

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

Ausgabejahr 2019

Erscheinungsdatum 13.12.2019

Nr. 160/2019

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 (Zeichnkurse, Musikkurse, 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.

Urteil des V. Zivilsenats vom 13.12.2019 - V ZR 203/18 -