

**24. Pantaenius-Immobilientagung  
– made by VNWI  
am Donnerstag, 05.07.2018  
Hyatt Regency Hotel  
Speditionstraße 19, 40221 Düsseldorf**

**Referent: Dr. Olaf Riecke  
Richter am Amtsgericht  
Hamburg-Blankenese  
olaf@riecke-hamburg.de**



# Thema

- **Nutzungsregelungen im Wohnungseigentum**
- **Was Wohnungseigentümer untereinander dürfen und was nicht.**
- **§ 15 WEG:**
- **Nicht nur die Hausordnung, sondern auch andere Benutzungsregelungen (Vereinbarung/Beschluss/Grenzen etc.) sollen dargestellt werden und auch die Möglichkeiten des Verwalters zu deren Durchsetzung bzw. deren Grenzen.**

# Fragen

- **Durch welche Nutzungsregelung lässt sich das Nutzen des Aufzugs (auch) für tierliebende Eigentümer reduzieren?**
- **Oder**
- **Wieso joggt neuerdings der Eigentümer aus dem 5. Stock durchs Treppenhaus?**

# Antwort: Aufzugsfahrverbot für Tiere!

- Die Regelung in einer beschlossenen Hausordnung über das Verbot, Tiere im Aufzug zu befördern, ist wirksam.
- Durch die trotzdem erfolgende Nutzung des Aufzugs durch den Hund der Mieter der Wohnungseigentümer wird das Eigentum der Mitwohnungseigentümer beeinträchtigt.
- LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13, ZMR 2014, 394

# Frage

- **Darf eine ehemalige Arztpraxis im Teileigentum künftig auch als Wohnung genutzt werden?**
- **Falls NEIN: Nützt ein Änderungsanspruch aus § 10 Abs.2 Satz 3 WEG hier?**

# Antwort

- **Teileigentümer können von dem Eigentümer einer früher als Arztpraxis genutzten Teileigentumseinheit verlangen, dass er es unterlässt, die Einheit zu Wohnzwecken zu nutzen.**
- **Selbst wenn ein Anpassungsanspruch gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG bestehen sollte, müsste der Beklagte diesen zunächst im Wege der Klage durchsetzen. Er dürfe ihn nicht im Wege der Einrede gegen den Unterlassungsanspruch geltend machen.**
- **BGH, Urteil vom 23.03.2018, V ZR 307/16**

# Frage

- **Welche Anforderungen sind an die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen störender Nutzung zu stellen?**

# Antwort

**1. Wird durch eine Störung des Eigentums ein neuer Unterlassungsanspruch ausgelöst, ist für den Beginn der für die Annahme einer Verwirkung erforderlichen Zeitspanne in der Regel auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung abzustellen.**

**2. Eine Verwirkung eines Rechts kommt nur in Betracht, wenn sich der Verpflichtete aufgrund eines Verhaltens des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass das Recht nicht mehr geltend gemacht wird.**

**Die bloße Untätigkeit des Berechtigten über einen längeren Zeitraum hinweg ist nicht ausreichend.**

- **BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16**

# Fragen

- **Darf im „Laden“ ein Restaurant betrieben werden?**
- **Kommt es darauf an, ob nur im Aufteilungsplan oder auch in der Teilungserklärung der Raum als „Laden“ gekennzeichnet ist?**
- **Wann handelt es sich um einen bloßen Nutzungsvorschlag?**
- **Kommt den lokalen Ladenschlusszeiten bei Abfassung der TE Bedeutung zu?**

# Antwort 1 zum Restaurant im „Laden“

- Die Bezeichnung einer Teileigentumseinheit (nur) im Aufteilungsplan als "Laden" steht einer Nutzung des Teileigentums als Speisegaststätte nicht entgegen.
- Der Aufteilungsplan regelt grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung, nicht aber die Nutzung der Räumlichkeiten;
- die Bezeichnungen des planenden Architekten im Aufteilungsplan enthalten grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit.
- BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 246/11, ZMR 2013, 452



## Antwort 2 zum Restaurant im „Laden“

- **Denn Aufgabe des Aufteilungsplans ist es nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken.**
- **BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 246/11, ZMR 2013, 452**

# Frage

- **Darf im „Laden“ wenigstens ein Eiscafe betrieben werden?**

# Antwort

- Die eigentliche Zweckbestimmung erfolgt durch die Bezeichnung als „Laden“, während die Bezeichnung als „Geschäftslokal“ nur der Individualisierung eines konkreten Raumes dient.
- **Die Bezeichnung „Laden“ in der Teilungserklärung (TE) stellt eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar, nicht nur einen Nutzungsvorschlag.**
- Die Nutzung eines Teileigentums „Laden“ als Eiscafé ist von dieser Zweckbestimmung nicht umfasst.
- Die von einem Eiscafé ausgehenden Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer gehen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise deutlich über das hinaus, was als Beeinträchtigungen von einer bloßen Verkaufsstätte („Laden“) zu erwarten wäre.
- LG Itzehoe, Urteil vom 01.04.2016, 11 S 93/15, ZMR 2018, 362

# TE oder GO maßgeblich?

- Bei einer Trennung zwischen Vorschriften in einer Teilungserklärung über die Teilung einerseits und die Gemeinschaftsordnung andererseits spricht eine allgemeine Vermutung dafür, dass eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Gebrauchsregelung eher der Festlegung des Verwendungszwecks dient als eine Funktionsbezeichnung in den Vorschriften über die Teilung.
- OLG Schleswig, Beschluss vom 21.12.2007, 2 W 202/07, ZMR 2008, 990

## TE „Laden“; GO indifferent

- Die nähere Bezeichnung von Sondereigentum in der Teilungserklärung als "Laden" hat nicht die Bedeutung einer Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter, wenn sich aus der Gemeinschaftsordnung ergibt, dass sämtliche Sondereigentumseinheiten nicht von vorneherein ausschließlich der Nutzung als Wohnraum oder als gewerbliche Räume zugeordnet werden.
- OLG München, Beschluss vom 25.04.2007, 32 Wx 137/06, ZMR 2008, 71

# Vorrang der GO

1. Wird eine Teileigentumseinheit in der sachenrechtlichen Teilungserklärung als "Bürogruppe" bezeichnet, während die mit "Gebrauchsregelung" überschriebene schuldrechtliche Gemeinschaftsordnung für Teileigentum eine "gewerbliche Nutzung" vorsieht, so geht grundsätzlich die Regelung in der Gemeinschaftsordnung vor.

2. Die hiernach zulässige **gewerbliche Nutzung** der Teileigentumseinheit erlaubt den Betrieb einer Zahnklinik.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.03.2003, 3 Wx 249/02, ZMR 2004, 448

# GO oder öffentliches Recht maßgeblich?

- Die Regelungen der Gemeinschaft innerhalb der Gemeinschaftsordnung gehen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor.
- Insofern kann keine Beeinträchtigung vorliegen, sodass ein Verstoß gegen etwaige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht ausreichend ist, um einen Unterlassungsanspruch zu begründen.
- AG Köln, Urteil vom 19.12.2017, 2015 C 74/17, ZMR 2018, 377
- Frage: Sind jetzt Straftaten in ETW in Köln WEG-rechtlich zulässig?

# GO und öffentliches Recht

- **In der Gemeinschaftsordnung kann wirksam vereinbart werden, dass dem jeweiligen Sondereigentümer einer Einheit gestattet wird, für „die Nutzfläche“ – laut Baugenehmigung Waschküche/Trockenraum – seines Sondereigentums die Zweckbestimmung insoweit zu ändern, dass es sich „um zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten handelt“.**
- **AG Köln, Urteil vom 19.12.2017, 2015 C 74/17, ZMR 2018, 377**

# Vermietung an Feriengäste als erlaubte Wohnnutzung

- **Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.**
- **BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378**

# Ganztagsbetreuung von Kleinkindern

- 1. Die entgeltliche Ganztagsbetreuung von Kleinkindern in einer vermieteten Eigentumswohnung stellt die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes dar, die der Zustimmung des Verwalters oder einer 3/4-Mehrheit der hierüber abstimmenden Wohnungseigentümer bedarf.
- Wurde dem vermietenden Eigentümer die weitere Ausübung der Tätigkeit seiner Mieterin als Tagesmutter durch bestandskräftigen Beschluss untersagt, so kann ein Wohnungseigentümer Unterlassung dieser Tätigkeit verlangen.
- BGH, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 204/11, ZMR 2012, 970

# Wohnung als Tagespflegestelle

- **2. Den Wohnungseigentümern bleibt es trotz des Untersagungsbeschlusses unbenommen, einen Antrag auf Zustimmung zur Nutzung der Wohnung als Tagespflegestelle zu stellen, über den unter Berücksichtigung der tatsächlichen konkreten Gegebenheiten innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, der Wertungen des § 22 Abs. 1a BImSchG, die nach dem Willen des Gesetzgebers auch auf das Wohnungseigentumsrecht ausstrahlen sollen, und der in der Teilungserklärung ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit der Erteilung von Auflagen zu entscheiden ist.**
- **BGH, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 204/11, ZMR 2012, 970**

# Folgen der Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs

- Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, vermittelt ihm jedoch nicht allgemein die Rechtsposition, die er inne hätte, wenn die Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt wäre.
- Eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als Ladenraum dient, darf jedenfalls dann nicht als Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten genutzt werden, wenn das maßgebliche Landesrecht die nächtliche Öffnung von Verkaufsstellen untersagt.
- BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

# schuldrechtliche Änderung einer Zweckbestimmung

- Für die schuldrechtliche Änderung einer in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung ist erforderlich, dass jeder Sondereigentümer Kenntnis sowohl von dem Inhalt der Teilungserklärung als auch von der Rechtswidrigkeit der derzeitigen Nutzung hat und allseitig der rechtsgeschäftliche Wille besteht, für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen; eine schlichte Duldung reicht keinesfalls aus.
- BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

# Bezeichnung „Laden mit WC“ in der Teilungserklärung

- Die Bezeichnung „Laden mit WC“ in der Teilungserklärung stellt eine Zweckbestimmung dar.
- Von der zweckwidrigen Nutzung einer solchen Einheit als Speiserestaurant gehen typischerweise größere Störungen aus als von einem Laden, der nach Ortsrecht von 20 Uhr bis 6 Uhr geschlossen sein muss.
- LG München I, Beschluss vom 15.01.2018, 1 S 1401/17

# Verwirkung? Kompensation durch einen „Silencer“?

- **Das Angebot des Restaurantbetreibers (Mieter), einen „Silencer“ einzustellen, müssen die sich gestört fühlenden Wohnungseigentümer nicht annehmen.**
- **Der Sondereigentümer ist mittelbarer Handlungsstörer, der Mieter ist unmittelbarer Störer.**
- **Eine Anspruchsverwirkung scheidet schon daran, dass jede Neuvermietung einen neuen Anspruch auslöst.**
- **LG München I, Beschluss vom 15.01.2018, 1 S 1401/17**

# gekorene Ausübungsbefugnis

**Macht eine Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) im Wege der Klage oder der Widerklage Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB geltend, ist sie nur dann ausübungs- und prozessführungsbefugt, wenn die Ansprüche von den Wohnungseigentümern durch einen Beschluss vergemeinschaftet worden sind.**

- so genannte gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 S. 3 Halbs. 2 WEG (beachte: Keine Abtretung der Individualansprüche wegen fehlender Beschlusskompetenz) –

**BGH, Urteil vom 22.01.2016, V ZR 116/15, ZMR 2016, 382**

# Keine Verjährung; keine Verwirkung

Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.

Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung der langjährigen zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum ist in der Regel jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn in jüngerer Zeit eine Neuvermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist.

**BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 178/14, ZMR 2015, 731**

## **kurzfristige Vermietung: JA; Beeinträchtigung abwehrbar**

**Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keinen Anspruch auf Unterlassung der kurzfristigen Vermietung einer Wohnung an Feriengäste, auch wenn die damit verbundenen Beeinträchtigungen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen. Das führt nur dazu, dass der betroffene Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB von jedem anderen Wohnungseigentümer darauf in Anspruch genommen werden kann, die konkrete Ausgestaltung der Vermietung zu ändern und die Beeinträchtigungen abzustellen.**

**BGH, Urteil vom 12.11.2010, V ZR 78/10, ZMR 2011, 396**

# Zweckwidrig nutzender Nießbraucher

**Ein Wohnungseigentümer, der an seinem Wohnungseigentum einen Nießbrauch bestellt hat, kann grundsätzlich als mittelbarer Handlungsstörer von den übrigen Wohnungseigentümern auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wenn der Nießbraucher das Wohnungseigentum in einer Weise nutzt, die mit dem in der Teilungserklärung vereinbarten Zweck unvereinbar ist.**

**BGH, Urteil vom 16.05.2014, V ZR 131/13, ZMR 2014, 894**

# Spitzboden zu Wohnzwecken vermietet

**Ein Wohnungseigentümer ist als sog. mittelbarer Handlungsstörer anzusehen, wenn er sein Sondereigentum mit einem Nießbrauch belastet und der Nießbraucher einen über der Dachgeschosswohnung gelegenen Spitzboden in zweckbestimmungswidriger Weise gebraucht und zu Wohnzwecken weitervermietet (Anschluss BGH, 07. 04. 2000, V ZR 39/99).**

**LG Hamburg, Urteil vom 24.04.2013, 318 S 49/12, ZMR 2013, 632**

# Keine Verjährung

**Eine Verjährung des Unterlassungsanspruch einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung tritt nicht ein, solange die Zuwiderhandlung wie bei einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung noch andauert.**

**Dabei kann dahinstehen, ob man in jeder erneuten Wohnnutzung der Räume im Spitzboden eine gesonderte Zuwiderhandlung sieht oder davon ausgeht, dass die Zuwiderhandlung im Sinne des Verjährungsrechts bei zeitlich unterbrochener zweckbestimmungswidriger Nutzung der Räume im Dachgeschoss nicht nur im Beginn, sondern in der Fortdauer der Wohnnutzung liegt.**

**LG Hamburg, Urteil vom 24.04.2013, 318 S 49/12, ZMR 2013, 632**

# Verwirkung

- Ein auf die Unterlassung einer der Teilungserklärung widersprechenden Nutzung gerichteter Anspruch ist auf Grund Verwirkung nicht durchsetzbar, wenn die Wohnungseigentümer jahrzehntelang mit der praktizierten Nutzung einverstanden waren, und der Nutzer der Teileigentumseinheit sich hierauf eingerichtet hat.
- BGH, Urteil vom 25.03.2010, V ZR 159/09, ZWE 2010, 266

# Maßgeblich: konkrete Nutzung in der Wohnung

- 1. Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung einer Wohnung ist nur darauf abzustellen, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet.**
- 2. Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderen vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter auch für jeweils unter drei Monaten, z.B. an sogenannte "Medizintouristen", Teil der zulässigen Wohnnutzung (Anschluss an BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378) und selbst bei Verstoß gegen die Zweckentfremdungsverordnung wohnungseigentumsrechtlich zulässig.**
- 3. Auch nicht akzeptables Nutzerverhalten rechtfertigt kein Vermietungsverbot an sogenannte "Medizintouristen". In der Regel bestehen insoweit nur Unterlassungsansprüche.**  
**LG München I, Urteil vom 08.02.2017, 1 S 5582/16, ZMR 2017, 325**

# Nutzung in der Wohnung; Wiederholungsgefahr

**Wird ein Unterlassungsanspruch nicht gegen einen störenden Mieter, sondern gegen den Wohnungseigentümer als Vermieter geltend gemacht, so kann bei Kurzzeitvermietungen unter drei Monaten eine zurechenbare Wiederholungsgefahr i.S.d. § 1004 BGB nur angenommen werden, wenn mindestens zwei Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Mietparteien vorliegen oder besondere Umstände, die von dem Fehlverhalten einer Mietpartei auf ein solches auch durch künftige Mietparteien schließen lassen.**

**Zudem bedarf es für eine aktuell bestehende Wiederholungsgefahr zeitnahe Vorfälle.**

**LG München I, Urteil vom 08.02.2016, 1 S 21019/14, ZMR 2016, 490**

# Boardinghouse-ähnliche Nutzung

**Eine Vermietung an wechselnde Gäste - wie auch beim Boardinghaus - kann wie jede andere an sich zulässige Nutzung und damit auch eine Boardinghouse-Nutzung, in seiner konkreten Ausgestaltung, z.B. durch Überbelegung, in einem Ausmaß erfolgen, das die übrigen Wohnungseigentümer in einem nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmendem Maß beeinträchtigt.**

**Beides hätte der Vermieter nach § 15 Abs. 3 WEG zu unterlassen (zur dann nötigen Grundrechtsabwägung und zum Prüfungsmaßstab vergleiche BVerfG, 22. 12. 2004, 1 BvR 1806/04, ZMR 2005, 634 - Wintergarten, Markisen-Streit).**

**AG München, Urteil vom 12.12.2013, 483 C 21495/13, ZMR 2016, 321**

# Boardinghouse-ähnliche Nutzung

Die Boardinghouse-Nutzung und damit die hotelmäßige Unterbringung von Menschen in der Wohnung stellt Wohnnutzung i.S. von § 1 Abs. 2 WEG dar.

Ist nach der Teilungserklärung der Umfang der gewerblichen Nutzung nicht eingeschränkt, so kommt auch eine Hotelnutzung oder eine Nutzung als Spielhölle sowie (soweit kein Verstoß gegen die Sperrbezirksverordnung vorliegt) als Rotlichtbetrieb in Betracht. Hierbei ist kein qualitativer und zeitlicher Unterschied zwischen einer Hotelnutzung sowie einer Nutzung als Boardinghaus zu sehen.

AG München, Urteil vom 12.12.2013, 483 C 21495/13, ZMR 2016, 321

# Boardinghaus

**Sieht die Teilungserklärung keine Nutzungseinschränkungen vor, kann im Teileigentum auch ein Boardinghaus betrieben werden.  
LG Frankfurt/M, Urteil vom 30.08.2017, 2-13 S 207/14, NZM 2018, 95**

# Grundtypen der Nutzungsbefugnis

**1. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind.**

**BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, 238**

# Grundtypen der Nutzungsbefugnis

**2. Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht. BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, 238**

# Grundtypen der Nutzungsbefugnis

**3. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann; dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.**

**BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, 238**

## sog. Belastungsverbot

- Der Beschluss ist nichtig, da den Wohnungseigentümern mit Blick auf das sog. Belastungsverbot keine Beschlusskompetenz zur Schaffung originärer Anspruchsgrundlagen, weder als Leistungs- noch als Unterlassungspflichten, zusteht.

**BGH, Urt. v. 18.6.2010 - V ZR 193/09, ZMR 2010, 777**

# **Beschlussinhalt: Aufforderung oder Unterlassungspflicht**

**Bei der Abweisung einer Beschlussanfechtungsklage darf nicht offen gelassen werden, ob der angefochtene Beschluss die Geltendmachung einer Unterlassungsklage bloß vorbereitet oder auf der Grundlage eines solchen Anspruchs eine bestimmte Nutzung des Sondereigentums untersagt.**

**BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378**

# Wohnnutzung durch Asylbewerber

- **1. Die Überlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber stellt eine zulässige Wohnnutzung dar.**
- **2. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt es für die Untersagung der Vermietung und Überlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber an der Beschlusskompetenz.**
- **AG Laufen, Urteil vom 04.02.2016, 2 C 565/15, ZMR 2016, 320**
- Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl. 2017, § 13 Rn. 25, § 15 Rn. 76
- a.A.: Kümmel, Anm. zu BGH v. 15.01.2010, ZMR 2010, 382: Keine Nichtigkeit, nur Rechtswidrigkeit

# Unzulässiges Verbot einer bestimmten Nutzungsart

- Eine Wohnungseigentümersversammlung kann keinen wirksamen Mehrheitsbeschluss mit dem Inhalt fassen, dass einem Sondereigentümer die Nutzung seiner Wohnung als Ferienwohnung unter Überlassung an täglich oder wöchentlich wechselnde Nutzer dauerhaft untersagt wird.
- Ein solcher Beschluss beinhaltet keine bloße Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG, sondern verbietet grundsätzlich eine bestimmte Nutzungsart, und ist daher mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2013, 85 S 143/12, NZM 2013, 686

# Öffnungsklausel

- 1. Bei Bestehen einer allgemeinen Öffnungsklausel (Anpassungsvereinbarung) z.B. in der Gemeinschaftsordnung kann beschlossen werden, dass eine Vermietung für weniger als 14 Tage nicht zulässig sein soll; dies greift nicht unzulässig in den Kernbereich des Sondereigentümers ein.**
- 2. Für die Annahme einer Wiederholungsgefahr reicht eine vorangegangene rechtswidrige Störung aus.**
- 3. Ein nicht angefochtener Beschluss erwächst in Bestandskraft, wenn er eine durchführbare Regelung erkennen lässt bzw. enthält; anderenfalls ist er wegen Unbestimmtheit nichtig.**  
**LG Berlin, Urteil vom 23.09.2014, 55 S 89/13, ZMR 2015, 327**

# Verweigerung der Zustimmung (zur Veräußerung) zB wegen erwarteter störender Nutzung

- Haben die Wohnungseigentümer die Entscheidung über die an sich von dem Verwalter zu erteilende Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum an sich gezogen und beschlossen, sie zu verweigern, sind sie und nicht der Verwalter für die Klage auf Erteilung der Zustimmung passivlegitimiert.
- Das gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung in der Form einer Anweisung an den Verwalter getroffen haben, die Zustimmung zu verweigern.
- BGH, Urteil vom 13.05.2011, V ZR 166/10, ZMR 2011, 813

# Zustimmung zur Vermietung

- **Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass bei Vermietung von Sondereigentum die übrigen Wohnungseigentümer der Vermietung zustimmen müssen.**
- **Bei einer an Asylbewerber geplanten Untervermietung durch den Hauptmieter kann die Erteilung der Zustimmung verweigert werden.**
- **LG Koblenz, Urteil vom 04.08.2016, 2 S 124/15, NZM 2016, 800**

# Flüchtlinge

- **1. Ist eine Teilungserklärung hinsichtlich des Nutzungszweckes offen gefasst, d.h. geht sie nur von dem Wohnzweck und davon aus, dass eine Nutzung zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufs innerhalb einer Einheit der Zustimmung bedarf, widerspricht ihr eine Unterbringung bzw. Beherbergung von Flüchtlingen in den Räumlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht.**
- **LG Darmstadt, Urteil vom 08.12.2015, 6 S 409/15, NZM 2016, 802**

# Flüchtlinge

**2. Es ist anerkannt, dass beispielsweise die Überlassung einer Eigentumswohnung an Aus- und Übersiedler für eine Übergangszeit sowie die wechselnde Belegung mit Aussiedlern sich im Rahmen eines solchen Wohnzwecks halten (vgl. u.a. OLG Stuttgart, Beschluss vom 13. 08.1992, 8 W 219/92).**

**3. Es besteht kein Erfahrungssatz dahingehend, dass durch Flüchtlinge eine stärkere Abnutzung von Räumlichkeiten als bei "normaler" Vermietung erfolgt.**

**4. Solange keine Beeinträchtigungen der Räumlichkeiten vorliegen bzw. zu befürchten sind, haben die klagenden Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass die Vermietung nur an einen bestimmten Personenkreis erfolgen darf.**

**LG Darmstadt, Urteil vom 08.12.2015, 6 S 409/15, NZM 2016, 802**

Tschüß

