

ZfIR 2016, A 4

AG München: WEG – Keine Nutzung eines „Ladens“ als Vereinsheim

Sieht die Teilungserklärung als Nutzungsart „Laden“ vor, ist es dem Eigentümer in der Regel untersagt, die Räume als Vereinsheim zu nutzen (**AG München, Urt. v. 3. 2. 2016 – 482 C 18351/15 WEG**).

Ein eingetragener Verein hat im Jahr 2013 in einem Mehrfamilienhaus Räume im Erdgeschoss gekauft. Die Räume nutzte er seitdem für diverse Veranstaltungen auch in den Abendstunden. Die übrigen Eigentümer und Mieter des Anwesens wurden durch Gerüche und Geräusche erheblich beeinträchtigt.

In der Teilungserklärung zu dem Grundstück ist für die Räume des Vereins die Zweckbestimmung „Laden“ vorgesehen. Die Eigentümergemeinschaft war der Meinung, dass die Nutzung als Vereinsheim/Versammlungsort samt Küchenzeile und Essens- sowie Getränkeausgabe und „Öffnungszeiten“ an sämtlichen Wochentagen nicht mit der Zweckbestimmung „Laden“ zu vereinbaren sei und klagt auf Unterlassung der Nutzung der Räume als Vereinsheim. Die zuständige Richterin gab der klagenden Eigentümergemeinschaft Recht. Die Teilungserklärung enthalte eine verbindliche Zweckbestimmung. Durch sie würde das Recht des Eigentümers eingeschränkt. Zwar untersagt die Bezeichnung „Laden“ nicht jede abweichende Nutzung, nicht erlaubt sind aber jedenfalls Nutzungsarten, die mehr stören, als die angegebene Nutzungsart, so das Gericht. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 88/16 vom 11. 11. 2016)