

**Bundesgerichtshof**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 7 Abs. 4 Nr. 1, 10 Abs. 3, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Die in dem Aufteilungsplan angegebenen Bezeichnungen des planenden Architekten enthalten grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit.**
- 2. Soll der Aufteilungsplan ausnahmsweise auch die Nutzung verbindlich regeln, muss dies eindeutig aus der Bezugnahme in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung hervorgehen.**
- 3. Der Aufteilungsplan ist zwar rechtlich verbindlich; seiner sachenrechtlichen Abgrenzungsfunktion entsprechend regelt er aber grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung und nicht die Nutzung der Räumlichkeiten.**

BGH, Urteil vom 16.11.2012; Az.: V ZR 246/11

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland für Recht erkannt:

**Tenor:**

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 10. Juni 2011 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Tiergarten vom 25. März 2010 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

**Tatbestand:**

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beklagte ist Eigentümerin der Teileigentumseinheiten Nr. 2 und Nr. 3 im Erdgeschoss links, deren jeweils größter Raum in dem Aufteilungsplan als "Laden 2" bzw. "Laden 3" bezeichnet wird. Die Kläger, die Eigentümer der darüber gelegenen Wohnung sind, verlangen von der Beklagten, den Betrieb einer Speisegaststätte in diesen Teileigentumseinheiten zu unterlassen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts geändert und der Klage stattgegeben.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, will die Beklagte die Zurückweisung der Berufung erreichen.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht meint, aus der Kennzeichnung in dem Aufteilungsplan ergebe sich für die Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 3 eine Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als Laden. Aus diesem Grund dürften sie nicht als Speisegaststätte genutzt werden. Es handele sich nicht um eine unverbindliche Raumbezeichnung im Sinne eines Nutzungsvorschlags. Denn die Teileigentumseinheit Nr. 1 sei anders als die Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 als "Gaststätte" bezeichnet.

II. Die Revision hat Erfolg. Der von den Klägern geltend gemachte Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB besteht nicht.

Die Bezeichnung der Teileigentumseinheiten als "Laden" in dem Aufteilungsplan stellt keine Nutzungsbeschränkung dar, die dem Betrieb einer Speisegaststätte entgegensteht.

1. Ob die Teilungserklärung Nutzungsbeschränkungen enthält, ist durch Auslegung nach objektiven Gesichtspunkten zu ermitteln. Weil die Teilungserklärung und der darin in Bezug genommene Aufteilungsplan Bestandteil der Grundbucheintragung sind, kann das Revisionsgericht die Auslegung in vollem Umfang nachprüfen (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 – V ZR 40/09, NJW-RR 2010, 667 Rn. 6 mwN).

Wie der Senat im Einklang mit der auch zuvor nahezu einhelligen Ansicht in der Rechtsprechung bereits entschieden hat, enthalten Bezeichnungen des planenden Architekten, die in dem Aufteilungsplan enthalten sind, grundsätzlich keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit. Denn Aufgabe des Aufteilungsplans ist es nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken (Senat, aaO, Rn. 8 ff.; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 15 Rn. 9 jeweils mwN). Soll der Aufteilungsplan ausnahmsweise auch die Nutzung verbindlich regeln, muss dies eindeutig aus der Bezugnahme in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (näher Klein, aaO; Timme/Dötsch, WEG, § 15 Rn. 15).

Aus diesem Grund liegt es neben der Sache, wenn das Berufungsgericht die Nutzungsbeschränkung auf die rechtliche Verbindlichkeit des Aufteilungsplans stützt. Richtig ist, dass der Aufteilungsplan rechtlich verbindlich ist; seiner sachenrechtlichen Abgrenzungsfunktion entsprechend regelt er aber grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung und nicht die Nutzung der Räumlichkeiten. Auch die an dem Senatsurteil vom 15. Januar 2010 (aaO) vereinzelt geäußerte Kritik, die das Vertrauen der Wohnungseigentümer auf die Bezeichnungen im Aufteilungsplan für

schutzwürdig hält (Schmid, NZM 2010, 852 f.; Ommeln, ZMR 2010, 541 f.),  
verkennt diese Zweckrichtung des Aufteilungsplans.

2. Daran gemessen ist die Auslegung des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft.

Die Teilungserklärung enthält ohne weitere Unterscheidung zwischen den drei  
Einheiten nur die allgemeine Zweckbestimmung, dass die den  
Teileigentumseinheiten zugeordneten Räume nicht zu Wohnzwecken dienen.

Die Gemeinschaftsordnung regelt unter der Überschrift Nutzung (§ 4) lediglich die  
Nutzung der Wohnungen und nicht die der Teileigentumseinheiten. Danach dürfen  
die Einheiten zwar nicht zum Wohnen, aber zu jedem anderen Zweck genutzt  
werden.

Dafür, dass die nur in dem Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnungen als "Laden"  
bzw. "Gaststätte" ausnahmsweise nicht nur reine Nutzungsvorschläge, sondern eine  
bindende Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit enthalten, gibt es keine  
Anhaltspunkte. Warum das Berufungsgericht meint, es handele sich im  
Unterschied zu dem von dem Senat bereits entschiedenen Sachverhalt nicht um die  
unveränderte Übernahme eines Bauplans, erschließt sich nicht; aus dem  
Aufteilungsplan geht hervor, dass der Plan für den Antrag auf die  
Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt wurde.

Gegen eine Nutzungsbeschränkung spricht auch, dass nur die jeweils vorderen  
Räume der Teileigentumseinheiten als "Gaststätte" (Nr. 1) bzw. als "Laden 2" (Nr. 2)  
und "Laden 3" (Nr. 3) bezeichnet sind. Darüber hinaus sind die den  
Wohnungseigentumseinheiten zugeordneten Räume in vergleichbarer Weise mit  
"Kind", "Schlafen", "Wohnen" etc. gekennzeichnet. Dass eine diesen Bezeichnungen  
entsprechende Nutzung der jeweiligen Räume nicht zwingend vorgeschrieben ist,  
liegt auf der Hand. Auch die Bezeichnungen als "Laden" bzw. "Gaststätte" heben  
nur beispielhaft hervor, dass es sich um gewerblich zu nutzende und nicht  
Wohnzwecken dienende Einheiten handelt.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.