BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZA 1/11

vom

16. Juni 2011

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Juni 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Weinland

beschlossen:

Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

1 Die Beklagten sind Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft und Eigentümer einer Wohnung sowie eines im Untergeschoss der Wohnanlage gelegenen, in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum bezeichneten Raums. Sie leben in ihrer Wohnung mit drei Kindern, von denen zwei im Hobbyraum übernachten.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Unterlassung dieser Nutzung des Hobbyraums in Anspruch. Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, es sei bislang nicht höchstrichterlich entschieden, ob die Nutzung einer in der Teilungserklärung als Hobbyraum bezeichneten Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken zulässig sei. Die Beklagten beantragen die Bewilligung von Prozesskostenhilfe für die Durchführung der Revision.

II.

3 Das Berufungsgericht meint, bei der in der Teilungserklärung enthaltenen Bezeichnung als Hobbyraum handele es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Eine abweichende Nutzung sei deshalb nur zulässig, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe oder beeinträchtige als die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung. Letzteres sei bei der Nutzung eines Hobbyraums zu Wohnzwecken nicht der Fall, da die Wohnnutzung eine intensivere und konfliktträchtigere Nutzung darstelle. Ob diese durch Familienmitglieder des Eigentümers einer in demselben Gebäude gelegenen Wohnung oder durch Dritte erfolge, sei unerheblich. Ebenso wenig komme es darauf an, ob es im konkreten Fall Beeinträchtigungen gebe. Dass die Beklagten eine behördliche Genehmigung für die Nutzungsänderung erhalten hätten, sei im Verhältnis zu der Eigentümergemeinschaft ohne Bedeutung. Der Unterlassungsanspruch der Klägerin sei weder verjährt noch verwirkt.

III.

4 Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ist zurückzuweisen, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet (§ 114 Satz 1 ZPO). Ist die Revision, wie hier, von dem Berufungsgericht zugelassen worden, fehlt die Erfolgsaussicht, wenn sie nach § 552a ZPO zurückzuweisen wäre (vgl. Senat, Beschluss vom 27. September 2007 - V ZR 113/07, juris). So liegt es hier.

5 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) liegt nicht vor. Der Umstand, dass der Bundesgerichtshof zu einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage noch nicht Stellung genommen hat, rechtfertigt die Zulassung der Revision für sich genommen nicht. Erforderlich ist vielmehr,

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

dass die Rechtsfrage umstritten ist oder dass ihr ein verallgemeinerungsfähiger Sachverhalt zugrunde liegt, für dessen Beurteilung es an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (vgl. näher Senat, Beschluss vom 27. März 2003 -V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 291 f.). Beides ist hier nicht der Fall.

6 Es entspricht allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist (vgl. BayObLG, NJW-RR 1991, 139; ZMR 2004, 925; BayObLGR 2005, 2; OLG Düsseldorf, ZfIR 2000, 296, 297; OLG Zweibrücken, ZMR 2002, 219, 220; OLG München, ZMR 2007, 302; Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 13 Rn. 26 u. 40; MünchKomm-BGB/Commichau, 5. Aufl., § 15 WEG Rn. 12; PWW/Elzer/Riecke, BGB, 6. Aufl., § 14 WEG Rn. 5; Palandt/Bassenge, BGB, 70. Aufl., § 15 WEG Rn. 17; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG 3. Aufl., § 14 Rn. 16; Timme/Dötsch, WEG, § 15 Rn. 187, 193; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 15 Rn. 6 f.; Röll/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl., Teil B Rn. 70; vgl. auch BayObLG NZM 1999, 33 sowie Senat, Urteil vom 26. September 2003 - V ZR 217/02, NJW 2004, 364 u. Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 40/09, NJW-RR 2010, 667 Rn. 5). Überwiegend wird dies damit begründet, dass eine Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter vorliege, bei der eine abweichende Nutzung nur zulässig sei, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung als Hobbyraum, und dass dies bei einer Wohnnutzung nicht anzunehmen sei. Teilweise wird darauf abgestellt, dass die Wohnungseigentümer durch eine solche Nutzungsbeschränkung den gesetzlichen Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG konkretisiert hätten und deshalb generell keine andere Nutzung hinnehmen müssten (Jennißen/Weise, WEG, 2. Aufl., § 15 Rn. 19d, 19e und 37 f.).

7 2. Auch die weitere Voraussetzung für eine Zurückweisung nach § 552a Satz 1 ZPO - die Erfolglosigkeit der beabsichtigten Revision im Endergebnis - ist gegeben. Das Berufungsgericht nimmt auf der Grundlage der unter 1. dargestellten allgemeinen Auffassung ohne Rechtsfehler an, dass die Beklagten verpflichtet sind, die Nutzung ihres Hobbyraums zu Wohnzwecken zu unterlassen, ohne dass es darauf ankommt, dass die Wohn- bzw. Schlafnutzung im konkreten Fall (derzeit) möglicherweise nicht störend ist. Zutreffend legt es seiner Entscheidung dabei zugrunde, dass die behördliche Genehmigung zur Umnutzung des Raums im Verhältnis der Parteien untereinander ohne Bedeutung und dass der Unterlassungsanspruch weder verwirkt noch verjährt ist. Letzteres folgt bereits daraus, dass die Verjährungsfrist bei einem auf dauernde Unterlassung gerichteten Anspruch mit jeder Zuwiderhandlung neu beginnt (vgl. § 199 Abs. 5 BGB sowie Palandt/Ellenberger, BGB, 70. Aufl., § 199 Rn. 23).

Krüger Stresemann Czub

Roth Weinland

Vorinstanzen:
AG Ludwigsburg, Entscheidung vom 21.10.2009 - 20 C 1356/09 -
LG Stuttgart, Entscheidung vom 02.12.2010 - 2 S 50/09 -