

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

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 111/2012

### **Von der Wohnungseigentümergeinschaft ungenehmigte Tagesmuttertätigkeit in einer Eigentumswohnung darf**

### **nach bestandskräftigem Untersagungsbeschluss**

### **nicht fortgeführt werden**

Der u.a. für Wohnungseigentumssachen zuständige V. Zivilsenat hat heute über die Revision von zwei beklagten Wohnungseigentümern entschieden, deren Mieterin in der Wohnung eine Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder betreibt (vgl. Pressemitteilung 85/12 vom 12. Juni 2012). Auf die Klage einer Wohnungseigentümerin waren sie vom Landgericht verurteilt worden, die Nutzung der Wohnung als Kindertagespflegestelle zu unterlassen. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Ein Unterlassungsanspruch der Klägerin folgt bereits daraus, dass den Beklagten die Ausübung der Tagesmuttertätigkeit ihrer Mieterin durch einen in der Eigentümerversammlung vom 28. September 2009 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümer untersagt worden war. Dieser Beschluss ist nicht angefochten worden und daher für die Beklagten verbindlich.

Der Senat hat im Wesentlichen ausgeführt:

Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder die "Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung" im Sinne der Teilungserklärung darstellt und daher der Zustimmung des Verwalters oder einer  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der hierüber abstimmenden Wohnungseigentümer bedarf. Zwar gehört zum Wohnen auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die Nutzung der Wohnung zur (werk-)täglichen Erbringung von Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten in Form einer Pflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder, bei der der Erwerbscharakter im Vordergrund steht. Eine solche teilgewerbliche Nutzung der Wohnung wird vom Wohnzweck nicht mehr getragen.

Auf die vom Berufungsgericht geprüfte Frage, ob die Verwalterin zu Recht die Zustimmung zum Betrieb einer Tagespflegestelle in der Wohnung der Beklagten verweigert hat, kommt es aber nicht an. Denn ein Unterlassungsanspruch der Klägerin (§ 15 Abs. 3 WEG) folgt bereits daraus, dass den Beklagten die weitere Ausübung der Tagesmuttertätigkeit ihrer Mieterin durch einen in der Eigentümerversammlung vom 28. September 2009 gefassten, nicht angefochtenen Beschluss der Wohnungseigentümer untersagt wurde.

Den Beklagten, die sich bisher zu keinem Zeitpunkt um die Erteilung einer Zustimmung zum Betrieb einer – nach Anzahl der zu betreuenden Kinder und zeitlichem Umfang konkret beschriebenen – Kindertagespflegestelle in ihrer Wohnung bemüht haben, bleibt es aber unbenommen, bei der Verwalterin oder der Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden Antrag zu stellen. Über diesen wäre unter Berücksichtigung der tatsächlichen konkreten Gegebenheiten innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, der Wertungen des § 22 Abs. 1a BImSchG, der nach dem Willen des Gesetzgebers auch auf das Wohnungseigentumsrecht ausstrahlen soll, und der in der Teilungserklärung ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit der Erteilung von Auflagen zu entscheiden. Solange eine erforderliche Zustimmung aber nicht vorliegt, darf die Tagesmuttertätigkeit aufgrund des bestandskräftigen Untersagungsbeschlusses nicht fortgesetzt werden.

Urteil vom 13. Juli 2012 – V ZR 204/11

AG Köln – Entscheidung vom 12. November 2010 - 204 C 74/10

LG Köln – Entscheidung vom 11. August 2011 - 29 S 285/10

Karlsruhe, den 13. Juli 2012

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)