

Kinderlärm und Tagesmutter im Wohnungseigentum

Nachdem ab August 2013 für die Kommunen die Verpflichtung besteht, einen Kita-Platz für Kleinkinder zur Verfügung zu stellen, die Kommunen dieser Verpflichtung aber voraussichtlich nicht vollständig werden nachkommen können, bietet es sich natürlich an, sein Kleinkind bei einer sogenannten Tagesmutter unterzubringen. Dabei stellt sich die Frage, ob das ohne weiteres geht, wenn die Tagesmutter diese Tätigkeit in einer von ihr angemieteten Wohnung betreibt, die Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Mit dieser Fragestellung hatte sich kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) zu befassen. Im fraglichen Fall hatten die Wohnungseigentümer einen Beschluss gefasst, der es dem vermietenden Wohnungseigentümer untersagte, seine Wohnung weiterhin an die Tagesmutter zu vermieten. In letzter Instanz gab der BGH den klagenden Wohnungseigentümern Recht und entschied, dass die als gewerbliche Betätigung einzustufende entgeltliche Betreuung von Fremdkindern nicht zulässig sei. Diese Tätigkeit überschreite die Grenzen des zulässigen Gebrauchs.

Auf den ersten Blick überrascht diese Entscheidung, nachdem der Gesetzgeber im Jahre 2011 durch die Aufnahme einer neuen Regelung in das Bundesimmissionsschutzgesetz klargestellt hatte, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen (§ 23 Abs. 1a BImSchG).

Dies bedeutet aber nicht, dass in einem Wohnungseigentum eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden darf. Die besonderen Regelungen des Wohnungseigentumsrechts überspielen damit die gesetzliche Neuregelung im Bundesimmissionsschutzgesetz. Zu beachten ist dabei, dass es im konkreten Fall auch nicht nur um mögliche Geräuschbeeinträchtigungen ging. Wegen des Bringens und Abholens der Kinder war etwa eine höhere Frequentierung des Treppenhauses zu erwarten. Weil es sich um Kleinkinder handelt, musste auch dauerhaft mit anderen Geräuschen als bei heranwachsenden Personen gerechnet werden. Schließlich kann es auch auf die Anzahl der betreuten Kinder im Verhältnis zur Nutzfläche der Wohnung ankommen. Ebenso kann ein eventuell erhöhtes Abfallaufkommen eine Rolle spielen.

Man wird beobachten müssen, wie sich die Problematik zukünftig entwickelt. Im fraglichen Fall hat der BGH darauf hingewiesen, dass der betroffene Wohnungseigentümer jederzeit für die Nutzung seiner Wohnung einen neuen Antrag unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes beim Verwalter stellen kann. Über diesen neuen Antrag müsste neu entschieden werden, wobei dann in erster Linie das Maß der Beeinträchtigung der Tätigkeit von Bedeutung sein wird. Entspricht dies in etwa einer Wohnungsnutzung, müsste dann die Genehmigung voraussichtlich auch erteilt werden.

Uwe Dinkat
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Sozialrecht
Anwaltssozietät Dinkat, Stump, Hoffmans, Kuhn