

## Eigentumswohnung – „Durchgriff“ gegen störende Nutzung

**Frau Gerda D. aus Solln fragt: In unserer Wohnungseigentumsanlage waren Räume im Erdgeschoss lange Zeit an eine Versicherungsagentur vermietet. Nach Kündigung dieses Mieters hat der Eigentümer die Räume jetzt als Kindertagesstätte vermietet. Seitdem ist große Unruhe im Haus, nicht nur durch die Kinder, sondern auch durch An- und Abfahren von Autos mit denen die Kinder gebracht und abgeholt werden. Die Betreiber der Tagesstätte sagen uns, Kindergeschrei gelte nicht als Lärm und müsse geduldet werden. Der Eigentümer wohnt in Hamburg und reagiert nicht auf Beschwerden. Was können wir machen?**



**RA Rudolf Stürzer**  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Antwort:** Sehr geehrte Frau D., hier ist zunächst anhand der Teilungserklärung die Zweckbestimmung der Räume zu prüfen. Werden diese entgegen der Zweckbestimmung genutzt, müssen sich die Wohnungseigentümer nach einem neuen Urteil des BGH vom 25.10.2019 (V ZR 271/18, WuM 2020, S. 48) nicht unbedingt an den vermietenden Wohnungseigentümer wenden, damit dieser gegen seinen Mieter vorgeht, sondern können Unterlassungsansprüche im Wege des sog. „Durchgriffs“ direkt gegen den störenden Mieter geltend machen. In dem vom BGH entschiedenen Fall wurden die in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichneten Räume als Eisdiele genutzt. Diese Nutzung verstößt nach Auffassung des BGH gegen die Zweckbestimmung der Räume, da diese Nutzung deutlich mehr stört als die Nutzung als Laden. Gleiches gilt in Ihrem Fall. Hier geht es nicht um die Frage, ob Kindergeschrei geduldet werden muss, sondern darum, dass diese Nutzung gegen die Zweckbestimmung der Räume verstößt. Ein Vorgehen gegen diese Nutzung erscheint daher durchaus erfolgversprechend.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

