

Eigentümer und Mieter können wegen unzulässiger Nutzung haften

Die Nutzung von Sonder- oder Teileigentum als Wohnraum ist unzulässig, wenn in einer Teilungserklärung eine Nutzung als Abstell- bzw. Hobbyraum vorgesehen ist und außerdem die baulichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Wohnraum nicht vorliegen. Dies entschied das Oberlandesgericht in Frankfurt im Juli 2011.

Eine Wohneigentumsanlage bestand aus 30 Wohnungen und zusätzlichem Sondereigentum im Untergeschoss. Hier befanden sich drei Räume und ein Abstellraum. Diese Räume wurden vom Eigentümer mit einem Duschbad und einer Küche versehen. Die Deckenhöhe in diesen Räumen betrug lediglich zwischen 2,34 m und 1,84 m. Der Eigentümer hatte die Räume im Jahr 2006 als "Wohn-Büro" erworben und sie anschließend vermietet. Das zuständige Amtsgericht verurteilte den Eigentümer einige Jahre später die Nutzung als Wohnraum zu unterlassen. Gegen diese Entscheidung rief der Eigentümer das übergeordnete Gericht an.

Ohne Erfolg! Der Eigentümer war nicht berechtigt, die streitgegenständlichen Räume als Wohnraum zu nutzen. Nach Auslegung der Teilungserklärung kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung nicht gestattet war. Die Wohnnutzung störte und beeinträchtigte die übrigen Hausbewohner zudem mehr als eine Nutzung als Hobby- und Abstellraum. Abgesehen davon stand die Raumhöhe wegen der unabdingbaren baurechtlichen Vorschriften ebenfalls der Wohnnutzung entgegen. Wegen des Mietverhältnisses konnten Mieter und Eigentümer als Störer auf Unterlassung in Anspruch genommen werden (OLG Frankfurt, Beschluss v. 27.07.11, Az. 20 W 319/08).