

**„Ich darf das, Alter!“ ... oder doch nicht?
– wo verlaufen die Grenzen
des Gebrauchsrechts?**

Arnold Lehmann-Richter

Agenda

1. Grundlagen

2. Anwendungsbeispiele

1. Grundlagen

Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

§ 13 WEG

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren.

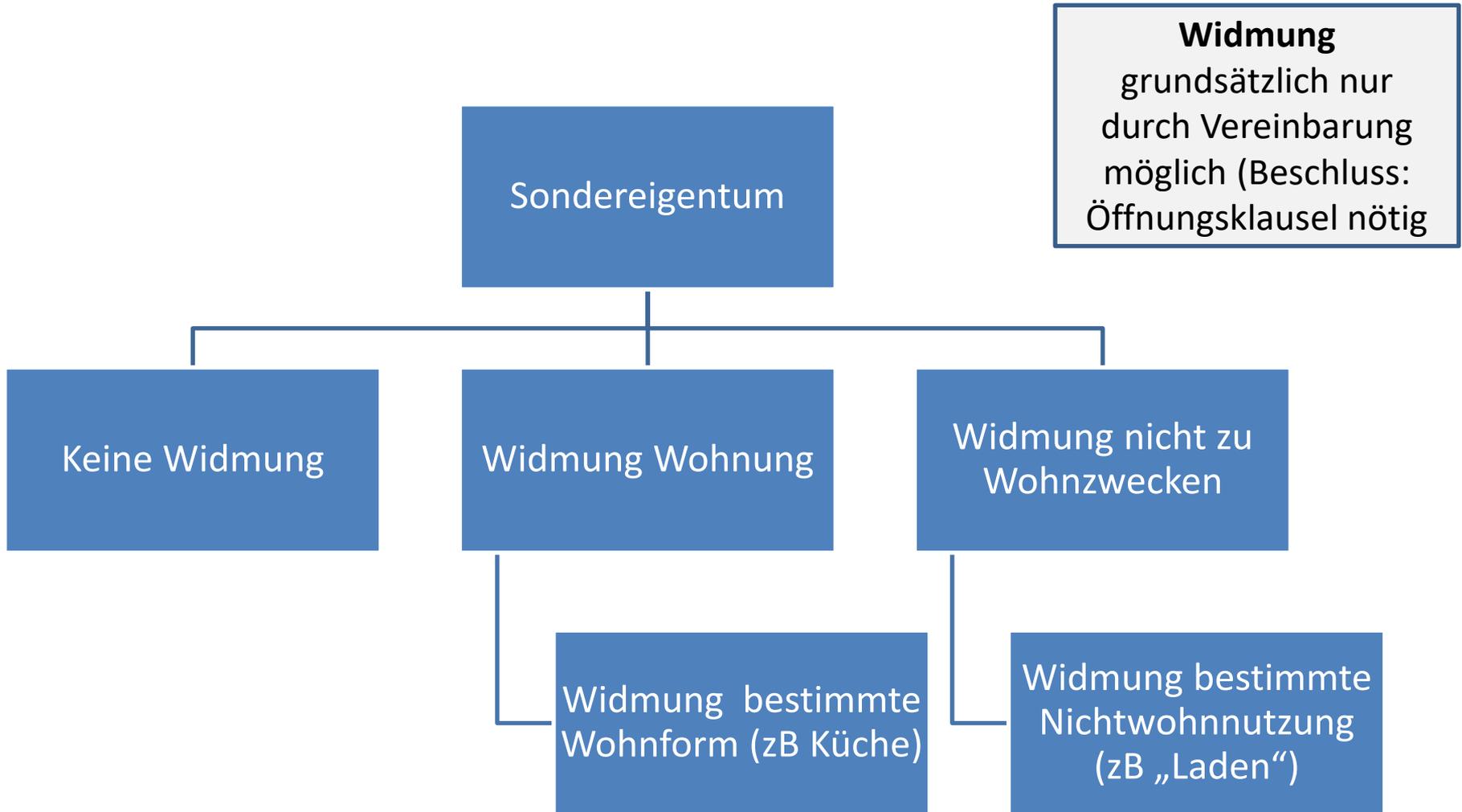
§ 14 WEG

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten.

§ 16 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

Gebrauchsrecht Sondereigentum



§ 1 WEG: An Wohnungen kann das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Gebrauchsrecht Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum

Widmung
grundsätzlich nur
durch Vereinbarung
möglich (Beschluss:
Öffnungsklausel nötig)

Keine ausdrückliche
Widmung

Ausdrückliche Widmung

Wie ermittelt man eine Zweckwidmung?

1. Steht etwas in der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung?

BGH V ZR 246/11 Rn. 3: „Die Bezeichnung der Teileigentumseinheiten als „Laden“ in dem Aufteilungsplan stellt keine Nutzungsbeschränkung dar, die dem Betrieb einer Speisegaststätte entgegensteht.“

2. Gibt es einen wirksamen Beschluss?

§ 21 WEG: Die Nutzungen einer baulichen Veränderung gebühren nur den Wohnungseigentümern, die sie bezahlt haben (Grundsatz).

3. Was bedeutet die in der GO/Beschluss gewählte Formulierung?

BGH V ZR 330/17 Rn. 19: „Ist die Gemeinschaftsordnung unklar, so gilt im Zweifel, dass sie insoweit keine Einschränkung vorgibt“

4. Gibt es eine stillschweigende Zweckwidmung?

Nur beim Gemeinschaftseigentum denkbar! BGH V ZR 330/17 Rn. 14: „Hält sich eine Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.“

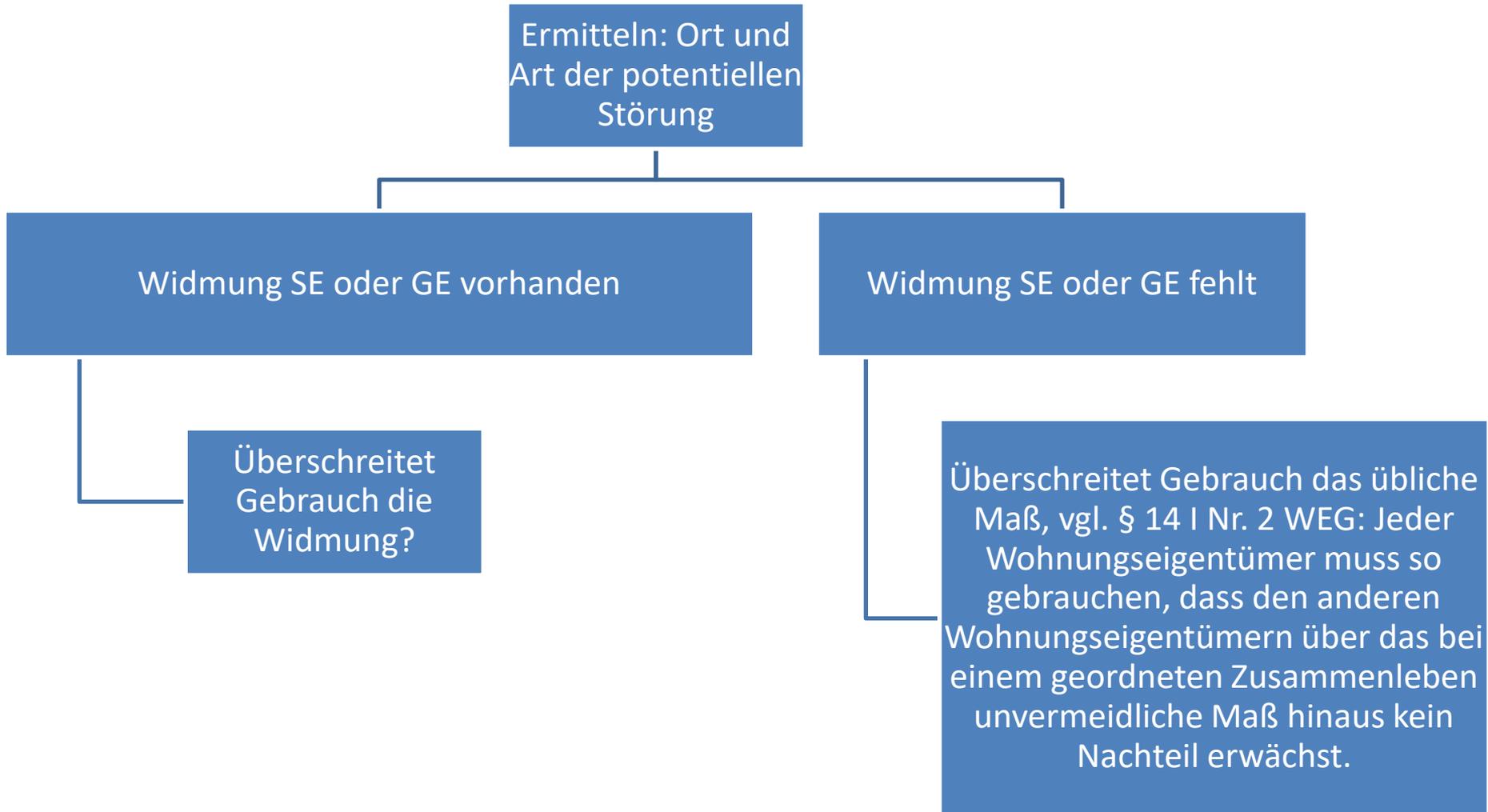
Sonderproblem „typisierende Betrachtungsweise“

BGH (V ZR 203/18): Entscheidend ist, ob die konkrete Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Widmungsfremde Nutzungen, die keine weitergehenden Störungen verursachen, sind erlaubt.

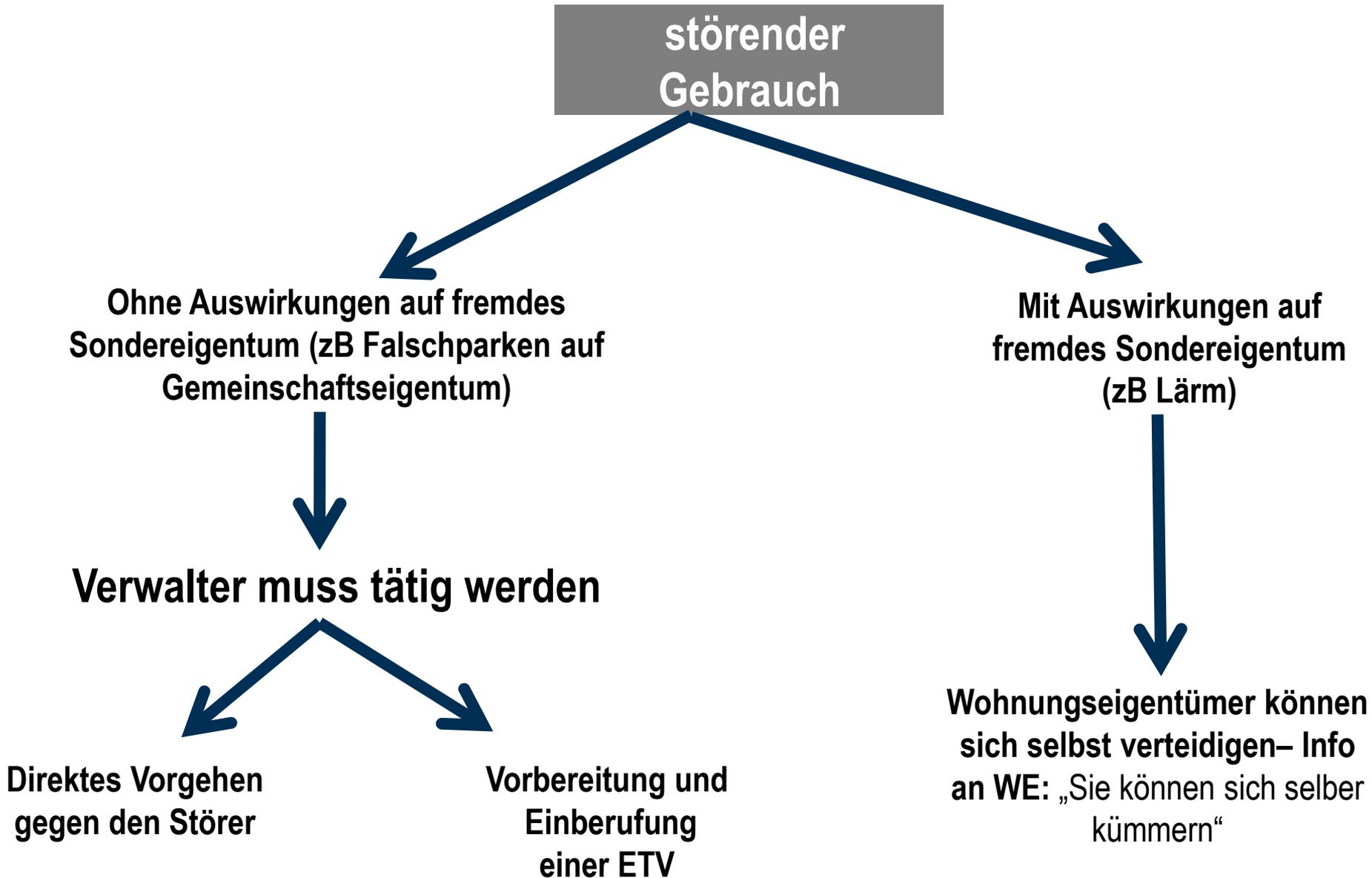
Problem „Wohnen im Gewerbe“ und umgekehrt:

Leitend ist für den BGH die Frage, ob die Anlage insgesamt oder in einem räumlich klar abgetrennten Bereich einer einheitlichen Nutzung gewidmet ist; dann ist die vereinbarungswidrige Nutzung störender.

Waschzettel Gebrauchsstörungen



Exkurs: Aufgabenbereich des Verwalters



2. Anwendungsbeispiele

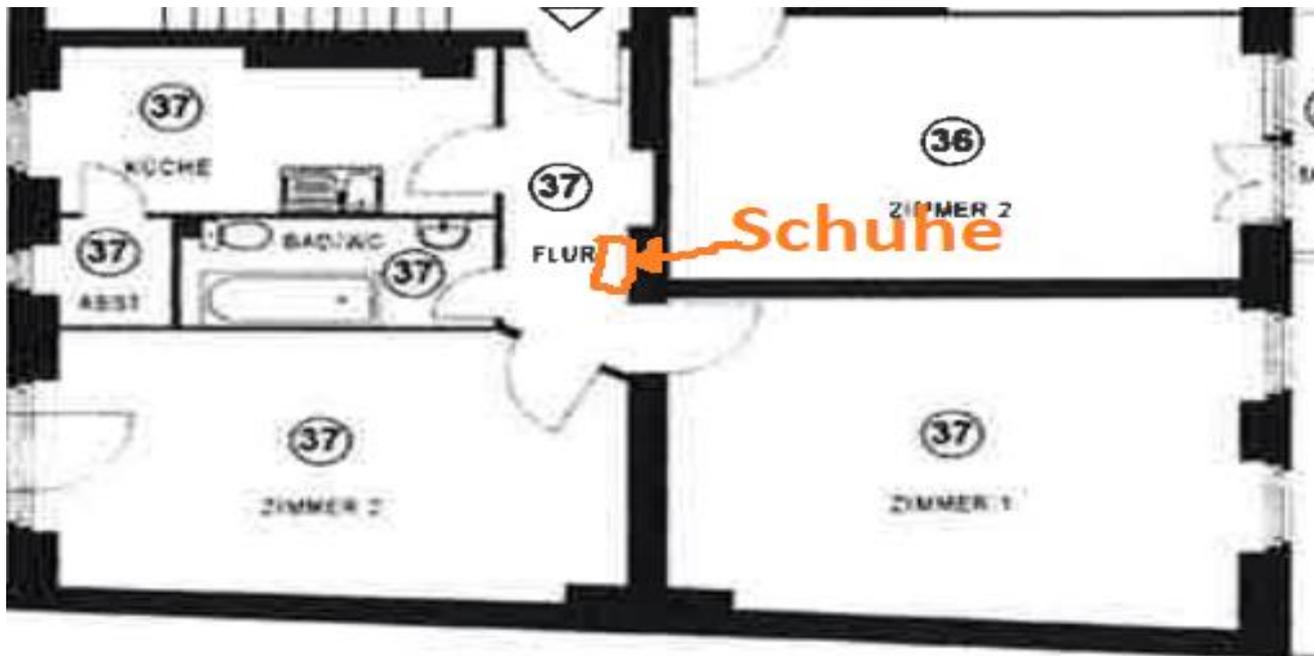
Fall 1: Der Küchenumbau

E27 möchte seine Küche in sein Wohnzimmer verlegen. Darf er das?



Fall 2: Die abgestellten Schuhe

E27 stellt im Treppenhaus vor seiner Wohnung Schuhe ab. Darf er das?



Fall 3: Das Rennrad im Treppenhaus

E1 trägt durch das enge Treppenhaus täglich sein Rennrad hoch- und herunter.

§ 4

Gemeinschaftseigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind:
 - a) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände;
 - b) der Grund und Boden;
 - c) diejenigen gemeinschaftlichen Räume und Gebäudeteile, die nicht innerhalb der Sondereigentumsgrenzen belegen sind,

Fall 4: Wohnen in der Arztpraxis

Im Dachgeschoss der Anlage befinden sich zwei Wohnungen, während die restlichen zehn Einheiten nicht zu Wohnzwecken dienen. E2 gehört Teileigentum. In der Gemeinschaftsordnung heißt es:

„Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden.“

E2 hat seine Räume in eine Wohnung umgebaut und wohnt dort.
Zu Recht?

BGH V ZR 127/21

Fall 5: Eltern-Kind-Zentrum

Die Räume im Erdgeschoss sind in der Gemeinschaftsordnung als „Laden mit Lager“ bezeichnet. Sie gehören E1, der dort ein Eltern-Kind-Zentrum betreibt.

Montags bis freitags ist das Zentrum zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr geöffnet. Vormittags findet ein „Mini-Kindergarten“ (Kinder unter 36 Monate), der Kurs „Deutsch als Fremdsprache“ für Eltern. Nachmittags gibt es ein „offenes Spielzimmer“ für Kinder und Familienangehörige mit Kaffee und Kuchen sowie Spielecke, ferner weitere Kinderkurse (Zeichenkurse, Musikkurse, Zumba Kids). Samstags treffen sich von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die „Scuola Italiana“ und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die „Girl Scouts“. Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

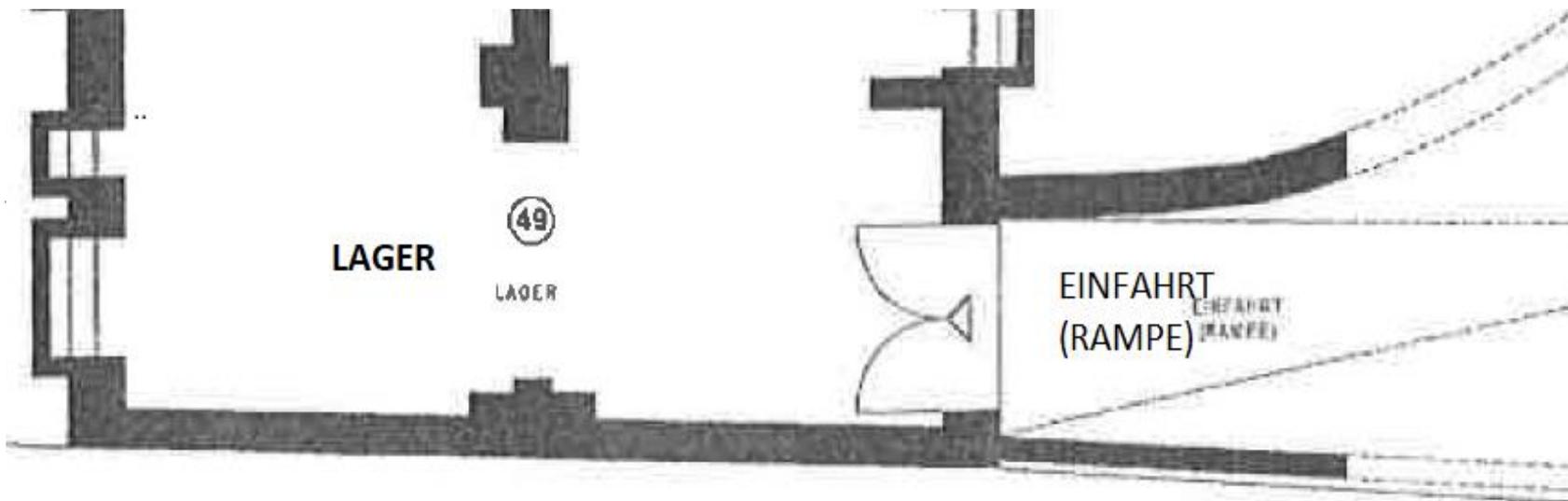
Ist das rechtmäßig?

BGH V ZR 203/18

Fall 6: Die (illegale?) Autogarage

E49 nutzt seine Räume im Keller als Autogarage. Zu Recht? In der Gemeinschaftsordnung heißt es:

AB No.	Nutzung	Lage	Größe	MEA
48	Wohnen	QG DG hinten	39,23 m ²	115,93
49	Gewerbe/Lager	QG KG links	88,73 m ²	262,21
Summe			3.295,17 m ²	10.000,00



Fall 7: Die Balkonkraftwerke

E1 und E2 haben jeweils auf ihrem Balkon ein Steckersolargerät („Balkonkraftwerk“) installiert. Dafür hat

- E1 die Solarpaneele auf dem Boden des Balkons ohne Substanzeingriff aufgestellt;
- E2 die Solarpaneele mit Schrauben an der Fassade installiert.

Ist das rechtmäßig?

Hinweis: Es läuft ein Gesetzgebungsvorhaben, nach dem Steckersolargeräte in den Katalog privilegierter baulicher Veränderungen aufgenommen werden sollen.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**