerweise gewerblich genutzt werden dürfe, die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum zulässig sei. Einer bisher als Wohnung genutzte Einheit soll dagegen wegen des erhöhten Publikumsverkehrs nicht als Eltern-Kind-Zentrum genutzt werden dürfen. Auch bei einer gewerblich genutzten Einheit soll die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum ausgeschlossen sein, wenn eine solche Nutzung ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen sei. Dies soll zum Beispiel bei einer Nutzung nach der Teilungserklärung als sogenanntes Ärztehaus der Fall sein.

3.

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass zwar nunmehr die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum wesentlich erleichtert sein dürfte, jedoch immer noch sorgfältig geprüft werden sollte, ob gegebenenfalls Hinderungsgründe bestehen könnten. Solche können sich beispielsweise dadurch ergeben, dass die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum ausdrücklich oder dem Charakter der Einheit nach ausgeschlossen wäre. Dies kann immer nur im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

Für WEGs, die sicher gehen wollen, dass kein Eltern-Kind-Zentrum zulässig ist, wäre zu überlegen die vom BGH angesprochene Möglichkeit zu nutzen, die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum ausdrücklich auszuschließen.

IV.

In einer bisher gewerblich genutzten Einheit kann eine Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum möglich sein, auch wenn dies in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich vorgesehen wird. Aus der Besonderheit der jeweiligen WEG kann sich aber etwas anderes ergeben. Sofern eine solche Nutzung gewünscht ist, sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden um sicherzugehen, dass nach dieser Rechtsprechung des BGH keine Hinderungsgründe bestehen. Gegebenenfalls wäre seitens einer WEG daran zu denken, durch Vereinbarung die Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum auszuschließen. In jedem Fall sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür 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.