

*MietRB 2017, 141 (Heft 05)*

RAin Iris Knackstedt, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

## **Anspruch auf Nutzungsunterlassung einer Teileigentumseinheit als Vereinsheim/Vereinslokal**

**Die Eigentümergeinschaft hat gegen den Eigentümer einer Teileigentumseinheit einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung als Vereinsheim/Vereinslokal, wenn die Teilungserklärung die Nutzung als „Laden“ vorsieht, die tatsächliche Nutzung jedoch größere Beeinträchtigungen verursacht als die vorgesehene Nutzung.**

AG München Urt. v. 20.1.2016 – 482 C 18351/15

BGB § 1004 Abs. 1; WEG §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1, 3

**Das Problem** Die Klägerin ist eine Eigentümergeinschaft, der Beklagte in dieser Eigentümer einer Teileigentumseinheit im Erdgeschoss, welche in der Teilungserklärung mit der Zweckbestimmung „Laden“ versehen ist. Der Beklagte hat diese im Jahr 2013 erworben und veranstaltet seitdem in den Räumen verschiedene Veranstaltungen, u.a. auch in den Abendstunden. Die Veranstaltungsteilnehmer nutzen hierzu die Räume des Beklagten sowie auch den angrenzenden Innenhof, wobei es zu erheblichen Geräusch- und Geruchsbelästigungen kommt. Die Klägerin hat daraufhin beschlossen, dass der Beklagte die Nutzung als Vereinsheim/Vereinslokal zu unterlassen hat. Da der Beklagte dem rechtskräftigen Beschluss keine Folge leistete, hat die Klägerin den Beklagten auf Unterlassung verklagt. Der Beklagte ist der Ansicht, dass die Teileigentumseinheit bereits seit seiner Errichtung im Jahr 1981 nicht als Laden genutzt wurde und es bei den von ihm betriebenen Veranstaltungen nicht zu erhöhten Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer kommen würde.

### **Die Entscheidung des Gerichts**

Das AG München hat den Beklagten zur beantragten Unterlassung verurteilt. Das Gericht stellt maßgeblich darauf ab, dass es sich bei der Bezeichnung der Teileigentumseinheit in der Teilungserklärung als „Laden“ um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter i.S.v. §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG handelt, wodurch der Beklagte in

---

MietRB 2017, 142

den Nutzungsmöglichkeiten seines Eigentums in zulässigerweise eingeschränkt wird.

Nach Ansicht des Gerichts führt die Bezeichnung „Laden“ nicht zu jedweder Untersagung von Nutzungen. Allerdings sind solche Nutzungsarten untersagt, die mehr stören als die angegebene Nutzungsart. Dies war hier der Fall. Das Gericht ist davon ausgegangen, dass die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Vereinsheim/Vereinslokal in Bezug auf Geräusch- und Geruchsbelästigungen mehr stört, als die Nutzung als „Laden“. Vor allem halten sich die Besucher eines Vereinsheims/Vereinslokals dort länger auf, als in einem Laden, weshalb auch dieser Umstand zwangsläufig dazu führt, dass von einer erhöhten Geräuschbelästigung auszugehen ist. Darauf, dass die Teileigentumseinheit bereits früher nicht als Laden genutzt wurde, kommt es nicht. Berufung wurde nicht eingelegt, so dass das Urteil rechtskräftig ist.

**Konsequenzen für die Praxis** Das AG München hat sich der herrschenden Rechtsprechung angeschlossen. Soweit die Teilungserklärung eine Zweckbestimmung dahingehend enthält, dass die Teileigentumseinheit nur als „Laden“ genutzt werden darf, ist eine Nutzung, die darüber hinausgeht unzulässig. In einem ähnlich gelagerten Fall hat bereits mit seinem Beschluss das KG v. 13.2.2007 – 24 W 347/06, NJOZ 2007, 2393, entschieden, dass die in der Teilungserklärung genannte Bezeichnung „Laden“ nicht bedeutet, dass der Eigentümer seine Teileigentumseinheit nicht uneingeschränkt gewerblich nutzen kann, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die anderen Eigentümer in größerem Maße beeinträchtigt werden, als bei einer Nutzung als Laden.

**Beraterhinweis** Insbesondere für Bauträger, aber auch für Erwerber sind die Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung wichtig. Hat es der Bauträger bei der Aufteilung und Erstellung der Teilungserklärung noch in der Hand, welche Teileigentumseinheit welchen Zweck erhalten soll, ist es für den Erwerber wichtig zu wissen, ob die von ihm geplante Nutzung auch tatsächlich im Einklang mit der Teilungserklärung möglich ist. Denn eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter stellt eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG dar, die dem Recht des Eigentümers vorgeht, die Räume so nutzen zu können, wie er es möchte. Dem Erwerber ist daher zu raten, vor Erwerb genau zu prüfen, welche Nutzung gemäß der Teilungserklärung zulässig ist. Dem Bauträger ist hingegen zu raten vor der Erstellung der Teilungserklärung zu prüfen, welche Art von Nutzung er zulassen möchte. Für den Fall, dass er auch eine Begegnungsstätte zulassen möchte, sollte in der Teilungserklärung eine Formulierung gewählt werden, die die gewerbliche Nutzung jeder Art zulässt.

## Mehr zum Thema:

Die Berufung (Az. 1 S 4188/16) wurde zurückgewiesen, die Entscheidung ist rechtskräftig.