

Können Keller in einer Wohnungseigentümergeinschaft als Wohnung genutzt werden? - Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Karlsruhe (LG Karlsruhe) vom 30.12.2020 – 11 S 109 20/18

I.

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) können die Sondereigentumseinheiten nicht beliebig genutzt werden. Vielmehr ist eine Nutzung nur im Rahmen des nach der Teilungserklärung bzw. sonstigen Vereinbarung zulässigen möglich. Dies gilt auch für Kellerräume.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder in einer WEG. Die Beklagte hat Kellerräume als Wohnung genutzt. Der Kläger hat sie auf Unterlassung in Anspruch genommen. Erstinstanzlich ist er unterlegen. Auf die Berufung hin hat das LG Karlsruhe die Beklagte zur Unterlassung verurteilt. Nach der Teilungserklärung seien die betreffenden Räume als Kellerräume ausgewiesen. Eine Wohnnutzung sei auch bei typisierender Betrachtungsweise störender als die Nutzung als Kellerraum, sodass auch nicht ausnahmsweise eine Wohnnutzung in Betracht komme.

III.

1.

Sondereigentümer in einer WEG können ihre Sondereigentumseinheit nicht beliebig nutzen. Vielmehr ist die Nutzung nur innerhalb der durch die Teilungserklärung und sonstige Vereinbarungen vorgegebene Zweckbestimmung für die einzelnen Räumlichkeiten zulässig.

Stellt sich nach einer Prüfung der Teilungserklärung bzw. sonstiger einschlägiger Vereinbarungen heraus, dass die vorgesehene Nutzung nicht zulässig ist, muss geprüft werden, ob die vorgesehene Nutzung ausnahmsweise zulässig ist. Hierzu wird von der Rechtsprechung eine typisierende Betrachtungsweise angewendet und gefragt, ob typischerweise die vorgesehene Nutzung störender ist als die erlaubte Nutzung. Ist die vorgesehene Nutzung nicht störender als die erlaubte Nutzung, kann ausnahmsweise die vorgesehene Nutzung doch zulässig sein.

**Beispiel:** Nach der Teilungserklärung ist die Sondereigentumseinheit als Verkaufslokal zu nutzen. Eigentümer E möchte nunmehr in der Einheit Büroräume für eine Steuerberaterkanzlei einrichten.

In dem Beispielsfall wäre die Nutzung als Steuerberaterkanzlei nach der Teilungserklärung nicht zulässig. Die gewünschte Nutzung wäre aber nicht störender, als die Nutzung als Verkaufslokal. Daher wäre ausnahmsweise diese Nutzung, obwohl nach der Teilungserklärung nicht erlaubt, zulässig.

2.

Nicht selten werden Kellerräume als Partyräume oder Wohnungen genutzt. Auch hier stellt sich dann die Frage, ob dies zulässig ist und es muss zuerst geprüft werden, welche Nutzung nach der Teilungserklärung zulässig ist. Im vorliegenden Fall war eine Wohnnutzung der Kellerräume nach der Teilungserklärung nicht zulässig. Das LG Karlsruhe ging davon aus, dass eine Wohnnutzung bei typisierender Betrachtungsweise störender sei als die Nutzung als Kellerraum. Dies ist nicht von der Hand zu weisen; Wohnräume werden 24 Stunden am Tag genutzt und vor allem in den Abendstunden, während Kellerräume insbesondere in den Abend- und Nachtstunden nicht genutzt werden.

3.

Die Entscheidung des LG Karlsruhe ist am 30.12.2020 ergangen, mithin nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung ab 01.12.2020. Eine der Neuerungen dieser Reform lag darin, dass Wohnungseigentümer nicht mehr berechtigt sind, ohne weiteres Unterlassungsansprüche geltend zu machen, wenn ein Sondereigentümer sein Sondereigentum unter Verstoß gegen die Teilungserklärung nutzt. Nur dann, wenn die unzulässige Nutzung auch auf das Sondereigentum ausstrahlt, ist es weiter möglich, solche Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

**Beispiel:** 1. Eigentümer E nutzt sein Wohnungseigentum unter Verstoß gegen die Teilungserklärung als Diskothek. Nachbar B, der sich durch die Lärmbelästigung gestört fühlt, fordert Unterlassung.

2. Eigentümer E nutzt seinen Keller unter Verstoß gegen die Teilungserklärung als Büro. Störungen der anderen Sondereigentumseinheiten treten nicht ein. Nachbar B will wieder dagegen vorgehen.

In Beispiel 1 wird die benachbarte Einheit des B durch den von der Diskothek ausgehenden Lärm beeinträchtigt. Daher kann B dagegen vorgehen. In Beispiel 2 dagegen werden die anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt. Gegen den Verstoß gegen die Teilungserklärung kann nur der Verband vorgehen.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof auch entschieden, dass bei Klagen, die vor dem 01.12.2020 bei Gericht eingereicht wurden, solche Unterlassungsansprüche weiter geltend gemacht werden können, solange die WEG keinen anderweitigen Willen kundtut.

**Beispiel:** Wenn B in Beispiel 2 seine Klage vor dem 01.12.2020 eingereicht hätte, wäre er nur dann nicht mehr berechtigt, den Anspruch auf Unterlassung geltend zu machen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer beschließen, dass sie mit dem Prozess nicht einverstanden sind.

Das LG Karlsruhe hat dies überhaupt nicht problematisiert. Im Ergebnis ist aber nicht ersichtlich, dass die WEG einen entgegenstehenden Willen formulierte, sodass sich an dem Urteil wohl nichts geändert hätte, wenn das LG Karlsruhe dies problematisiert hätte. Bei bereits anhängigen Klagen muss dies aber immer berücksichtigt werden.

Jedenfalls bei Unterlassungsansprüchen, die am 01.12.2020 noch nicht anhängig gemacht waren, wird es nicht möglich sein, dass einzelne Eigentümer solche Unterlassungsansprüche geltend machen.

4.

Unabhängig von der Frage, ob nach den Regelungen innerhalb der WEG eine Nutzung zulässig ist, muss auch immer geprüft werden, ob die Nutzung öffentlich-rechtlich zulässig ist. Wäre zum Beispiel in der besprochenen Entscheidung nach der Teilungserklärung die Nutzung der Kellerräume als Wohnung zulässig gewesen, hätte vor Aufnahme der Nutzung als Wohnung geprüft werden müssen, ob die Kellerräume alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften für eine Wohnnutzung einhalten. Ist dies nicht der Fall und wird dennoch eine Wohnnutzung vorgenommen droht die Gefahr, dass die zuständige Baubehörde eine Nutzungsuntersagung ausspricht.

IV.

Soll bei einer Einheit in einer WEG eine Nutzungsänderung durchgeführt werden, muss als erstes geprüft werden, ob dies nach der Teilungserklärung zulässig ist. Ist dies nicht der Fall, muss geprüft werden ob bei typisierender Betrachtungsweise die gewollte Nutzung störender ist als die nach der

Teilungserklärung zulässige Nutzung. Schließlich muss auch immer geprüft werden, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften der Nutzung entgegenstehen. Ob im Einzelfall die gewünschte Nutzung möglich ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.