

Wohnungseigentum: Nutzung als Speiselokal zulässig, auch wenn im Aufteilungsplan die Einheit nur als „Café“ bezeichnet ist

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Der Bundesgerichtshof hatte am 15. Januar 2010 - V ZR 40/09 - über die Zulässigkeit des Betriebs eines Speiselokals in einer Teileigentumseinheit zu entscheiden, bei welcher lediglich im Aufteilungsplan, welcher auf einer Grundrisszeichnung des Architekten des Gebäudes beruhte, der Raum als „Café“ bezeichnet wurde.

Es kommt leider oft vor, dass widersprüchliche Aussagen zur zulässigen Nutzung von Teileigentum in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen gemacht werden und damit Streit über die Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen vorprogrammiert ist.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Derartige entgegenstehende Rechte können sich aus Gebrauchsregelungen der Eigentümer ergeben, insbesondere aus Nutzungsbeschränkungen in der Teilungserklärung, denen der Charakter einer Vereinbarung zukommt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ausschlaggebend für die Auslegung einer Nutzungsbeschränkung in erster Linie der Wortlaut der Teilungserklärung ist und Angaben im Aufteilungsplan allenfalls nachrangige Bedeutung zukomme.

Aufgabe des Aufteilungsplanes ist es, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungseigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken.

Werden Genehmigungspläne als Grundlage der Darstellung der Aufteilung des Gebäudes benutzt, kommt Eintragungen des planenden Architekten daher grundsätzlich nicht die Bedeutung einer Benutzungsbeschränkung zu. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es sich bei den Eintragungen des planenden Architekten um bloße Vorschläge handelt, denen für die Auslegung der Teilungserklärungen keine Bedeutung zukommt.