

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Ein Unterlassungsanspruch wegen zweckwidriger Nutzung von Wohnungseigentum verjährt nicht

Selbst wer jahrzehntelang eine Wohneinheit in einer Wohnungseigentumsanlage zweckwidrig nutzt, muss noch damit rechnen, dass er zum Unterlassen dieser Nutzung verurteilt werden kann.

Dies hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 08. Mai 2015 geurteilt.

In einem Haus gab es vier WEG-Einheiten. Während drei Wohnungen in der Teilungserklärung als Mietwohnungen ausgewiesen waren, wurden die Räumlichkeiten im Kellergeschoss als „Hobbyräume, Vorratskeller und Kellerraum“ bezeichnet.

Seit Jahrzehnten hatte der Eigentümer diese Räumlichkeiten aber als Wohnraum vermietet.

Der neue Eigentümer einer der anderen Wohneinheiten verlangte Unterlassung dieser Nutzung.

Der Eigentümer des Kellergeschosses beruft sich auf Verjährung des Anspruches, weil die Räumlichkeiten seit 1980 als Wohnung genutzt würden und die bisherigen anderen Miteigentümer der anderen Wohneinheiten hiermit einverstanden gewesen seien.

Der Bundesgerichtshof verwarf nunmehr diese Argumentation.

Die Nutzung von Nebenräumen im Keller eines Hauses als Wohnräume sei baurechtlich unzulässig. Eine Verjährung trotz der langen Nutzung liege nicht vor. Denn Schwerpunkt der unrechtmäßigen Nutzung sei nicht die Aufnahme der Nutzung, sondern die aktuelle und dauerhafte Aufrechterhaltung des unerlaubten Zustandes. Es spiele daher auch keine Rolle, dass die bisherigen Sondereigentümer keine Einwände hiergegen hatten, weil der neue Eigentümer eigene Rechte aus der Teilungserklärung geltend machen könne.

Wer sich als Eigentümerin einer solchen Position befindet sollte daher auf eine Änderung der Teilungsanordnung drängen, solange sich alle Eigentümer noch einig sind.