ZfIR 2020, A 3

Eltern-Kind-Zentrum in Wohnungs- und Teileigentumsanlage

In einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, darf ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden darf (**BGH, Urt. v. 13. 12. 2019 – V ZR 203/18**).

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft in einer deutschen Großstadt. Ihre Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss. Der Beklagte – ein eingetragener Verein – ist Mieter einer unmittelbar darunter im Erdgeschoss belegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf. Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum mit den Öffnungszeiten: montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr. Darüber hinaus finden unregelmäßig Kinderfeiern, z. B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt. Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum.

Der BGH gab Revision des Beklagten statt und wies die Klage im Hauptantrag ab. Maßgeblich waren folgende Überlegungen:

Ein Wohnungseigentümer kann von dem Mieter einer anderen Einheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt als in der Teilungserklärung vorgesehen. Das gilt zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgehen, sind angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager. Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, beruht auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht.

Nach dieser Bestimmung sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

(PM BGH Nr. 160/2019 v. 13. 12. 2019)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG