

ZfIR 2015, A 4

BGH: WEG - Zur Verjährung oder Verwirkung von Unterlassungsansprüchen

Der BGH verhandelt am 8.5.2015 zu der Frage, unter welchen Voraussetzungen Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer untereinander wegen einer zweckwidrigen Nutzung als verjährt oder als verwirkt anzusehen sind (**Az.: V ZR 178/14, Vorinstanz: LG Frankfurt/M., Urt. v. 25.6.2014 - 2-13 S 18/13**).

In dem Verfahren bilden die Parteien 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 darauf, dass die Souterrainräume bereits seit 1980 als Wohnraum genutzt würden, 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 andauere, habe er auf die dauerhafte Erzielung der Mieteinnahmen vertrauen dürfen.

Das AG verurteilte den Beklagten antragsgemäß zur Unterlassung. Das LG wies seine Berufung zurück, mit folgender Begründung: Die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken sei unzulässig. Da der Verstoß andauere, berufe sich der Beklagte ohne Erfolg auf Verjährung. Dem Anspruch stehe auch nicht der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung im Sinne von §242 BGB in Gestalt der sogenannten Verwirkung entgegen. Voraussetzung hierfür sei eine ununterbrochene, dauerhafte Einwirkung, die jedoch aufgrund der in jüngster Zeit stattgefundenen beiden Neuvermietungen stattgefunden zu verneinen sei. Jede Vermietung stelle eine neue Störung i.S.v. §1004 BGB, §15 Abs.3 WEG dar. Mit der von dem LG zugelassenen Revision will der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr.55/2015 vom 13.4.2015)