

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 160/2019

Zulässigkeit des Betriebens eines Eltern-Kind-Zentrums in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Urteil vom 13. Dezember 2019 – V ZR 203/18

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass in einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als "Laden mit Lager" bezeichnet ist, ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden darf.

Sachverhalt:

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft in einer deutschen Großstadt. Ihre Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss. Der Beklagte – ein eingetragener Verein – ist Mieter einer unmittelbar darunter im Erdgeschoss belegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als "Laden mit Lager" genutzt werden darf. Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum. Dessen Ziel ist es laut Satzung des Beklagten unter anderem, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegenzuwirken, die sich aus der Situation der Familien in der Großstadt ergibt. Geöffnet ist das Zentrum montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr. Vormittags findet ein "Mini-Kindergarten" für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten statt, montags und freitags des Weiteren der Kurs "Deutsch als Fremdsprache" für Eltern. Nachmittags veranstaltet der Beklagte ein "offenes Spielzimmer" für Kinder und Familienangehörige mit Kaffee und Kuchen sowie Spielecke, ferner weitere Kinderkurse (Zeichenkurse, Musikurse, Zumba Kids). Überwiegend nachmittags finden sog. offene Spielgruppen in verschiedenen Sprachen für Kinder und Eltern statt. Samstags treffen sich von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die "Scuola Italiana" für Kinder von 4 bis 6 Jahren und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die "Girl Scouts" (Pfadfinderinnen von der zweiten bis zur achten Jahrgangsstufe). Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum. Hilfsweise soll der Beklagte es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche vor der Teileigentumseinheit Kinderwagen und Fahrräder abzustellen; zudem soll er durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Immissionen in der Wohnung der Kläger einen Pegel von 52 dB (A) nicht überschreiten. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten vor dem Oberlandesgericht ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat der Revision des Beklagten stattgegeben und die Klage im Hauptantrag abgewiesen. Hinsichtlich der Hilfsanträge hat er die Sache an das Oberlandesgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Maßgeblich waren folgende Überlegungen:

Ein Wohnungseigentümer kann von dem Mieter einer anderen Einheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt als in der Teilungserklärung vorgesehen. Das gilt zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-

Zentrum ausgehen, sind angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager.

Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, beruht auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht. Nach dieser Bestimmung sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Dies ist regelmäßig auch bei der Prüfung zu beachten, ob eine nach der Teilungserklärung ausgeschlossene Nutzung dennoch zulässig ist, weil sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung, und zwar auch dann, wenn die Teilungserklärung vor dem Inkrafttreten von § 22 Abs. 1a BImSchG errichtet wurde.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Nutzung der Einheiten als Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen ist. So liegt es beispielsweise, wenn eine Anlage nach der Teilungserklärung als sog. Ärztehaus konzipiert ist; denn die Nutzung einer Einheit als Kindertageseinrichtung widerspräche unabhängig von ihrem Störungspotential dem professionellen Charakter einer solchen Anlage. Zudem steht § 22 Abs. 1a BImSchG einem Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer nicht entgegen, wenn die Nutzung als Kindertageseinrichtung auch unter Berücksichtigung der von § 22 Abs. 1a BImSchG gewährten Privilegierung mehr stört als die nach der Zweckbestimmung zulässige. Im Hinblick auf den erhöhten Publikumsverkehr, den eine Kindertageseinrichtung mit sich bringt, wird deshalb eine Wohneinheit regelmäßig nicht zu diesem Zweck genutzt werden dürfen; anders kann es wiederum bei einer Tagesmutter liegen. Diese Ausnahmen liegen hier aber nicht vor, weil es um die Nutzung einer Teileigentumseinheit in einer gemischten Anlage geht, in der sowohl eine Wohnnutzung stattfindet als auch Teileigentumseinheiten vorhanden sind, die als Büros und Läden genutzt werden dürfen.

Das von dem Beklagten betriebene Eltern-Kind-Zentrum ist eine Kindertageseinrichtung bzw. jedenfalls eine "ähnliche" Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG. Dem steht nicht entgegen, dass die Angebote teilweise – neben den Angeboten nur für Kinder (Mini-Kindergarten, Zeichenkurse, Musikurse, Zumba Kids, Scuola Italiana, Treffen der "Girl Scouts" und unregelmäßig stattfindende Kinderfeiern) – unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt werden (offene Spielzimmer und offene Spielgruppen) und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollen. Unerheblich für die Anwendung des § 22 Abs. 1a BImSchG ist ferner, dass das Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den nach dieser Vorschrift privilegierten Angeboten auch Angebote ausschließlich an die Eltern macht, solange diesen – wie hier – eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Der Begriff der Kindertageseinrichtung bzw. einer ähnlichen Einrichtung darf nicht zu eng gefasst werden. Nur ein offenes Verständnis entspricht dem gesetzgeberischen Ziel, durch § 22 Abs. 1a BImSchG eine Privilegierung von "grundsätzlicher Natur" zu schaffen und vor dem Hintergrund, dass Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot steht, ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen. Bleiben die insoweit privilegierten Geräuscheinwirkungen außer Betracht, gehen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die mit dem Betrieb des Eltern-Kind-Zentrums verbundenen Störungen nicht über das hinaus, was bei dem Betrieb eines Ladens regelmäßig zu erwarten ist.

Zur Entscheidung über die Hilfsanträge hat der Bundesgerichtshof die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dass die Kläger von dem Beklagten nicht die Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, schließt Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB wegen einzelner besonders störender Handlungsweisen nicht aus.

Vorinstanzen:

LG München I – Urteil vom 31. März 2017 – 20 O 21847/10

OLG München – Beschluss vom 17. Juli 2018 – 18 U 1148/17

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 1004 BGB Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

§ 22 BImSchG Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) (...)

(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

(...)

Karlsruhe, den 13. Dezember 2019

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501
[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)