

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 7 – 3. April 2018

### > Nutzung als „Ärztehaus“ erlaubt keine Wohnnutzung

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.03.2018, Az.: V ZR 307/16**

Regelt eine Teilungserklärung eine berufliche und gewerbliche Nutzung, ist eine Vermietung zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Eine gewünschte abweichende Nutzung und damit eine Änderung der Gemeinschaftsordnung muss gegenüber allen Teileigentümern geltend gemacht werden.

Die Parteien sind Mitglieder einer Teileigentumseinheit, nach deren Teilungserklärung das Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung dient“ und deren Einheiten „ausdrücklich beruflich und gewerblich, insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis genutzt werden“ dürfen. Als in unmittelbarer Nähe zu der Anlage ein großes Ärztehaus errichtet und daraufhin die Mieter des Beklagten kündigten, teilte der Beklagte seine Einheit auf, baute sie um und vermietete sie als Wohnraum.

Der BGH untersagte dies, da die Einheit des Beklagten nach der Gemeinschaftsordnung nicht als Privatwohnung genutzt werden dürfe und den anderen Teileigentümern daher ein Unterlassungsanspruch zustehe. Eine vom vorgeschriebenen Zweck abweichende Nutzung kann zwar gestattet sein, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Dies ist jedoch bei der hier gewünschten Wohnnutzung nicht der Fall, denn regelmäßig sind bereits die von einer Wohnnutzung ausgehenden typischen Immissionen sowie der andere Gebrauch des Gemeinschaftseigentums störender als eine Gewerbenutzung. Die Teileigentümer haben aber ein berechtigtes Interesse am Erhalt des professionellen Charakters ihrer Anlage, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, zu vermeiden.

Möglich wäre für den Beklagten nur, durch eine hierauf gerichtete Klage einen möglichen Anspruch auf Anpassung der Teilungserklärung in seinem Sinne durchzusetzen. Hierbei wäre dann ggf. per Sachverständigengutach-

ten zu klären, ob eine anderweitige Vermietung als zu Wohnzwecken möglich und in zumutbarer Weise durchführbar ist. Bis dahin allerdings gelten die Regelungen der bestehenden Teilungserklärung.

**Fazit:** Der BGH zeigt in seinem Urteil zwar einen möglichen Weg auf, eine nicht mehr geeignete Nutzung zu ändern. Zum Schutz der anderen Wohnungseigentümer wird dem Inhalt der Teilungserklärung jedoch ein hoher Stellenwert eingeräumt. Eine unvorhergesehene wirtschaftliche Entwicklung des Standorts und damit verbundene finanzielle Einbußen ändern hieran jedoch noch nichts.

### > Rechtliche Grenzen dezentraler Stromlieferungen auf Wohnarealen

**OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.03.2018, AZ: 11 W 40/16**

Das OLG Frankfurt hat die Einstufung eines Neubaugebietes als sogenannte Kundenanlage abgelehnt, da der (vermeintliche) Kundenanlagenbetreiber nicht nachweisen konnte, dass er mit den Stromversorgungstarifen keine verbrauchsabhängigen Kosten für die Stromverteilungsanlagen erhebt.

Gegenstand des Streits war ein neu errichtetes Mehrfamilienhausareal mit ca. 440 Wohneinheiten in 7 Wohngebäuden. Ein Tochterunternehmen des Immobilienbetreibers bot den Nutzern die Versorgung mit Strom an. Dabei war die Einstufung als Kundenanlage messtechnische und wirtschaftliche Grundlage des Versorgungskonzepts. Der Netzeigentümer und der Netzbetreiber gingen jedoch davon aus, dass es sich bei den Stromverteilungsanlagen um ein Energieversorgungsnetz handelt. Die daraufhin mit der Angelegenheit befasste Landesregulierungsbehörde Hessen stufte die betreffende Energieanlage als Kundenanlage nach § 3 Nr. 24a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) ein. Dies hätte beispielsweise zur Folge, dass für innerhalb der Kundenanlage erzeugte und verbrauchte Strommengen keine Netzentgelte anfallen.

Das OLG Frankfurt hat das Vorliegen der Voraussetzungen einer Kundenanlage jedoch in seiner Entscheidung verworfen und den Beschluss der Landesregulierungsbehörde Hessen aufgehoben.

Nach Auffassung des OLG Frankfurt konnte durch den beweisbelasteten Betreiber der Stromverteilungsanlagen nicht nachgewiesen werden, dass diese jedermann unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass die Höhe der den Kunden berechneten Preise vermuten lässt, dass hier – verbrauchsbezogene – „Netzkosten“ enthalten sind, da sich eine nicht nachvollziehbar erläuterte Differenz im Rahmen der Strompreiskalkulation ergäbe, die auch nicht mit „fehlenden“ Synergieeffekten erklärbar sei.

**Fazit:** Aus der Spruchpraxis der Bundesnetzagentur und der Entscheidung des OLG lässt sich die Tendenz ableiten, dass die Kundenanlage einen Ausnahmetatbestand darstellt und ihre Voraussetzungen eher eng auszulegen sind. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie andere Obergerichte die fraglichen Abgrenzungskriterien beurteilen werden. In jedem Fall empfiehlt sich auch von Seiten des Betreibers einer potentiellen Kundenanlage eine detaillierte Prüfung, ob bei dem jeweiligen Objekt bzw. Areal die Voraussetzungen des § 3 Nr. 24a EnWG erfüllt sind.

#### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

#### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

#### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Immobilien-Streiflicht, 3. April 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.