

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0165]

Wann verwirkt der Anspruch auf Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums?

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten sog. Nutzungszweckbestimmungen. Diese beinhalten Regeln, wie das jeweilige Sondereigentum genutzt werden darf. Dabei dürfen Wohnungen üblicherweise nur zu Wohnzwecken, Teileigentumseinheiten hingegen nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Hält sich ein Eigentümer nicht an den vorgegebenen Nutzungszweck, können die hieraus resultierenden Störungen durch die anderen Wohnungseigentümer notfalls gerichtlich unterbunden werden.

Vielfach verstreicht jedoch etwas Zeit, bis sich die übrigen Eigentümer dazu durchringen, die ihnen zustehenden Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Zu der Frage, welche Auswirkungen das Verstreichen einer langen Zeitdauer auf die Durchsetzbarkeit solcher Unterlassungsansprüche haben kann, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung Stellung genommen (vgl.: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 175/16).

Der Fall:

Eigentümer E vermietet seine in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnete Teileigentumseinheit an M, welcher dort seit 1995 eine Diskothek betreibt, die bis 01.00 Uhr morgens geöffnet war; seit der Lockerung der Sperrzeiten für Gaststätten in 2007 bleibt die Diskothek bis 05.00 Uhr morgens geöffnet. 2016 übernimmt N als neuer Mieter die Diskothek.

In der Eigentümerversammlung des Jahres 2018 wird beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auf einer Schließung der Diskothek besteht. Als N

nicht einlenkt, kommt es zur Klage. N verteidigt sich damit, dass die Ladeneinheit immerhin seit 1995 als Diskothek betrieben werde und schon seit 2007 bis 05.00 Uhr in der Frühe geöffnet sei. Nach so langer Zeit könne man ihm den Betrieb nicht stilllegen.

Das Problem:

Können die Wohnungseigentümer im Zuge einer beschlossenen Gebrauchsregelung den einzelnen Eigentümern vorschreiben, welche Gegenstände sie in ihre Wohnungen bringen dürfen? Hierdurch wird schließlich die Nutzung des jeweiligen Sondereigentums eingeschränkt.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass der Anspruchsdurchsetzung nach Treu und Glauben jedoch der Rechtsgedanke der Verwirkung entgegenstehen kann.

Dies setzt voraus, dass die übrigen Eigentümer ihre Ansprüche langjährig nicht erhoben haben (Zeitmoment), und durch ihr gesamtes Verhalten Einverständnis mit der unzulässigen Nutzung gezeigt haben (Umstandsmoment) und sich der Gegner hierauf einrichten durfte (Vertrauenstatbestand). Hiernach wäre die Klage abzuweisen.

Gleichwohl geht der Prozess aber für N verloren, denn der BGH führt weiter aus, dass es an dem für eine Verwirkung notwendigen Zeitmoment fehlt, wenn eine neue, eigenständige Störung hervorgerufen wird, die neue Unterlassungsansprüche hervorruft.

Durch die Neuvermietung der Diskothek im Jahre 2016 ist nämlich eine neue Störung hervorgerufen worden, die eine Zäsur

bewirkt und eine Verwirkung ausschließt, da es dann zwangsläufig am Zeitpunkt einer langjährigen Duldung fehlt.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümern, die sich durch eine Fehlnutzung anderer Einheiten in ihrer Wohnungseigentumsanlage gestört fühlen, ist zu raten, sich möglichst umgehend hiergegen zur Wehr zu setzen, um sich nicht dem Einwand der Verwirkung auszusetzen.

Eigentümer, die von einer stillschweigenden Duldung ihrer Fehlnutzung ausgehen dürfen, sollten es tunlichst unterlassen, durch eine Ausweitung der Nutzung oder durch eine Neuvermietung sich selbst des Verwirkungsschutzes zu berauben. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht