

BGH: Kinder dürfen Lärm machen – unter gewissen Umständen sogar gemeinsam mit den Eltern!

WEG-Recht: In einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als "Laden mit Lager" bezeichnet ist, darf ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden. Dies hat der BGH mit Urteil vom 13.12.2019 entschieden. In seiner Begründung verwies er auf die Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht, wonach durch Kinder hervorgerufene Geräuscheinwirkungen keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen.
(BGH Urteil vom 13. Dezember 2019 – Az.: V ZR 203/18)

Der Fall: Die Kläger sind Mitglieder einer WEG. Ihre Wohnung befindet sich im 1. OG. Der Beklagte – ein e.V. – ist Mieter einer unmittelbar darunter im EG gelegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als "Laden mit Lager" genutzt werden darf. Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum. Geöffnet ist das Zentrum u.a. montags bis freitags von 9.00 – 18.00 Uhr, samstags von 10.30 – 12.30 Uhr. Dort findet u.a. ein "Mini-Kindergarten", Sprachkurse für Eltern, ein "offenes Spielzimmer" für Kinder und Familienangehörige sowie weitere Kinderkurse statt. Unregelmäßig finden zudem Kinderfeiern, Fasching, Flohmärkte und Vorträge statt.

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 der 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. Der BGH hat die Klage im Hauptantrag abgewiesen und der Eltern-Kind-Einrichtung Recht gegeben. Bzgl. der Hilfsanträge hat der BGH das Verfahren zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Maßgeblich war dabei Folgendes:

- Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer von dem Mieter einer anderen Einheit Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt als in der Teilungserklärung vorgesehen.
- Das gilt jedoch nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung.
- Die für Kitas und Spielplätze bestehende gesetzliche Privilegierung von Kinderlärm gilt auch für Eltern-Kind-Treff. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt; Kinderlärm gilt nicht als schädliche Umwelteinwirkung i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Allerdings mit einer Einschränkung: Ist in einem Haus eine Kita oder ähnliche Einrichtung per Teilungserklärung ausgeschlossen, ist sie auch nicht zulässig. Dann greift auch die Privilegierung nicht.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&pm_nummer=0160/19

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner