

Keine eigenmächtige Umwidmung einer gewerblich genutzten Teileigentumseinheit zu einer Wohnung
– Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 23.03.2018 – V ZR 307/16

I.

Für eine Einheit innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ist die zulässige Nutzung von wesentlicher Bedeutung. Die zulässige Nutzung wird in erster Linie durch die Teilungserklärung bestimmt. Die Entscheidung des BGH bestätigt, dass es ein Anspruch auf Änderung der so vereinbarten Nutzung gegeben ist, aber auch, daß eine Veränderung nicht eigenmächtig herbeigeführt werden kann.

II.

Kläger und Beklagter sind Mitglieder einer Teileigentümergeinschaft. Die Teilungserklärung gibt vor, dass die Einheiten zur beruflichen und gewerblichen Nutzung benutzt werden können. Im Ausgangszeitpunkt 1989/1990 waren in 6 Einheiten Arztpraxen und in einer 7. Einheit eine Apotheke eingerichtet. 2013 wurde in unmittelbarer Nähe zu der Anlage ein großes Ärztehaus errichtet. Inzwischen werden nur noch in 3 Einheiten Arztpraxen geführt. Die Apotheke wurde aufgegeben und diese Räumlichkeiten zum Teil an ein Büro für Tierschutzhilfe vermietet und steht im Übrigen leer. In einer der aufgegebenen Arztpraxen befindet sich nunmehr eine Schülernachhilfe. Der Beklagte ist Eigentümer einer der aufgegebenen Arztpraxen. Er teilte seine Einheit auf und vermietete beide Teile als Wohnraum.

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Unterlassung in Anspruch. Erstinstanzlich ist die Klage durch das Amtsgericht abgewiesen worden, mit der Berufung hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, die Nutzung zu Wohnzwecken zu unterlassen. Der BGH hat die Revision des Beklagten zurückgewiesen. Bei einem Gebäude, welche rein gewerblichen Zwecken diene, sei eine Wohnnutzung typischerweise störender als gewerbliche Nutzung. Der Beklagte könne zwar einen Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung geltend machen. Dieser komme in Betracht, wenn eine dauerhafte gewerbliche Vermietung angesichts von Lage und Ausstattung des Gebäudes nicht ernsthaft zu erwarten sei. Ob dies im vorliegenden Fall gegeben sei, könne allerdings offenbleiben. Selbst wenn der Anspruch bestehe, hätte der Beklagte diesen im Wege der Klage gegenüber der Gemeinschaft durchsetzen müssen.

III.

1.

a)

Steht im Streit, ob eine bestimmte Nutzung (im vorliegenden Fall die Wohnnutzung) zu unterlassen ist, ist der erste Blick in die Teilungserklärung zu richten. Nach dieser ist zu entscheiden, ob die Nutzung zulässig ist.

b)

Ergibt der Blick in die Teilungserklärung, dass die Nutzung unzulässig ist, kann die Nutzung dennoch erlaubt sein. Dann darf aber die gewollte Nutzung typischerweise nicht störender sein, als die eigentlich erlaubte Nutzung.

Beispiel: 1. Nach der Teilungserklärung sind Büros zulässig. Gewollt ist eine Nutzung als Schülernachhilfe.
 2. Nach der Teilungserklärung sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Gewollt ist eine Wohnnutzung

In beiden Fällen ist die gewollte Nutzung nach der Teilungserklärung nicht zulässig. Zu fragen ist, ob die gewollte Nutzung bei pauschaler Betrachtungsweise größere Störungen auslöst, als die eigentlich erlaubte. Bei dem ersten Beispiel stehen sich Büronutzung und Schülernachhilfe gegenüber. Bei einer generellen Betrachtung die sich nicht am jeweiligen Einzelfall ausrichtet, sind beides Nutzungen die gleich starke Störungen auslösen. Beide sind auch regelmäßig gegen 18.00 Uhr beendet. Daher ist in Beispiel 1 die Schülernachhilfe zulässig.

Demgegenüber ist in Beispiel 2 insbesondere zu berücksichtigen, dass bei einer gewerblichen Nutzung typischerweise um 18:00 Uhr die Tätigkeiten beendet sind und insbesondere am Wochenende die Büros leer stehen. Bei Wohnnutzung ist demgegenüber eine 24-stündige Nutzung an 7 Tagen der Woche gegeben. Daher hat der BGH zu Recht eine größere Störung durch die Wohnnutzung angenommen.

2.

Eigentümergeinschaften sind auf lange Zeiträume angelegt. Der vom BGH entschiedene Fall verdeutlicht, dass sich die Umstände ändern können. Einschneidendes Ereignis war hier die Errichtung des Ärztehauses in unmittelbarer Nachbarschaft. Die ursprünglich angedachte Vermietung als der Einheiten als Arztpraxen in Verbindung mit einer Apotheke wurde erheblich erschwert. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht die Möglichkeit vor, Vereinbarungen in der Teilungserklärung anzupassen, wenn einem Wohnungseigentümer ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG).

Der BGH hat die Möglichkeit gesehen, dass sich bei schwerwiegenden Umfeldveränderungen ein Anspruch auf Abänderung der Teilungserklärung ergeben kann. Der Entscheidungsgründe zeigen aber auch, dass ein erheblicher Argumentationsaufwand betrieben werden muss. In der besprochenen Entscheidung kam zu der unstreitigen Errichtung des Ärztehauses und der Abwanderung der Apotheke die Zeugenvernehmung mehrerer Makler. Auch deswegen kam der BGH zu der Überzeugung, dass eigentlich ein Sachverständigengutachten notwendig sei.

3.

In Wohnungseigentümergeinschaften ist es oftmals anzutreffen, dass ein Eigentümer die anderen vor vollendete Tatsachen stellt. So auch in diesem Fall: der betroffene Beklagte hat nicht etwa den vom BGH als möglich erachteten Änderungsanspruch verfolgt, sondern seine Einheiten einfach geteilt und entsprechend genutzt. Der BGH erteilt einer solchen Vorgehensweise eine deutliche Absage! Obgleich der BGH es nicht ausschließt, dass ein Änderungsanspruch gegeben sein kann, verweist er die Sache nicht etwa an das Berufungsgericht zurück, damit dieses die notwendigen Tatsachen feststellen kann. Er weist vielmehr die Revision zurück und verurteilt zur Unterlassung der Wohnnutzung! Die übrigen Eigentümer sollen nicht durch eigenmächtiges Vorgehen eines Eigentümers in die Angreiferrolle gedrängt werden. Vielmehr müsse derjenige Eigentümer der eine Anpassung der Teilungserklärung erreichen wolle sein Ansinnen der Gemeinschaft vortragen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen.

IV.

Bei schwerwiegenden Veränderungen des Umfeldes einer Wohnungseigentümergeinschaft kann sich ein Anspruch auf Änderung der Nutzungsvereinbarungen in der Teilungserklärung ergeben. Dies setzt aber voraus, dass schwerwiegende Gründe vorliegen und ein Festhalten an der alten Regelung unbillig erscheint. Darüber hinaus muss der änderungswillige Eigentümer den Änderungsanspruch erst durchsetzen, bevor er die geänderte Nutzung aufnimmt. Als erster Schritt muss das Ansinnen der

Eigentümergeinschaft vorgetragen werden. Bei Ablehnung muss der Anspruch gerichtlich durchgesetzt werden. Um im Idealfall bereits die Eigentümer zu überzeugen, jedenfalls aber das Gericht ist eine genaue Aufarbeitung notwendig. Wohnungseigentümer die vor vollendete Tatsachen gestellt werden brauchen sich nach der Entscheidung des BGH nur zu fragen, ob die Teilungserklärung die Nutzung zulässt, bzw. die Nutzung störender ist, als die eigentlich erlaubte Nutzung. Nicht zu fragen brauchen sie sich, ob ggfls. ein Anspruch besteht, die Teilungserklärung zu ändern.

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.