

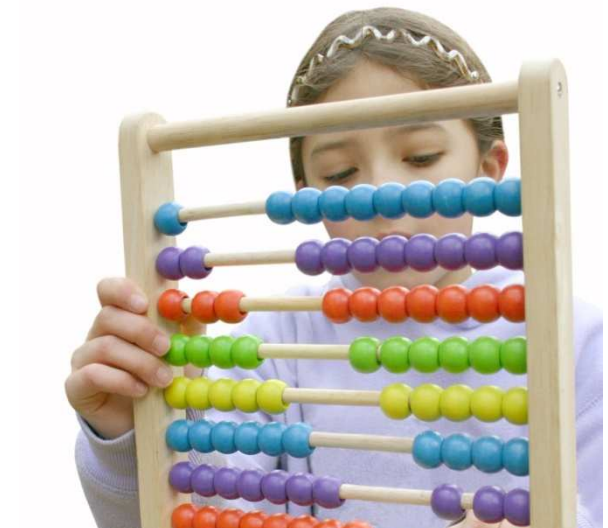


Der Gebrauch des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Agenda

- A. Allgemeines
- B. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Wohnungseigentümer
- C. Sondernutzungsrechte
- D. Gebrauch des Sondereigentums durch Wohnungseigentümer
- E. Gebrauchsbeschränkungen
- F. Öffentliches Recht
- G. Erzwingung von Gebrauchsregelungen
- H. Maßnahmen gegen unzulässigen Gebrauch
- I. Gebrauch durch Dritte



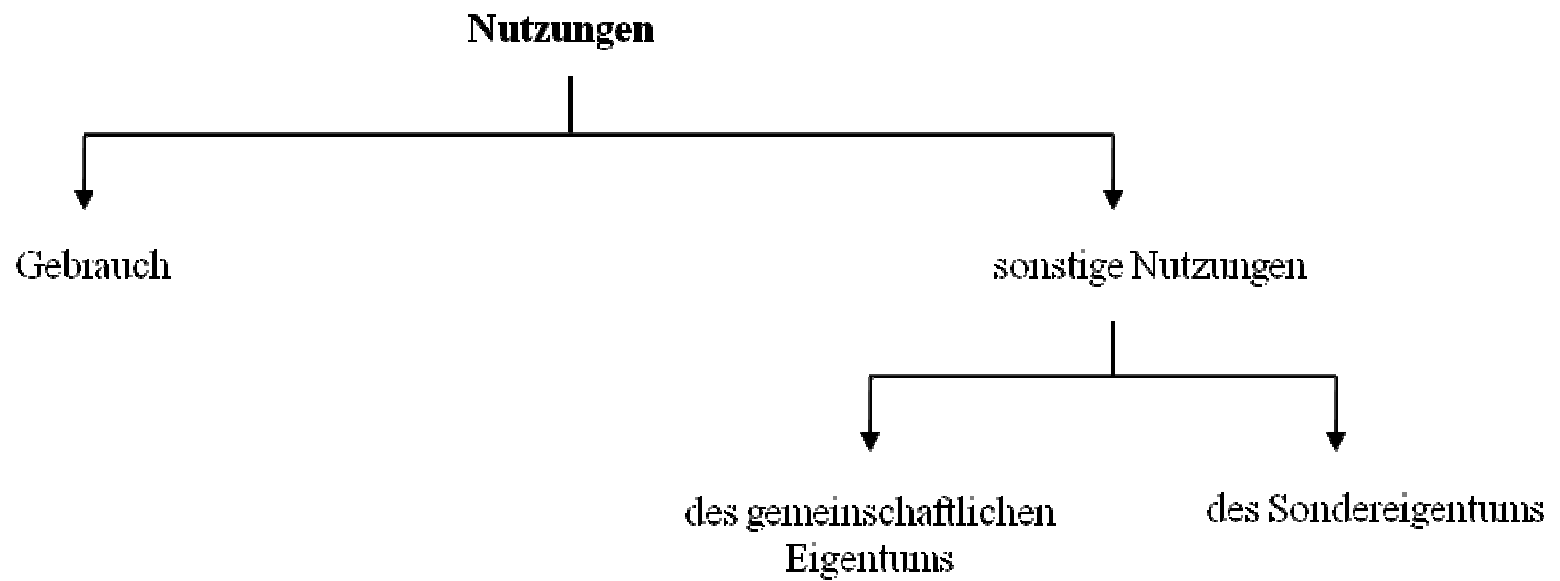
A. Allgemeines

Ein »Geheimnis« des WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet in § 13 Abs. 2 WEG – was weithin unbekannt ist, auch dem Gesetzgeber, vgl. § 21 Abs. 7 WEG (besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums) – zwischen **Gebrauch** und **sonstigen Nutzungen**.

- **Gebrauch** ist selbstnützige Verwendung des Sonder- oder/und gemeinschaftlichen Eigentums.
- **Sonstige Nutzungen** sind »unmittelbare und mittelbare Sach- und Rechtsfrüchte«. Sach- und Rechtsfrüchte eines Wohnungseigentums sind die Erträge des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums.

Überblick

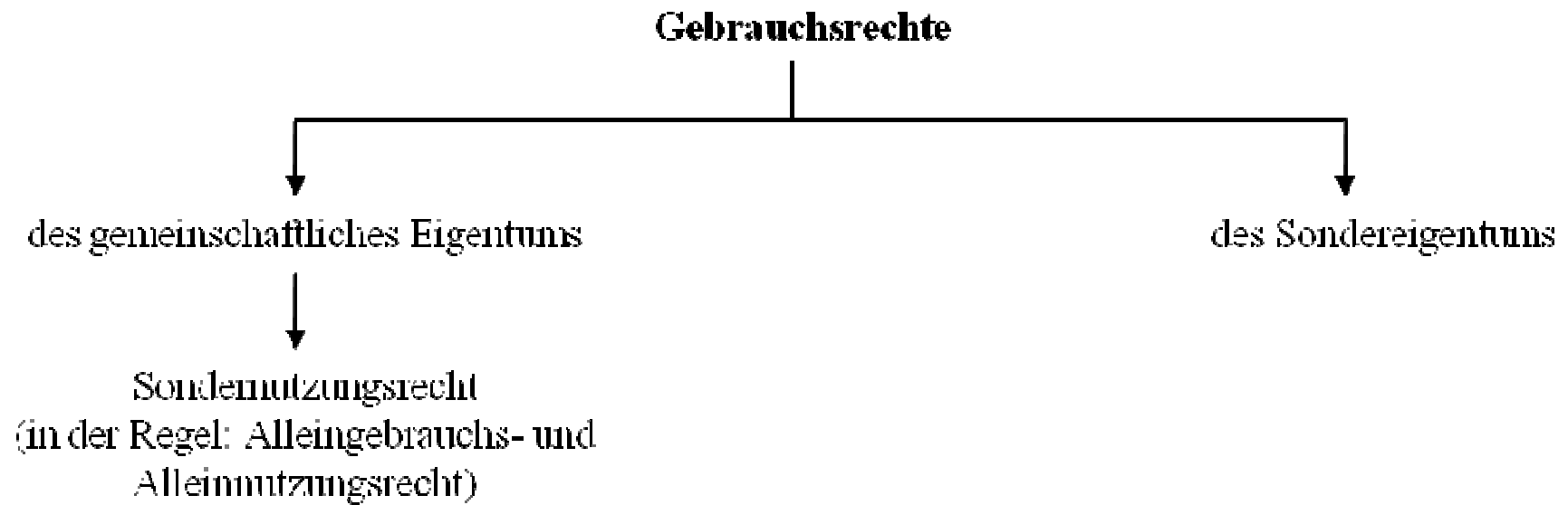


Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum

Für den Gebrauch, der einem Wohnungseigentümer erlaubt ist, ist immer zwischen **Sonder-** und **gemeinschaftlichen Eigentum** zu unterscheiden.

- Mit seiner »Eigentumswohnung« kann jeder Wohnungseigentümer – wie es das Gesetz sagt – soweit nicht Normen oder Rechte Dritter entgegenstehen »**nach Belieben verfahren**«.
- Anders ist es naturgemäß beim **gemeinschaftlichen Eigentum**. Das gemeinschaftliche Eigentum, etwa das Treppenhaus, den Spielplatz oder den Wäschekeller, kann jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich nur in den gesetzlichen und von den Wohnungseigentümern selbst gewillkürten Grenzen »**mit-**«**gebrauchen**.

Überblick



Abgrenzungen

Wird eine Rasen- oder Hoffläche freigegeben oder soll sie – ggf. teilweise – künftig als Kinderspielplatz genutzt werden, ist das eine **Gebrauchsregelung**. Ebenso ist es – m.E. – Gebrauch, wenn Dinge wie Blumenkübel, mobile Parabolantennen, Biertische etc. **aufgestellt** werden.

Werden defekte Heizkörperventile oder Heizkörper ausgetauscht, ist das **Instandsetzung** (BGH, Urteil vom 8.7.2011 - V ZR 176/10). Nach Ansicht des BGH zielt auch ein **Verbot, Heizkörper zu entfernen**, nicht darauf, den ordnungsgemäßen Gebrauch der gemeinschaftlichen Heizungsanlage sicherzustellen, sondern darauf zu verhindern, dass sie in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Fall

Ein Wohnungseigentümer tauscht in seiner Wohnung den teilweise noch vorhandenen Teppich gegen Parkett aus. Der Eigentümer der unter seiner Wohnung liegenden Einheit fühlt sich gestört.

OLG Brandenburg

Beschluss v. 20.5.2010, 5 Wx 20/09

Tauscht ein Wohnungseigentümer Teppich gegen Parkett aus, muss das Parkett einen Trittschallschutz gewährleisten, der dem Schallschutzniveau der WEG-Anlage bei seiner Errichtung entspricht.

Zum Nachdenken: Gebrauch?

Eine Maßnahme, wonach Fassadengrün (hier: wilder Wein) entfernt werden soll, hat eine bauliche Veränderung zum Inhalt.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.12.2004 , 3 Wx 298/04

Der dauerhafte deutliche Rückschnitt einer Hecke kann im Einzelfall, etwa dann, wenn die Hecke Sichtschutzfunktion hat, eine bauliche Veränderung darstellen.

BayObLG, Beschluss vom 18.3.2004, 2Z BR 249/03

Das Bepflanzen, z. B. mit einer Hecke, ist keine bauliche Veränderung. Nichts anderes kann für die Beseitigung einer Bepflanzung gelten.

BayObLG, Beschluss 2.5.1996, 2Z BR 24/96

Die gärtnerische Gestaltung einer Fläche ist keine bauliche Veränderung, solange sie nicht mit einer gegenständlichen Veränderung (z. B. Anlegung von Plattenwegen oder Terrassen) des Grundstücks verbunden ist.

BayObLG, Beschluss vom 9.6.1975, BReg. 2 Z 35/75

B. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Wohnungseigentümer

Mitgebrauchsrecht

Am gemeinschaftlichen Eigentum, beispielsweise am Dachboden oder Keller, hat jeder Wohnungseigentümer ein **Mitgebrauchsrecht**. Er darf von diesem Recht nur wie alle anderen Wohnungseigentümer und nur in einer Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein »Nachteil« erwächst.

Nachteil

Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche, konkrete, objektive Beeinträchtigung. Beeinträchtigung meint wiederum Verschlechterung. Unvermeidbar sind solche Beeinträchtigungen, die beim Zusammenleben nicht zu umgehen sind oder auf die man einen »Anspruch« hat, etwa auf das Schreien eines Babys. Es besteht eine Tendenz, bereits bei geringen Beeinträchtigungen einen Nachteil anzunehmen.

Was ist zulässig?

- grillen;
- gehen, laufen, betreten;
- Haustürschmuck, etwa zu Weihnachten oder Ostern ein Kranz;
- dass Kinder im angemessenen, kindlichen Rahmen das gemeinschaftliche Eigentum zum Spielen nutzen;
- Sonnenbaden;
- im Einzelfall Sport, etwa Federball auf einer Wiese;
- Werbeschilder, wenn man zulässiger Weise einen Beruf in der Anlage praktiziert oder einen Laden betreibt.

Was ist unzulässig?

- Spruchbänder an der Hauswand;
- das dauerhafte Aufhängen von Fahnen;
- das Abstellen Schränken im Treppenhaus;
- das dauerhafte Abstellen von Autos auf Gemeinschaftsflächen;
- frei laufende Kampfhunde.

Fall

Ein Hamburger Wohnungseigentümer stellt in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Garten der Wohnanlage an der westlichen Grenze des Grundstücks zwei etwa 20 und 25 cm große Gartenzwerge auf.

Ein anderer Wohnungseigentümer meint, die Zwerge müsste als Symbole der Engstirnigkeit und Dummheit entfernt werden.

AG und LG weisen die Klage ab. Wie würden Sie entscheiden?

OLG Hamburg

Beschluss v. 20.4.1988, 2 W 7/87

Die Aufstellung von zwei Gartenzwergen durch einen Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Garten einer Wohnanlage stellt eine übermäßige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Rechte anderer Wohnungseigentümer dar. Entscheidend ist, dass die Zwerge durchaus gegensätzlicher Beurteilung im ästhetischen Bereich unterliegen, die nicht wenige Menschen in ihren Gefühlen berührt und auch Einfluss auf einen Kaufinteressenten für eine Eigentumswohnung haben kann.

AG Recklinghausen

Beschluss v 18.10.1995, 9 II 65/95

Das Gesamtbild einer Wohnungseigentumsanlage sowie ihr Wert wird durch die Aufstellung von vier Gartenzwergen, von denen einer 75 cm hoch ist, nicht beeinträchtigt. Ein Mehrheitsbeschluss über deren Entfernung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

AG Essen-Borbeck

Beschluss v. 30.12.1999, 19 II 35/99 WEG

Ein 50 cm großer Gartenzwerg stellt mangels artgleicher oder -ähnlicher Erscheinungsformen der Zierde von Außenfront bzw. Außenanlagengestaltung im Fassadenbereich eine nicht mehr nur unwesentliche Änderung des Erscheinungsbildes der Hausfront dar. Setzt die Teilungserklärung für die zulässige Vornahme derartiger Gestaltungen die Zustimmung aller Miteigentümer voraus (in der Teilungserklärung heißt es: „Änderungen an der Außenfront sind nicht gestattet“), so muss der eigenmächtig aufgestellte Gartenzwerg schon aus diesem Grunde weichen; ob er darüber hinaus auch wegen exhibitionistischer Ausdrucksweise (der Gartenzwerg trägt einen Mantel, den er in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen nach links und rechts öffnet. Im Bereich des Schritts sind männliche Genitalien in nicht erigiertem Zustand zu sehen) zu entfernen wäre, kann offen bleiben.

Rauchen

In den Grenzen eines Mitgebrauchsrechts hält sich ein Wohnungseigentümer noch, wenn er etwa beim Durchgang von der Straße in seine Wohnung im Treppenhaus raucht. Sucht ein Wohnungseigentümer hingegen das Treppenhaus extra zum Rauchen auf, dürfte anderes gelten. Auch auf Grund einer fallbezogenen Abwägung der grundrechtlich geschützten Interessen der Raucher und Nichtraucher dürfte es ohne weiteres zumutbar sein, außerhalb des Treppenhauses zu rauchen, vor allem in der eigenen Wohnung, nach manchen auch auf dem Balkon.

C. Sondernutzungsrechte

Allgemeines

Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass an einer bestimmten, genau bezeichneten Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums, einer bestimmten Anlage oder einem Gegenstand, zum Beispiel einem Wasserhahn, nur **einer oder mehrere von ihnen** ein **alleiniges Gebrauchs-** und in der Regel auch **alleiniges Nutzungsrecht** haben soll.

Dieses Recht nennt man **Sondernutzungsrecht**. Besser wäre die Bezeichnung »**Sondergebrauchs- und Sondernutzungsrecht**« – sofern gewollt ist, dass der Berechtigte auch Nutzungen ziehen darf.

Mögliche Flächen

- Bodenräume;
- Garagen;
- Gartenflächen;
- Keller;
- Stellplätze;
- Terrassen;
- als **gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte** auch Treppenhäuser.

Abgrenzung

In einer Anlage bestehen für die 81 Wohnungseigentümer insgesamt nur 26 Stellplätze auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche. Die Schaffung weiterer 55 Stellplätze ist beschlossen, aber nicht realisiert. Die 26 vorhandenen Plätze werden in der Zeit von 18.00 Uhr bis 8.00 Uhr durch Beschluss bestimmten Wohnungseigentümern zugewiesen, wobei kein Anspruch auf einen bestimmten Stellplatz besteht. Ein Wohnungseigentümer erhält keinen Stellplatz. Er ordnet die beschlussweise Zuweisung der Stellplätze als ein **Sondernutzungsrecht** ein, weil er vollständig vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen ist.

OLG Frankfurt

Beschluss v.19.6.2007, 20 W 403/05

Ein Sondernutzungsrecht ist die Befugnis einzelner oder mehrerer Wohnungseigentümer, Gegenstände des Gemeinschaftseigentums allein, also unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Charakteristisch für ein Sondernutzungsrecht sei, dass der negativen Komponente, nämlich dem Ausschluss vom Mitgebrauch derjenigen Wohnungseigentümer, die nicht Berechtigte des Sondernutzungsrechts sind, eine positive Komponente entspräche, nämlich die Befugnis der Sondernutzungsberechtigten zum ausschließlichen Gebrauch. Danach könne hier nicht von einem Sondernutzungsrecht gesprochen werden.

Einordnung der Entscheidung

Gegenstand der Entscheidung ist ein schwelendes Problem. Es geht darum, eine **Regelung zum Gebrauch von einem Sondernutzungsrecht** zu unterscheiden (noch größere Probleme stellen sich bei der Miete). Während die beschlossene Gebrauchsregelung allenfalls anfechtbar ist, ist das beschlossene Sondernutzungsrecht - wenn es an einer Öffnungsklausel fehlt - nichtig. Eine Trennung zwischen zu vereinbarenden Sondernutzungsrechten und beschließbaren Gebrauchsregelungen etwa anhand der Prüfsteine **Ausschließlichkeit, Bestimmtheit, Dauer, Gegenleistung, Kompensation oder Widerruflichkeit** ist praktisch kaum möglich. Näher läge es daher, stets nur eine gegebenenfalls anfechtbare Gebrauchsregelung anzunehmen. Diese Sichtweise lässt die Grundsatzentscheidung zu den Zitterbeschlüssen freilich nicht zu.

Frage

Was gilt, wenn Wohnungseigentümer beschließen, dass jeder von Ihnen auf dem Platz vor der Wohnungseingangstür im Treppenhaus einen Schuhschrank aufstellen darf?

Verdinglichte und schuldrechtliche Sondernutzungsrechte

Mit Blick auf die **Übertragung** und den **Schutz bei einer Sonderrechtsnachfolge** werden verdinglichte und schuldrechtliche Sondernutzungsrechte unterschieden.

Ein Sondernutzungsrecht ist **verdinglicht**, wenn es zum Inhalt sämtlicher Sondereigentumsrechte gemacht wurde. Ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht ist ein nicht verdinglichtes.

Einzelne Fragen

- Erwerb, Übertragung, Aufhebung
- Inhalt
 - Gebrauch
 - Nutzungen
 - Verkehrspflichten
 - Erhaltungsmaßnahmen
 - Abwehrrechte

Fall

Wohnungseigentümer W 1 stellt fest, dass Wohnungseigentümer W 2 einen Stellplatz, an dem W 1 ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, besitzt und vermietet. W 1 verlangt Zahlung einer Nutzungsentschädigung.

LG Hamburg

Urteil v. 1.9.2010, 318 S 128/09

Dem Sondernutzungsberechtigten stehen die Nutzungen der gemeinschaftlichen Flächen zu, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen.

Fall

Was darf der Sondernutzungsberechtigte an „seiner“ Gartenfläche eigentlich tun?

LG Hamburg

Urt. v. 10. 9. 2010 – 318 S 24/09

Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche umfasst die Befugnis, diese **gärtnerisch zu gestalten**. Zur zulässigen Ausübung des Sondernutzungsrechts an einer Gartenfläche gehört auch die übliche gärtnerische Pflege einschließlich des fachgerechten Rückschnitts, der Anpflanzung und der Entfernung solcher Pflanzen, die **nicht das Gesamtbild** prägen; anderenfalls handelt es sich dabei um eine **unzulässige bauliche Veränderung**.

Der Sondernutzungsberechtigte darf die Art und Weise der Bepflanzung grundsätzlich selbst bestimmen; nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hat er aber den konkreten Zuschnitt der Wohn- und Grünanlage zu berücksichtigen.

D. Der Gebrauch des Sondereigentums durch Wohnungseigentümer

Allgemeines

Ein Wohnungseigentümer darf, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen **jeden möglichen Gebrauch** machen. Der Wohnungseigentümer darf im Sondereigentum vor allem – ist nichts anders bestimmt, was beispielsweise in Hotel- und Ferienanlagen der Fall sein kann – wohnen und nach seinem Belieben das Tun, was in Wohnungen üblich ist. Wie im gemeinschaftlichen Eigentum darf ein Wohnungseigentümer allerdings nur einen Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dieser Rahmen ist im Sondereigentum natürlich weiter gesteckt als im gemeinschaftlichen Eigentum.

Was ist zulässig?

- normale Wohngerüche und -geräusche, nicht aber,
 - Geschrei,
 - Trampeln,
 - Springen,
 - Möbelrücken,
 - Türknallen;
 - Spielen von Kindern.

Fall

Ein Wohnungseigentümer vermietet seine Eigentumswohnung zur kurzfristigen Vermietung an bis zu vier Feriengäste.

Die Wohnungseigentümer streiten, ob dieses zulässig ist.

BGH

Urteil v. 12.11.2010, V ZR 78/10

Ein Wohnungseigentümer hat die kurzfristige Vermietung seiner Wohnung an Feriengäste nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB zu unterlassen, wenn diese Nutzung entweder keine Wohnnutzung ist und sich auch nicht in dem durch den Wohnzweck vorgegebenen Rahmen hält oder wenn sie zwar Wohnnutzung ist, den anderen Wohnungseigentümern aber durch diese Nutzung als solche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

In Sonderheit: Rauchen

Jeder Wohnungseigentümer darf in seinem Sondereigentum in moderater Lautstärke Musik abspielen oder dort natürlich auch selbst musizieren. Das Musizieren innerhalb der eigenen Wohnung ist Bestandteil eines sozial üblichen Verhaltens und »Element der Zweckbestimmung der Wohnanlage«.

Musizieren, das außerhalb der eigenen Wohnung nicht zu hören ist, kann nicht durch Gebrauchsregelungen beschränkt werden, weil durch ein solches Musizieren kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird.

In Sonderheit: Musizieren

Einem Wohnungseigentümer ist es **grundsätzlich erlaubt**, in seiner Wohnung zu rauchen. Etwas anderes kann bei einem schlecht isolierten Altbau mit »Strohdecken« gelten: Übermäßiges Rauchen dürfte dort nicht zulässig sein. Rauch, der in Schlaf- und Ruheräume eindringt, ist dort »vermeidbar«. Im Übrigen dürfte Rauchen in der eigenen Wohnung aber stets zulässig sein, ist nichts anderes vereinbart.

Ist nichts Besonderes durch Vereinbarung oder Beschluss bestimmt, sind die allgemein in einer Gemeinde geltenden Ruhezeiten einzuhalten. Diese Ruhezeiten konkretisieren unter den Wohnungseigentümern, was ein »vermeidbarer Nachteil« ist.

In Sonderheit: Tiere

Tierhaltung ist in einer Eigentumswohnung zulässig, wenn von ihr Störungen der anderen Wohnungseigentümer nicht ausgehen können. Ist **nichts** Besonderes durch Vereinbarung oder Beschluss **bestimmt**, darf jeder Wohnungseigentümer daher in **angemessenen Grenzen** und ohne weiteres vor allem Kleintiere halten.

Einzelfall

Ob Tierhaltung zulässig ist, ist normalerweise eine **Frage des Einzelfalls**. Es ist unter Abwägung sämtlicher beteiligter Interessen zu entscheiden, ob und möglicherweise welche Tiere in welcher Anzahl gehalten werden dürfen. Eine solche Abwägung lässt sich nicht allgemein vornehmen. Die zu berücksichtigenden Umstände sind so individuell und vielgestaltig, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu bedenken sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus.

»Kleintiere«

- Aquarienfische;
- Eidechsen;
- Hamster;
- Kleinvögel;
- Mäuse;
- Meerschweinchen;
- Zwergkaninchen;
- möglicherweise Leguane oder Chinchillas.

Gefährliche Tiere

- Affen;
- Bären;
- Giftnattern oder giftige Spinnen;
- Grubenottern;
- Hyänen;
- Krokodile;

- Riesenschlangen;
- Seeschlangen;
- Skorpione;
- Trugnattern;
- Wildhunde oder -katzen;
- Vipern.

Katzen und **Hunde** dürfen grundsätzlich gehalten werden, sind sie nicht »gefährlich«. Anderes gilt für bestimmte Hunde. Zu diesen zählen in der Regel Pitbull-Terrier, American Staffordshire-Terrier, Bullterrier oder Kreuzungen dieser Rassen.

E. Gebrauchsbeschränkungen

Überblick

Die Wohnungseigentümer sind befugt, sich für den Gebrauch des gemeinschaftlichen, aber auch des Sondereigentums **Gebrauchsregelungen** zu geben.

Als Gebrauchsregelungen zu verstehen sind:

- Zweckbestimmungen im weiteren Sinne:
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
- Zweckbestimmungen im engeren Sinne
 - Vereinbarungen (etwa »Arztpraxis« oder »Laden«)
 - Beschlüsse (etwa zum Grillen oder zum Aufhängen nasser Wäsche)

Fall

In einer Leipziger WEG-Anlage beruht der Aufteilungsplan auf einer Grundrisszeichnung des Architekten. Der größte Raum einer als Restaurant genutzten Teileigentumseinheit ist dort als »Café« bezeichnet.

Die Wohnungseigentümer streiten, welche Bedeutung der Bezeichnung zukommt.

BGH

Urteil vom 15.1.2010, V ZR 40/09

Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.

Zweckbestimmungen im weiteren Sinne

Bestimmte Gebrauchsregelungen (»im weiteren Sinne«) finden sich in aller Regel in jeder Wohnungseigentumsanlage: Sie bestehen in der »Widmung« eines Sondereigentums als **Wohnungs-** oder als **Teileigentum**.

In einem Wohnungseigentum darf man nur »wohnen«, in einem Teileigentum hingegen nur »nichtwohnen«.

Begriffe des Teil- und Wohnungseigentums

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Was ist im Wohnungseigentum zulässig?

Gebrauch als Arztpraxis mit erheblichem Patientenverkehr ist ebenso wie als Aussiedlerheim oder Laden unzulässig; zulässig ist ggf. eine psychologische Einzelpraxis. Unzulässig ist die Nutzung als Pflegeheim oder die Ausübung der Prostitution. Für die Frage, ob die Nutzung als Büro zulässig ist, kommt es auf die Umstände an.

Was ist im Teileigentum zulässig?

Im Teileigentum stehende Kellerräume dürfen nur als Keller oder in einer Weise genutzt werden, die nicht mehr stört oder beeinträchtigt, beispielsweise als Lager- oder Abstellraum. Auch zu Hobbyzwecken darf Teileigentum in der Regel genutzt werden. Ferner ist eine Nutzung als Party-, Werk- oder Abstellraum sowie Waschküche zulässig.

Fall

Einem Wohnungseigentümer steht im Keller der WEG-Anlage ein Raum zu, der in der Teilungserklärung als **Teileigentum** und **Hobbyraum** bezeichnet ist. In dem Raum übernachten - mit behördlicher Genehmigung - seine Kinder.

Zulässig?

BGH

Beschluss v. 16.6.2011, V ZA 1/11

Die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken ist unzulässig.

Fall

Ein Teileigentümer vermietet sein Teileigentum an eine **Spielothek**. Die Gemeinschaftsordnung sieht für die Einheit den **Betrieb eines Gewerbes ohne weitere Beschränkung oder Konkretisierung** vor. Ein Wohnungseigentümer hält die Vermietung der Einheit für den Zweck einer Spielothek nicht für richtig und geht gerichtlich auf Unterlassung vor.

LG Karlsruhe

Beschluss v. 20.9.2010, 11 S 200/09

Lässt die Gemeinschaftsordnung den Betrieb eines Gewerbes uneingeschränkt zu, darf in einem Teileigentum eine Spielothek betrieben werden.

Fall

In einer Teilungserklärung wird die Teileigentumseinheit Nr. 4 als «Imbissraum», die Teileigentumseinheit Nr. 11 als «Restaurant» bezeichnet. Entsprechend der Beschreibung wurde in der Vergangenheit in der Einheit Nr. 11 ein Restaurant und in der Einheit Nr. 4 ein Imbissverkauf und Bierstüberl, zeitweise auch ein Getränkeabholmarkt und Videoverleih betrieben. Der Eigentümer der Einheiten Nr. 4 und 11 verpachtet diese nun zum Betrieb eines Internetcafés einschließlich des Betriebs von Geldspielautomaten. Hiergegen gehen die anderen Wohnungseigentümer vor.

LG München I

Urteil v. 4.4.2011, 1 S 16861/09

Der Betrieb einer Spielhalle führt an «sensiblen Standorten», zum Beispiel ein allgemeines Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften im näheren Umfeld, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer intensiveren Kriminalitätsbelastung und zu einer Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Anwohner und stört daher regelmäßig mehr als der Betrieb einer Gaststätte oder eines Imbisses.

Zweckbestimmungen im engeren Sinne

Ob es in einer Wohnungseigentumsanlage neben den Gebrauchsregelungen »im weiteren« Sinne auch solche im »engeren Sinne« gibt, ist eine **Frage des Einzelfalls**. Ein Zwang, Gebrauchsregelungen im engeren Sinne zu vereinbaren oder zu beschließen, besteht grundsätzlich nicht.

Ob die Wohnungseigentümer eine Gebrauchsbestimmung vereinbaren oder beschließen, steht – wie grundsätzlich alle Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht – in ihrem Ermessen. Nur im Einzelfall kann eine Gebrauchsregelung im engeren Sinne erstritten werden, etwas eine Stellplatzregelung oder Regelungen zum Lärm. Außerdem hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine **Hausordnung**.

Vereinbarte Regelungen

Jede Gebrauchsbeschränkung ist grundsätzlich **vereinbar**, auch zum Beispiel eine völliges Musizieren- oder Tierhaltungsverbot oder das Verbot der Anbringung von festen und/oder mobilen Parabolantennen. Ob eine solche vereinbarte Gebrauchsbeschränkung immer durchsetzbar ist, ist allerdings Frage des Einzelfalls und Treu und Glauben.

Beschlossene Regelungen

Durch Beschluss können nur ordnungsmäßige Gebrauchsbeschränkungen angeordnet werden. Erwächst ein eine eigentlich unzulässige Gebrauchsbeschränkung anordnender Beschluss in Bestandskraft, gilt allerdings auch diese.

Im Einzelfall kann gefragt werden, ob eine bloß beschlossene Gebrauchsbeschränkung derart in die Rechte eines Wohnungseigentümers eingreift, dass sie als unwirksam angesehen werden muss, wenn ihr der Wohnungseigentümer nicht wenigstens nachträglich zustimmt. Entschieden wurde dieses für Parabolantennen, auf deren Anbringung ein Wohnungseigentümer im Einzelfall einen Anspruch haben kann.

Vergleichbares muss aber auch für ein generelles Verbot der Tierhaltung oder für ein völliges Musizierverbot gelten.

Zum Nachdenken

Richter E. findet in der „Teilungserklärung“ die Bestimmung, dass die Wohnungseigentümer keine Wäsche auf dem Balkon trocknen dürfen. Er fragt:

Ist das eine Vereinbarung oder ein Beschluss?



Fall

Wohnungseigentümer beschließen, dass das **Halten von Hunden und Katzen nicht gestattet** ist. Sind für das Halten von Hunden und Katzen alte Rechte vorhanden, so gelten sie nur solange, wie das, sich in der Gemeinschaft befindliche, Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden und Katzen sind nicht gestattet.

Ein Wohnungseigentümer vermietet seine Wohnung. Er kündigt an, der Mieter werde mit 2 Kindern und einem Hund einziehen. Den Beschluss hält sie wegen Beschränkung der persönlichen Entfaltung und Freiheit des Einzelnen für unwirksam.

OLG Frankfurt

Beschluss v. 17.1.2011, 20 W 500/08

Ein Mehrheitsbeschluss, der die Hunde- und Katzenhaltung mit Ausnahme der bereits vorhandenen Tiere in einer Wohnanlage generell verbietet, ist nicht nichtig.

Fall

Eine Wohnungseigentümerin ist an einer schizoaffektiven Psychose erkrankt. Mit ihrer Erkrankung gehen Verhaltensauffälligkeiten einher, die sich zeitweilig in Form von Weinen, Schreien und Hilferufen äußern. Die Wohnungseigentümerin ist nicht in der Lage, ihren Alltag allein zu bewältigen. Sie benötigt die Unterstützung ihres Lebensgefährten, der sie regelmäßig besucht und in ihrer auch Wohnung übernachtet. Die anderen Wohnungseigentümer meinen, dass durch die Erkrankte und den Lebensgefährten immer wieder die Nachtruhe in erheblicher Weise gestört wird. Die Wohnungseigentümer erteilen deswegen dem Lebensgefährten durch Beschluss ein uneingeschränktes Hausverbot.

BVerfG

Beschluss vom 6.10.2009, 2 BvR 693/09

Die Wohnungseigentümer dürfen kein Hausverbot beschließen, wenn die Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung der Störung ausreichend ist.

Hausordnung

Mit einer »Hausordnung« können Verhaltensvorschriften für den Gebrauch des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums angeordnet werden.

Eine Hausordnung dient ferner dem Schutz des Gebäudes und der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung sowie der Erhaltung des Hausfriedens. Der Sinn und Zweck einer Hausordnung liegt schließlich darin, die Pflichten der Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Erhaltung des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranschaulichen. Eine Hausordnung kann vereinbart, aber auch beschlossen werden.

Gegenstände

- Abstellen von Sachen, etwa Gegenstände im Hausflur;
- Bepflanzungsvorgaben;
- Allgemeine Ruhezeiten und zulässige Zeiten für die Musikausübung;
- Aufstellen von Getränkeautomaten;
- Beleuchtung;
- Benutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen;
- Fensteröffnung;
- Feuerschutz;
- Grillen;
- Klingel- und Briefkastenanlagen;
- Lüftung;
- Rauchen;
- Verschluss der Hauseingangstür;
- Wäschetrocknen.

F. Öffentliches Recht

Fall

Ein Wohnungseigentümer fühlt sich durch einen Teileigentümer gestört, der in seinem Eigentum ein Cafe/Bistro betreibt. Er fordert die Baubehörde mehrfach auf, wegen unzumutbarer Immissionen durch Lärm und Gerüche bauaufsichtlich gegen das Cafe/Bistro einzuschreiten. Die Baubehörde lehnt es ab, einzuschreiten. Zwar würden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Trenndecken in Gaststätten nach 22.00 Uhr nicht eingehalten. Der Gaststättenbetrieb sei laut Gaststättenerlaubnis aber ohnehin nur bis 22.00 Uhr gestattet. Gegen diesen Bescheid geht der Wohnungseigentümer vor.

VG München

Beschluss v. 10.1.2011, M 8 K 10.3187

Unter den Wohnungseigentümern bestehen keine öffentlich-rechtlichen Abwehransprüche. Die Wertungen der öffentlich-rechtlichen Normen, etwa solcher des öffentlichen Baurechts, gelten über §§ 14, 15 Abs. 3 WEG, können allerdings nur vor den Wohnungseigentumsgerichten geltend gemacht werden.

Nachbarrechtlichen Vorschriften

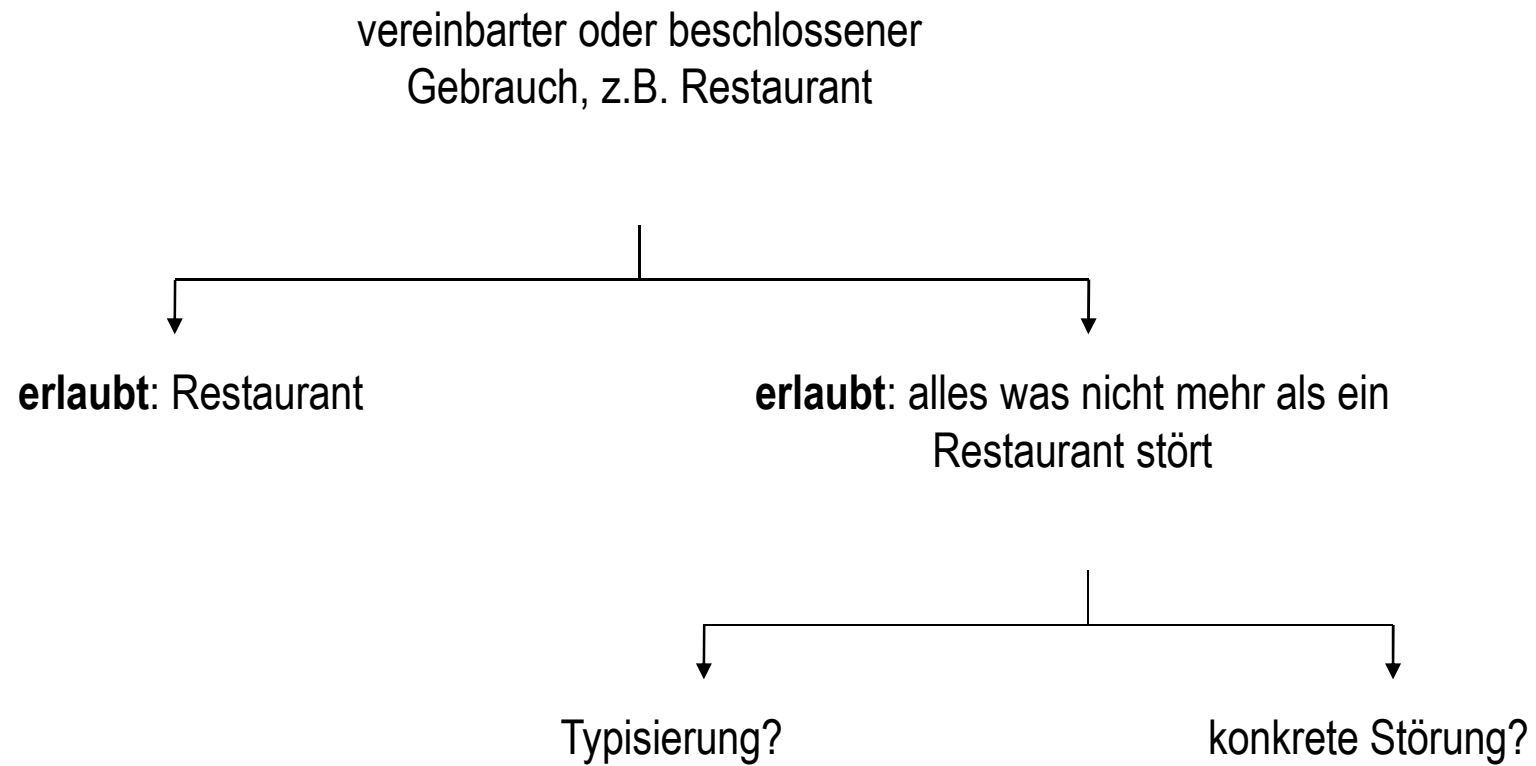
Die nachbarrechtlichen Vorschriften des Privat- (§§ 906ff. BGB) und des öffentlichen Rechts werden durch die besonders auf das Nachbarschaftsverhältnis einer Wohnungseigentümergeinschaft zugeschnittenen §§ 13 bis 15 WEG verdrängt. Die auf dem Gemeinschaftsverhältnis der Miteigentümer beruhenden Schranken genießen gegenüber den Schranken Vorrang, die das allgemeine Nachbarrecht errichtet. Der dem Sondereigentum nach dem WEG gewährte Rechtsschutz schließt zwischen Sondereigentümern öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage aus.

G. Maßnahmen gegen unzulässigen Gebrauch

Unterlassung und Beseitigung

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Prüfung



Typisierende Betrachtungsweise

Bei Verstößen gegen eine Gebrauchsbeschränkung im weiteren oder engeren Sinne ist nach h.M. zu fragen, welcher Gebrauch aufgrund einer typisierenden Betrachtungsweise neben dem Erlaubten (noch) zulässig ist. Zu prüfen ist, welche Störungen und Beeinträchtigungen von einer bestimmungswidrigen Nutzung üblicherweise (nicht konkret) ausgehen. Die zweckbestimmungsgemäße Nutzung bildet für das Störungsmoment die obere Messlatte. Ein Begriffswandel muss nicht in die rechtliche Bewertung einbezogen werden. Nicht entscheidend ist, ob ein Gebrauch im Einzelfall stört. Zu fragen ist vielmehr, ob der typische Gebrauch stören würde. Eine massive Störung oder eine Beeinträchtigung im Übermaß ist nicht erforderlich.

Die Rechtsprechung knüpft für die Frage einer Störung vor allem an folgende Prüfsteine an: Öffnungszeiten, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung, häufige Störungen, Charakter und nähere Umgebung der Wohnanlage, Wohn- oder Gewerbegebiet, Art des Publikums.

Fall Verjährung

Ein Wohnungseigentümer gebraucht sein Teileigentum dauerhaft vereinbarungswidrig.

Wann tritt Verjährung ein?

BGH

Beschluss v. 16.6.2011, V ZA 1/11

Zutreffend [ist] ... dass der Unterlassungsanspruch weder verwirkt noch verjährt ist. Letzteres folgt bereits daraus, dass die Verjährungsfrist bei einem auf dauernde Unterlassung gerichteten Anspruch **mit jeder Zuwiderhandlung neu beginnt**.

Fall Verwirkung

In Heidelberg kauft ein Erwerber 2007 eine Eigentumswohnung. Für eine auch in der WEG-Anlage gelegene Teileigentumseinheit trifft eine im Grundbuch eingetragene Vereinbarung die Bestimmung, dass dort (nur) ein Laden betrieben werden darf. Tatsächlich wird in der Einheit seit 1971 eine Schankwirtschaft betrieben. Diesen Gebrauch hält der Erwerber für unzulässig und geht dagegen vor.

BGH

Beschluss v. 25.3.2010, V ZR 159/09

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, die Unterlassung eines den Vereinbarungen widersprechenden Gebrauchs zu verlangen, kann nach § 242 BGB verwirkt werden.

Verwirkung/Verjährung

Ansprüche auf Unterlassung und/oder Beseitigung einer baulichen Veränderung verjähren nach Entstehung der Zuwiderhandlung gem. § 195 BGB in drei Jahren. Sollen– wie häufig bei § 15 WEG – **wiederholte gleichartige** Störungen abgewehrt werden, die **zeitlich unterbrochen** auftreten, löst **jede neue Einwirkung** einen neuen Anspruch aus.

Unterlassungs- und/oder Beseitigungsansprüche sind außerdem **verwirkbar**. Eine Verwirkung kann sich allerdings immer nur auf einen bestimmten Zustand beziehen. Ein ggf. auch konkludent erteiltes Einverständnis mit einer an sich zweckwidrigen Nutzung kann Rechtswirkungen immer nur für die dem Beeinträchtigten bekannte Art der Nutzung entfalten und ist im Falle einer nicht vorhergesehenen Ausweitung der Nutzung widerrufenlich.

H. Gebrauch vor Gericht

Überblick zu typischen Prozesssituationen

- Wohnungseigentümer geht gegen einen Gebrauchsbeschluss im Wege der Anfechtung vor (Klage nach § 46 WEG)
 - Prüfung der Beschlusskompetenz
 - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit bei Beachtung des Ermessens der Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümer verlangt Unterlassung eines konkreten Gebrauchs (Klage nach § 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Prüfung § 15 Abs. 3 WEG
- Verband Wohnungseigentümergeinschaft verlangt Unterlassung eines konkreten Gebrauchs (Klage nach § 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Prüfung Vergemeinschaftung und Ermächtigung
 - Prüfung § 15 Abs. 3 WEG

Überblick zu typischen Prozesssituationen

- Wohnungseigentümer verlangt konkreten Gebrauchsbeschluss (§ 21 Abs. 4 WEG)
 - Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer
 - Keine bestehende Regelung
 - Prüfung, ob Ermessen der Wohnungseigentümer für Regelung reduziert ist
- Wohnungseigentümer bittet um Gebrauchsregelung (§ 21 Abs. 8 WEG)
 - Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer
 - Keine bestehende Regelung
 - Prüfung, ob Ermessen der Wohnungseigentümer für Regelung reduziert ist

Überblick zu typischen Prozesssituationen

- Wohnungseigentümer verlangt Hausordnung (i.d.R. Klage nach § 21 Abs. 8 WEG)
- Wohnungseigentümer verlangt Gebrauchsvereinbarung (Klage nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG)

I. Gebrauch durch Dritte

Mitgebrauchsrecht

Das Recht eines Wohnungs- oder Teileigentümers zur Vermietung des Sondereigentums schließt die Befugnis ein, dem Mieter ein eigenes Mitgebrauchsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum zu übertragen. Der Mieter eines Sondereigentums – oder eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums – ist immer auch berechtigt, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Flächen, Teile des Gebäudes, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, zu gebrauchen. Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist – soweit er dem Vermieter zustünde – auch ohne besondere Erwähnung im Mietvertrag stets mitvermietet.

Umfang

Der Mieter ist zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums in einem Umfang berechtigt, wie es auch der Eigentümer im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG wäre. Der vermietende Sondereigentümer selbst– wenn ihm nicht mehrere Einheiten gehören und er eine davon nutzt– darf nach Übertragung seines Mitgebrauchsrechts das gemeinschaftliche Eigentum neben dem Mieter hingegen nicht gebrauchen, jedenfalls dann nicht, wenn durch die Doppelnutzung Rechte der anderen Eigentümer übermäßig beeinträchtigt würden, z.B. bei ständiger Überfüllung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Sauna.

Vermietung für gewerbliche Zwecke

- **Hinweis- oder ein Namenschilder.** Darf ein Sondereigentum gewerblich genutzt werden, darf der Mieter am Haus- und Wohnungseingang ein Praxisschild anbringen. Im Rahmen ihres **Direktionsrechts** können die Wohnungseigentümer Regelungen über Anbringungsort und Gestaltung solcher Schilder treffen können.
- **Leuchtwerbung (Lichtreklame) und Schaukästen.** Schaukästen und Lichtreklame sind i.d.R. üblich. Deshalb ist anerkannt, dass der Mieter von Geschäftsräumen auch ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag berechtigt ist, die Außenwand des Gebäudes zu Werbezwecken, auch für Leuchtreklame, zu benutzen. Allerdings darf die Lichtreklame nicht stark stören. Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG für den besonderen Gebrauch ein Entgelt beschließen.
- **Parken.** Die Kunden eines Mieters eines Teileigentums dürfen i.d.R. im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Parkflächen mitgebrauchen. Ist einem Teileigentum eine Parkfläche zugeordnet, ist diese im Regelfall auch für Kunden bzw. Klienten der Eigentümer oder Mieter dieser Einheiten bestimmt. Eine Zugangs- und Nutzungsregelung für die Parkflächen nach § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG muss dem Nutzungsinteresse der Inhaber gewerblich bzw. freiberuflich genutzter Sondereigentumseinheiten Rechnung tragen. Damit ist es grundsätzlich unvereinbar, wenn gegen den Widerspruch der Inhaber der betreffenden Einheiten beschlossen wird, die Parkpalette ganztägig verschlossen zu halten.

Pflichten des den Gebrauch einräumenden Wohnungseigentümers

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:
 - [...]
 - 2. für die Einhaltung der in Nr. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;

Und am **Ende** noch etwas zu **Frustzwergen**: zulässig?
Für das Ergebnis: AG Grünstadt, Urteil vom 11.2.1994, 2a C
334/93

Ein Eigentümer stellt 30 bis 35 cm große gartenzwergartige Gebilde auf. Sie nehmen verschiedene, für einen Gartenzwerg untypische Posen und Gesten ein. So zeigt einer der Zwerge dem Beobachter mit herausgestreckter Zunge den erhobenen Mittelfinger, ein anderer beugt sich mit heruntergelassenen Hosen nach vorne und zeigt sein entblößtes Hinterteil, ein weiterer hält sich die Nase zu und schließt dabei die Augen. Weitere Zwerge strecken ebenfalls die Zunge heraus, zeigen einen Vogel, bilden mit Daumen und Zeigefinger einen Kreis. Ein weiterer Zwerg trägt eine Kapuze und verkörpert einen auf ein Beil gestützten Scharfrichter. Ein anderer Zwerg wurde an einem Baum im erhängt. Einige Zwerge halten Schilder mit Parolen wie „Pfälzer in die Pfalz, Wuppertaler in die Wupper“ oder “Zieht endlich aus, wir wollen Frieden im Hof!”.

J. Anlagen

§ 13 WEG

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

§ 14 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. [...]

§ 15 WEG

- (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.
- (2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!