ZfIR 2012, A 4

BGH: Ungenehmigte Tagesmuttertätigkeit in Mietwohnung

Von der Wohnungseigentümergemeinschaft ungenehmigte Tagesmuttertätigkeit in einer Eigentumswohnung darf nach bestandskräftigem Untersagungsbeschluss nicht fortgeführt werden, so urteilte der V. Zivilsenat auf die Revision von zwei beklagten Wohnungseigentümern, deren Mieterin in der Wohnung eine Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder betreibt (**BGH, Urt. v. 13.7.2012 – V ZR 204/11**). Auf die Klage einer Wohnungseigentümerin waren sie vom Landgericht verurteilt worden, die Nutzung der Wohnung als Kindertagespflegestelle zu unterlassen. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Ein Unterlassungsanspruch der Klägerin folgt bereits daraus, dass den Beklagten die Ausübung der Tagesmuttertätigkeit ihrer Mieterin durch einen in der Eigentümerversammlung vom 28.9.2009 gefassten und unangefochtenen Beschluss der Wohnungseigentümer untersagt worden war.

Zur Begründung führen die Bundesrichter aus: Das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder die „Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung“ im Sinne der Teilungserklärung darstellt und daher der Zustimmung des Verwalters oder einer 3/4-Mehrheit der hierüber abstimmenden Wohnungseigentümer bedarf. Zwar gehöre zum Wohnen auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Hiervon zu unterscheiden sei jedoch die Nutzung der Wohnung zur (werk-)täglichen Erbringung von Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten in Form einer Pflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder, bei der der Erwerbscharakter im Vordergrund steht. Eine solche teilgewerbliche Nutzung der Wohnung werde vom Wohnzweck nicht mehr getragen.

Auf die vom Berufungsgericht geprüfte Frage, ob die Verwalterin zu Recht die Zustimmung zum Betrieb einer Tagespflegestelle in der Wohnung der Beklagten verweigert hat, komme es aber nicht an. Denn ein Unterlassungsanspruch der Klägerin (§ 15 Abs. 3 WEG) folge bereits daraus, dass den Beklagten die weitere Ausübung der Tagesmuttertätigkeit ihrer Mieterin durch einen in der Eigentümerversammlung vom 28.9.2009 gefassten, nicht angefochtenen Beschluss der Wohnungseigentümer untersagt wurde.

Den Beklagten bleibe es aber unbenommen, bei der Verwalterin oder der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Antrag auf Zustimmung zum Betrieb der Tagespflegestelle zu stellen. Solange eine erforderliche Zustimmung aber nicht vorliege, dürfe die Tagesmuttertätigkeit

aufgrund des bestandskräftigen Untersagungsbeschlusses nicht fortgesetzt werden.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 111/2012 vom 13.7.2012)

Anm. d. Red.: Lesen Sie zu diesem Thema auch den Aufsatz von *Wolfgang Dötsch*, Kindertagespflege in Eigentumsanlagen – Auswirkungen von § 22 Abs. 1a BImSchG u. a., ZfIR 2012, 458. Die Entscheidung wird nach Abfassung der Gründe in der ZfIR mit Anmerkung veröffentlicht.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG