

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Wohnungseigentumsrecht:

Gewerbenutzung schließt Wohnnutzung mit ein

Auch wenn eine Sondereigentumseinheit in der Teilungserklärung als Teil- und nicht als Wohnungseigentum definiert ist, kann die Nutzung als Wohnung zulässig sein. Es kommt darauf an, ob die anderen Eigentümer durch eine Wohnnutzung stärker beeinträchtigt werden, als durch die erlaubte Gewerbenutzung. Im konkreten Fall wäre ein Gaststättenbetrieb oder der Betrieb eines Fitnesscenters möglich gewesen, da es keinerlei weitere Einschränkungen hinsichtlich der Art des Gewerbes gab. Eine ganze Reihe erlaubter Nutzungsarten würden die Einwohner des Gebäudes durch Publikumsverkehr, Lärm und Gerüche stärker belasten als die Nutzung als Wohnung. Deshalb ist in diesem Fall die Einrichtung einer Wohnung möglich.

Kommentar

Klargestellt wird, dass es bei der Entscheidung, welche Nutzungsarten in der ursprünglichen Festlegung enthalten sind, ganz maßgeblich – im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise – auf die Auswirkung der konkret erlaubten und der geplanten Nutzung auf die übrigen Eigentümer ankommt. Werden die anderen Eigentümer durch eine Wohnung weniger beeinträchtigt als durch die mögliche gewerbliche Nutzung, so dürfen sie die weniger belastende Nutzung nicht untersagen.

Autor: Nils Flaßhoff - flashhoff@bethge-legal.com

Fundstelle: LG München I, Urteil vom 12.05.2016, 36 S 6246/15 WEG, IBBRS 2017, 2649