

## V ZR 178/14 - Zweckwidrige Nutzung von Teileigentumseinheit als Wohnung

Die Parteien in dem zugrunde liegenden Verfahren bilden eine [Wohnungseigentümergeinschaft](#). Dem Beklagten gehören die Einheiten Nr. 1 im Souterrain und Nr. 2 im Erdgeschoss. Der Klägerin steht seit dem Jahr 2007 das Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 im Ober- und Dachgeschoss zu. Die Einheit Nr. 1 ist in der Teilungserklärung ausgewiesen als "Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum". Der Beklagte vermietet diese als Wohnraum und hat nach dem Jahr 2007 zwei Neuvermietungen vorgenommen. Die Klägerin will erreichen, dass es der Beklagte unterlassen muss, die Einheit Nr. 1 als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen. Dieser beruft sich auf die [Verjährung](#) und [Verwirkung](#) des Anspruchs.

Die Souterrainräume würden bereits seit 1980 als Wohnraum genutzt, zunächst durch ihn selbst und seit dem Jahr 1986 durch [Mieter](#). Die Voreigentümer der Klägerin seien hiermit einverstanden gewesen. Weil die Nutzung als Wohnraum bei der ersten Beanstandung durch die Klägerin im Jahr 2008 seit 28 Jahren andauert habe, habe er auf die dauerhafte Erzielung der Mieteinnahmen vertrauen dürfen. Das [Amtsgericht](#) hat den Beklagten antragsgemäß zur Unterlassung verurteilt. Das Landgericht hat seine Berufung zurückgewiesen.

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt und sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

Im Ausgangspunkt ist der geltend gemachte Unterlassungsanspruch gegeben, weil die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken jedenfalls dann nicht gestattet ist, wenn sie - wie hier - die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert. Der Anspruch ist nicht verjährt. Solange die Nutzung anhält, tritt die [Verjährung](#) nicht ein, weil der Schwerpunkt der Störung nicht vornehmlich in der Aufnahme der zweckwidrigen Nutzung, sondern auch darin liegt, dass diese aufrechterhalten wird. Dabei ist unerheblich, ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder durch dessen [Mieter](#) erfolgt.

Dem Anspruch steht auch nicht der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung im Sinne von § [242 BGB](#) in Gestalt der sogenannten [Verwirkung](#) entgegen. Voraussetzung hierfür ist unter anderem eine ununterbrochene, dauerhafte Einwirkung. An einer solchen fehlt es jedenfalls deshalb, weil noch in jüngster Zeit zwei Neuvermietungen stattgefunden haben. Eine solche Neuvermietung stellt in der Regel aus Sicht aller Beteiligten eine Zäsur und damit eine neue Störung im Sinne von § [1004 BGB](#), § 15 Abs. 3 WEG dar. Der vermietende Wohnungseigentümer setzt eine neue Willensentscheidung hinsichtlich einer zweckwidrigen Nutzung um. Die übrigen Wohnungseigentümer haben Anlass, für die Zukunft eine der Teilungserklärung entsprechende Nutzung einzufordern, auch wenn sie hiervon zuvor – etwa aus Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis – Abstand genommen haben.

**Urteil vom 8. Mai 2015 - [V ZR 178/14](#) - [BGH PM 81/2015](#)**