ZfIR 2018, A 3

BGH: Nutzung Teileigentumseinheit im „Ärztehaus“ zu Wohnzwecken?

In dem Verfahren ging es um eine Teileigentümergemeinschaft in einem Geschäftshaus. Nach der Teilungserklärung von 1989/1990 dient das aus sieben Einheiten bestehende Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung“. Der Beklagte ist Eigentümer einer Teileigentumseinheit. Er teilte die Einheit nach Umbau in zwei Wohnungen auf und vermietete diese. Mehrere Teileigentümer verlangten nun die Unterlassung einer solchen Nutzung **(BGH, Urt. v. 23. 3. 2018 – V ZR 307/16)**. Die erfolgreiche Berufung der Kläger untersagte dem Beklagten die Wohnraumnutzung.

Der BGH hielt die Entscheidung des LG allerdings nur im Ergebnis für richtig. Im Ausgangspunkt steht den Klägern ein Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG zu, weil die Einheit des Beklagten nach der Gemeinschaftsordnung nicht als Privatwohnung, sondern nur für berufliche und gewerbliche Zwecke genutzt werden dürfe. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts komme aber in Betracht, dass der Beklagte gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG die Änderung der Gemeinschaftsordnung dahingehend verlangen könne, dass seine Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Der Beklagte muss allerdings diesen Anpassungsanspruch zunächst im Wege der Klage durchsetzen. Er darf nicht im Wege der Einrede gegen den Unterlassungsanspruch geltend gemacht werden. Diese Frage war bislang umstritten.

Der BGH klärte mit seiner Entscheidung nun, dass berechtigte Anpassungsbegehren erst in der Gemeinschaftsordnung umgesetzt werden müssen, damit klar und eindeutig ist, welche Vereinbarungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten.

(Quelle: PM BGH Nr. 61/2018 v. 23. 3. 2018)

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