

Keine Wohnraumnutzung des Hobbyraumes

Der BGH hat Heute entschieden, dass

- (a) Räume, die in der Teilungserklärung als Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und Kellerraum bezeichnet sind, nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen,
- (b) der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht verjährt und
- (c) für eine Verwirkung hohe Anforderungen zu stellen sind.

Ein Eigentümer vermietete eine Souterraineinheit einer WEG zu Wohnzwecken. Bereits die Voreigentümer hatten dies seit Jahrzehnten so getan. Der Eigentümer der darüber liegenden Einheiten verlangte die Unterlassung der Vermietung der Räume.

Der BGH erläutert, dass der Unterlassungsanspruch gegeben ist, da Hobbyräume u.ä. allenfalls für vorübergehenden Wohnzwecke genutzt werden dürften. Der Schwerpunkt der Störung liege in der Aufrechterhaltung der zweckwidrigen Nutzung nicht in deren Aufnahme. Auch von einer Verwirkung können nicht ausgegangen werden. Denn die Neuvermietungen in den vergangenen Jahren stelle eine Zäsur dar, so dass Zeit- und Umstandsmoment wieder von neuem zu laufen begännen.

Die Entscheidung zeigt deutlich, dass die Zweckbestimmung einer Einheit und deren Einhaltung im WEG einen hohen Stellenwert zukommt. Wer nicht zu Wohnzwecken zugewiesenes Sondereigentum zu diesen Zwecken nutzen will, sollte möglichst eine Einigung mit den übrigen Eigentümern suchen, die auch bei Zustimmung aller Eigentümer verdinglicht werden kann. Anderenfalls wäre eine Vereinbarung bei Eintritt einen neuen Wohnungseigentümers in die WEG hinfällig. Die Grundpfandrechtsgläubiger müssen in diesem Fall auch nicht zustimmen, da es sich um eine Inhaltsbestimmung des Sondereigentums handelt und nicht sachenrechtliche Grundsätze antastet.

BGH vom 08.05.2015, V ZR 178/14

Blog abonnieren (RSS)
jetzt auch auf Twitter
Jetzt "Fan" auf Facebook werden
Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4114>

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Abberufung eines WEG-Verwalters

- Kein Garten-Pavillon Verbot
- Kein Stimmrechtsausschluss bei Wohngeldrückständen
- WEG mit der Trennwand!
- Keine Zustimmung der Gläubiger bei Aufteilung nach WEG