

Hobbyraum darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden

Die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Abstellraum oder Hobbyraum ausgewiesenen Raumes zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken unzulässig ist, entschied das Landgericht Frankfurt/Main im Juni 2014.

Den übrigen Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft steht ein Anspruch auf Unterlassung der Nutzung zu. Dies ist unabhängig davon, ob die Nutzung als Wohnraum störend ist und unabhängig von einer behördlichen Genehmigung.

In der Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft war geregelt, dass es sich bei den Räumlichkeiten im Souterrain der Immobilie um drei Hobbyräume, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum handelte.

Diese Räume wurden jedoch von einem Wohnungseigentümer seit Jahren als Wohnraum genutzt und auch vermietet. Später trat ein neuer Wohnungseigentümer durch Kauf einer Eigentumswohnung in die Eigentümergemeinschaft ein.

Seit 2008 wendete sich dieser Wohnungseigentümer gegen die Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Souterrain. Er war der Ansicht, die Räume im Kellerraum seien bereits bauordnungsrechtlich nicht für eine Nutzung als Wohnraum geeignet. Die Nutzung widerspreche zudem der Teilungserklärung.

Das Gericht entschied zu Gunsten des klagenden Wohnungseigentümers, dass ein Anspruch auf Unterlassung der Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Souterrain besteht.

Denn es entspricht insoweit allgemeiner Auffassung in der Rechtsprechung, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Abstellraum oder Hobbyraum ausgewiesenen Raumes zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken unzulässig ist.

Der Bundesgerichtshof hat ausdrücklich bestätigt, dass ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Nutzung zu Wohnzwecken besteht, ohne dass es darauf ankommt, ob die Wohnnutzung störend ist. Ebenfalls spielt es keine Rolle, ob eine behördliche Genehmigung vorliegt.

Der Unterlassungsanspruch war auch nicht verjährt oder verwirkt. Da die letzte Vermietung nach dem Erwerb der Eigentumswohnung durch den klagenden Wohnungseigentümer im Jahr 2007 erfolgte und dieser bereits im Jahr 2010 Klage einreichte, war auch das Zeitmoment für eine Verwirkung nicht gegeben.

Auch ein längeres Untätigbleiben gegenüber Beeinträchtigungen in der Vergangenheit kann nach gefestigter Rechtsprechung ein berechtigtes Vertrauen eines störenden Wohnungseigentümers nicht begründen.

Ein Störer muss davon ausgehen, dass gegen neue Störungen vorgegangen wird. Denn die Verwirkung führt nur dazu, dass ein bereits entstandener Anspruch nicht mehr durchgesetzt werden kann.

Eine Verwirkung führt aber nicht dazu, dass das Handeln eines störenden Wohnungseigentümers legalisiert wird und eine künftige zweckbestimmungswidrige Nutzung zulässig ist. Da die Räumlichkeiten im Souterrain wiederholt neu vermietet wurden, war die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs nicht treuwidrig.

Der verklagte Wohnungseigentümer konnte nicht davon ausgehen, dass die übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sich auch in Zukunft nicht gegen Vermietungen der Räumlichkeiten im Souterrain wenden dürfen und werden (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 25.06.14, Az. 2-13 S 18/13).