

Hobbyraum darf nicht als Wohnraum genutzt werden

Wenn in der Teilungserklärung ein Raum als Hobbyraum bezeichnet wird, darf er grundsätzlich nicht als Wohnung genutzt werden, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in diesem Sommer.

Zuvor hatte eine Eigentümergemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer, der zugleich einen Raum im Keller sein Eigen nannte, Klage eingereicht. Der Kellerraum wurde zwar in der Teilungserklärung als Hobbyraum aufgeführt, dennoch übernachteten 2 Kinder des Eigentümers des Öfteren dort. Obwohl diese Nutzung auf Antrag des Eigentümers sogar behördlich genehmigt worden war, forderte die Eigentümergemeinschaft ihr Mitglied dazu auf, die Nutzung als Schlafrum zu unterlassen.

Der Karlsruher BGH urteilte zugunsten der Eigentümergemeinschaft. Die Nutzung eines in einer Teilungserklärung als Hobbyraum ausgewiesenen Raums ist unzulässig, wenn der Raum nicht nur für vorübergehende Übernachtungen benutzt wird. Die Eigentümer waren verpflichtet, die Nutzung ihres Hobbyraums zu Wohnzwecken zu unterlassen. Dabei war unerheblich, dass die Nutzung als Wohnraum nicht mit Störungen verbunden war. Auch die behördliche Genehmigung war im Verhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Eigentümer ohne Belang. Eine Verjährung des Unterlassungsanspruchs lehnte das Gericht zudem ab. Denn bei einem Anspruch, der auf eine dauernde Unterlassung gerichtet ist, beginnt die Verjährungsfrist mit jeder Zuwiderhandlung neu (BGH, Beschluss v. 16.06.11, Az. V ZA 1/11).