

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0177]

Nutzung von Teileigentum zu Wohnzwecken ist generell unzulässig

Mit der Aufteilung des Wohnungseigentumsobjekts geht stets eine sog. Nutzungszweckbestimmung einher. Diese regelt, zu welchen konkreten Zwecken das betreffende Sondereigentum zulässigerweise genutzt werden darf. So wird üblicherweise geregelt, dass die gebildeten Wohneinheiten nur zu Wohnzwecken, nicht aber gewerblich oder freiberuflich genutzt werden dürfen.

Dabei entsteht im Kreise der Wohnungseigentümer vielfach Streit über die Frage, ob und in welchem Umfang von einer vereinbarten reinen Wohnnutzung abgewichen werden darf.

Der Bundesgerichtshof hatte nun aktuell über einen entgegengesetzt gelagerten Fall zu entscheiden, in dem die Nutzung der gebildeten Einheiten zu rein gewerblichen Zwecken vereinbart war und eine Wohnnutzung in Frage stand (BGH, Urt. v. 23.3.2018, Az.: V ZR 307/16).

Der Fall:

Die Teilungserklärung des im Jahre 1990 errichteten Ärztehauses besagt, dass die gebildeten Teileigentumseinheiten ausschließlich freiberuflich oder gewerblich, insbesondere als Arztpraxis oder als Apotheke genutzt werden dürfen.

Daraufhin wurden die Einheiten des Objekts auch jahrelang als Arztpraxen bzw. als Apotheke vermietet. Nachdem im Jahr 2013 in unmittelbarer Nachbarschaft ein modernes Ärztehaus errichtet wurde, kündigte jedoch der Apotheker sowie die Mehrzahl der Ärzte und zog nach dort um.

Da das Objekt nun weitgehend leer stand und Apotheker oder Ärzte als

Nachfolgemietern nicht mehr zu gewinnen waren, baute der Wohnungseigentümer W seine bisherige Arztpraxis um und vermietete sie als Wohnung.

Die übrigen Eigentümer nahmen den W nun auf Unterlassung der Wohnnutzung in Anspruch, da diese gegen den vereinbarten Nutzungszweck verstößt.

W wendet ein, dass eine gewerbliche Nutzung durch Ärzte oder Apotheker nicht realisierbar ist und er mangels Vermietbarkeit einen Anspruch auf Änderung der Nutzungszweckbestimmung habe.

Das Problem:

Wird von der Nutzungszweckbestimmung als „Wohnung“ durch eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung abgewichen, so vertritt der BGH die Rechtsauffassung, dass dies nur dann von den anderen Eigentümern unterbunden werden kann, wenn die konkrete abweichende Nutzung mehr stört, als die zulässige Nutzung zu Wohnzwecken. Hiernach kann auch die Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufs zu dulden sein, wenn dadurch keine Störungen hervorgerufen werden, als dies bei einer Wohnnutzung ohnehin anzunehmen sei (BGH, Urt. v. 15.1.2010, Az.: V ZR 72/09).

Gilt dies auch für den hier vorliegenden umgekehrten Fall der Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit?

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH erteilt der Wohnnutzung hier eine klare Absage. In einem gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude, so der BGH, ist eine Wohnnutzung bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb

störender als die vorgesehene Nutzung, weil sie mit typischen Wohnimmissionen (wie Küchengerüchen, Freizeit- und Kinderlärm oder Musik) sowie einem anderen Gebrauch einhergeht, der auch zu anderen Zeiten, nämlich ganztäglich und auch am Wochenende erfolgt. Die übrigen Teileigentümer haben daher ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibt, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden. Zwar könnte dem hier betroffenen W ein Anspruch auf Änderung der Zweckbestimmung gem. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG zustehen, sofern er an einer wirtschaftlichen Verwertung seiner Einheit gehindert ist, ein solcher Anspruch kann aber dem Unterlassungsverlangen der übrigen Eigentümer nicht einredeweise entgegengehalten werden.

Praxis-Tipp:

Gerade vermietende Wohnungseigentümer müssen somit vor dem Abschluss eines Mietvertrags stets prüfen, ob der beabsichtigten Nutzung durch den Mieter nicht eine Nutzungszweckbestimmung entgegensteht. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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