

Ist die Nutzung eines Ladens als Gaststätte in einer Wohnungseigentumsanlage zulässig?

Frau X. kauft im Jahr 1995 ein Objekt in einem Mehrfamilienhaus, das in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ bezeichnet wird. Darin betreibt ihr Neffe eine

Gaststätte, die nach Freigabe der Öffnungszeiten seit dem Jahr 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist. Die anderen Eigentümer fühlen sich

durch den Betrieb der Gaststätte gestört. Sie beschließen daher in einer Eigentümerversammlung vom 10. Mai 2011, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Die Hausverwaltung wird mit der gerichtlichen Durchsetzung beauftragt. Die Klage, mit der erreicht werden soll, dass der Neffe von Frau X. die Gaststätte nicht nach ein Uhr nachts betreiben und offen halten darf, war beim Amtsgericht und Landgericht erfolglos. Die Hartnäckigkeit der Eigentümergemeinschaft zahlte sich hier jedoch aus: Auf die Revision hat der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) die Beklagte nunmehr dem Antrag entsprechend verurteilt (BGH Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14). Für die Entscheidung waren drei Vorschriften besonders zu beachten:

Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

§ 1004 BGB Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. (2) Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

§ 15 WEG Gebrauchsregelung

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile (...) verlangen, der (...) den Vereinbarungen (...) entspricht.

Anders als das Amtsgericht und das Landgericht war der BGH der Ansicht, dass der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung im Sinne von § 242 BGB

§ 242 BGB Leistung nach Treu und Glauben

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie

Herausforderungen



Jeschke

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM


Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

in Gestalt der sogenannten Verwirkung dem auf die nächtlichen Öffnungszeiten beschränkten Unterlassungsanspruch der Kläger nach § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG nicht entgegensteht. Es kam hier darauf an, dass es sich bei der „Gaststätte“ laut Teilungserklärung um einen „Laden“ handelte. Die Nutzung als Gaststätte war also zweckwidrig. Dazu der BGH: Selbst wenn ein Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Nutzung als Gaststätte vor ein Uhr nachts wegen der jahrzehntelangen Duldung verwirkt sein sollte, ist die Beklagte nicht so zu stellen, als diene ihre Teileigentumseinheit als Gaststätte. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer nämlich nur davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, begründet aber nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen. Um neue und qualitativ eigenständige Störungen geht es hier, weil die Gaststätte vor dem Jahr 2007 nicht in den Nachtstunden betrieben worden ist.

Dient eine Teileigentumseinheit nach der Teilungserklärung als Laden, darf sie grund-

sätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Das gilt aber nicht ausnahmslos. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung kann sich im Einzelfall als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist. Das war hier nicht der Fall. Dort, wo die Wohnanlage der Parteien belegt ist, müssen Läden – anders als Gaststätten – zur Nachtzeit geschlossen sein. Die Eigentümer wurden hier also über das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck (Laden) typischerweise zu erwartende Maß hinaus beeinträchtigt, so dass ihr Unterlassungsanspruch erfolgreich war. 

Quelle: Pressestelle des BGH (Nr. 115/2015)

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven
 Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
 FOCUS Empfehlung „Deutschlands TOP-Anwälte“ 2013 (Nr. 39/13 und FOCUS-Spezial 2013)
 Fachanwältin für Arbeitsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

Aufmerksamkeit erzielen ...



Steigern Sie mit unseren Druckerzeugnissen erfolgreich Ihre Bekanntheit oder informieren Sie über neue Produkte oder Leistungen. Wir passen Ihre Werbemaßnahme Ihren Bedürfnissen und Ihrem Budget an.

- Falzflyer, Flyer, Handzettel
- Mailings inklusive Postversand
- Broschüren, Preislisten, Kataloge
- Kalender
- Geschäftsdrucksachen (Briefbogen, Visitenkarten)
- Logo-Gestaltung, Corporate Design
- Webseiten



Druckhaus Wüst
 Die Kreativdruckerei

Weißenberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
 Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de

Schön einfach - einfach schön!



Küchen von:

SieMatic
 in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de