

ZfIR 2015, A 5

BGH: Keine zweckwidrige Nutzung von Teileigentumseinheit als Wohnung

Der BGH befasste sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer untereinander wegen einer zweckwidrigen Nutzung des Sondereigentums als verjährt oder als verwirkt anzusehen sind (**BGH, Urt. v. 8.5.2015 – V ZR 178/14**) und bestätigte mit seiner Entscheidung die Vorinstanzen, die den Beklagten auf Unterlassung verurteilt hatten.

Die Parteien des Verfahrens bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Dem Beklagten gehören die Einheiten № 1 im Souterrain und № 2 im Erdgeschoss. Der Klägerin steht seit dem Jahr 2007 das Sondereigentum an den Wohnungen № 3 und № 4 im Ober- und Dachgeschoss zu. Die Einheit № 1 ist in der Teilungserklärung ausgewiesen als „Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum“. Der Beklagte vermietet diese als Wohnraum. Die Klägerin will erreichen, dass es der Beklagte unterlassen muss, die Einheit № 1 als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen. Dieser beruft sich auf die Verjährung und Verwirkung des Anspruchs. Die Souterrainräume würden bereits seit 1980 als Wohnraum genutzt, zunächst durch ihn selbst und seit dem Jahr 1986 durch Mieter.

Die Vorinstanzen gaben der Klägerin Recht und auch der BGH bestätigte die Verurteilung des Beklagten auf Unterlassung. Die Nutzung von Hobbyräumen sei zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken jedenfalls dann nicht gestattet, wenn sie – wie hier – die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert.

Der Anspruch sei auch nicht verjährt, solange die Nutzung anhalte, weil der Schwerpunkt der Störung auch in deren Aufrechterhaltung liege. Dabei sei es unerheblich, ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder durch dessen Mieter erfolgt.

Für die Einrede der Verwirkung fehle es an dem Tatbestandsmerkmal der ununterbrochenen, dauerhaften Einwirkung, denn noch in jüngster Zeit hätten zwei Neuvermietungen stattgefunden. Eine solche Neuvermietung stelle in der Regel aus Sicht aller Beteiligten eine Zäsur und damit eine neue Störung im Sinne von § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG dar. Der vermietende Wohnungseigentümer setze eine neue Willensentscheidung hinsichtlich einer zweckwidrigen Nutzung um.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 81/2015 vom 8.5.2015)