



Dr. Oliver Elzer

Schnittstellen WEG und Mietrecht

Stand 25. Juni 2021



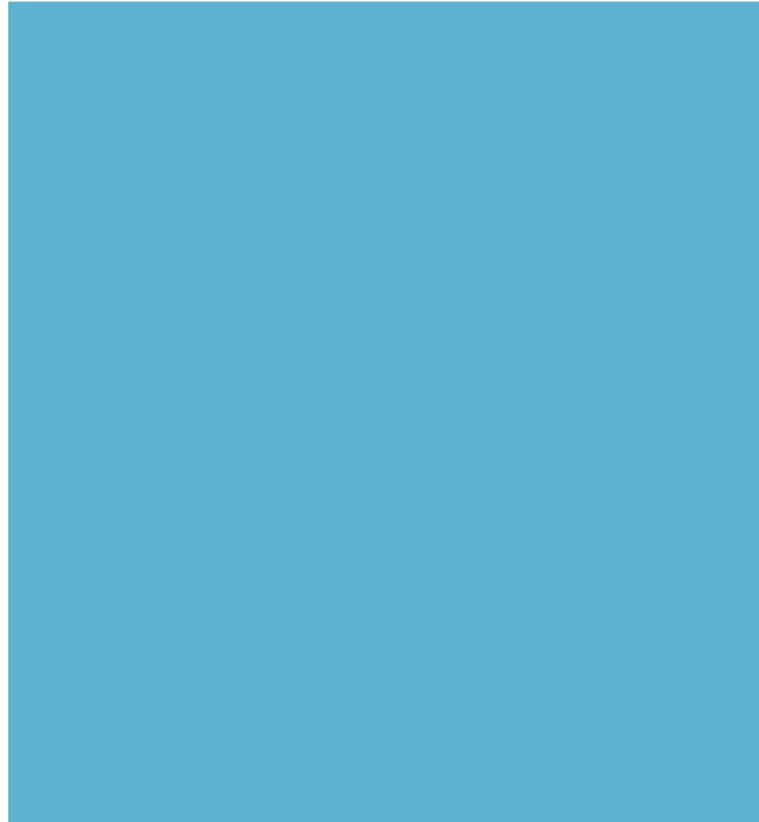
Vorab

- Herzlich willkommen!
- Ich hoffe, wir kommen grundsätzlich zu jedem Punkt in ein Gespräch miteinander.
 - Schildern Sie Ihre Erfahrungen!
 - Stellen Sie Fragen!



Wer ist Vermieter?
 Abschluss Mietvertrag
 Gebrauch der Mietsache
 Erhaltung der Mietsache
 Betriebskostenabrechnung?

Mietshaus



WEG-Anlage

Umwandlungsfälle
 Bindung des Wohnungseigentümers?
 Bindung des Wohnungseigentümers?
 Bindung des Wohnungseigentümers?
 Kosten entfallen auf die Anlage, nur Wohnung steht im
 Eigentum des Vermieters
 Einfluss von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Durchführung von baulichen Veränderungen
 Haftung des Vermieters für Mieter?
 Umwandlungsschutz
 Vorkaufsrecht

Vor der Klammer

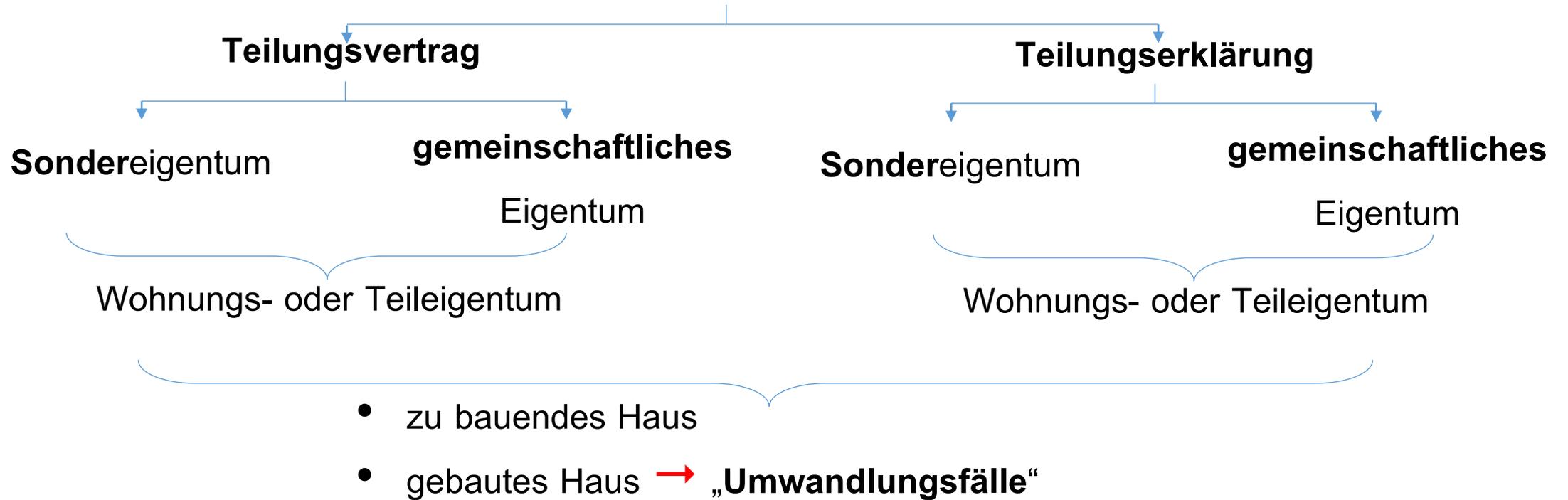
Das WEG-Sachenrecht



Warum?

- Mieter M beschädigt die **Hauseingangstür**. Kann Vermieter V von ihm Schadenersatz verlangen? Wie ist die Rechtslage?
- Vermieter V will seinen **Kfz-Stellplatz im Freien** an Mieter M vermieten. Wohnungseigentümer Dr. E meint, V dürfe das nicht. Jedenfalls stehe V nicht die Miete zu. Wie ist die Rechtslage?
- Mieter M verlangt von Vermieter V, die **Außenwand** wegen einer vermuteten Kältebrücke instandzusetzen. V meint, er könne/dürfe das nicht. M dürfe deshalb auch nicht die Miete mindern. Wie ist die Rechtslage?
- Mieter M grillt auf der **Außenanlage**. Wohnungseigentümer Dr. E meint, M dürfe das nicht. Wie ist die Rechtslage?
- Mieter M fällt im Garten einen **Baum**. Er hat vorher Vermieter V um dessen Einverständnis gebeten und erhalten. Es liegt auch eine Fällgenehmigung vor. Dennoch meint Wohnungseigentümer Dr. E, M dürfe den Baum nicht fällen.
- Mieter M legt vor die **Wohnungseingangstür** eine Fußmatte. Wohnungseigentümer Dr. E meint, M dürfe das nicht.

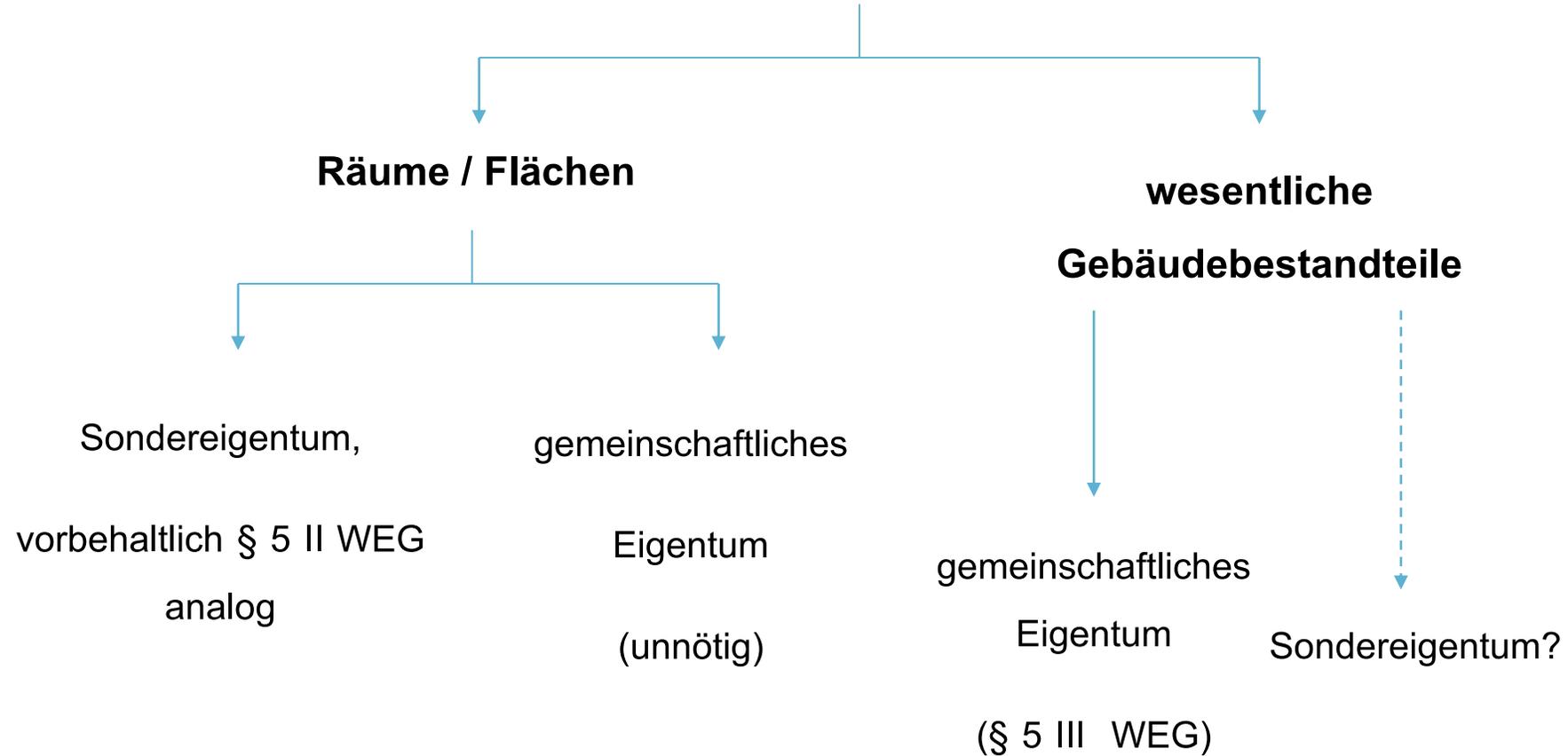
Begründung von Wohnungseigentum



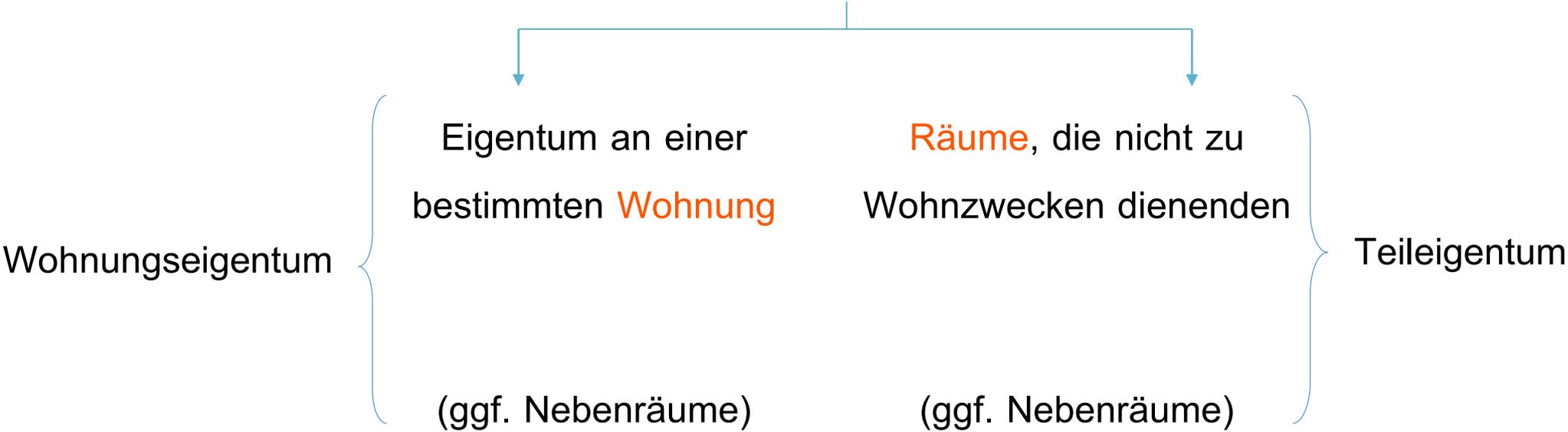
§ 577 Abs. 1 S. 1 BGB. Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter **Wohnungseigentum begründet** worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

§ 577a Abs. 1 S. 1 BGB. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter **Wohnungseigentum begründet** und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 2 oder 3 BGB erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

mögliche Bestimmungen



Miteigentum +



BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10

Personenaufzug

Der Fall

- B mietet das Sondereigentum des K.
- Als B aus der Wohnung auszieht, beschädigt er ein Paneel im Personenaufzug. Es entsteht ein Schaden von 6.777,05 EUR.
- K selbst will gegen B vorgehen.
- Wie ist die Rechtslage?

BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10

Personenaufzug

- Der Personenaufzug steht im **gemeinschaftlichen** Eigentum.
- Ein Schadenersatzanspruch steht allen Wohnungseigentümern zu.
- Der Schadenersatzanspruch ist ein **gemeinschaftsbezogenes** Recht (heute: § 9a II WEG).
- K ist daher **nicht** prozessführungsbefugt.

Die Lösung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den K aber nach hM „ermächtigen“.
 - „Gewillkürte Prozessstandschaft für den Verband“ (BGH NZM 2016, 363 Rn. 4; BGH ZWE 2014, 25 Rn. 9).
- Ist es so, fragt sich, welchen Antrag K stellen muss.



BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10

Personenaufzug

§ 548 I BGB

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

Die Lösung

- Ferner fragt sich, ob § 548 I BGB (kurze Verjährung) anwendbar ist.
 - War der Personenaufzug Mietsache? Nein!
 - Ist § 548 BGB auch auf Sachen anwendbar, die der Mieter bloß „mitgebraucht“?
 - LG und OLG bejahen die Frage. Der BGH **verneint** sie!
 - Die Überlassung der Mietsache – auch soweit nicht den Gebrauch des Sondereigentums, sondern der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen ist – beruht allein auf einer Disposition des vermietenden Wohnungseigentümers.
 - Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Verjährung von Schadenersatzansprüchen Sondervorschriften zu unterwerfen. Die Wohnungseigentümer haben vielfach keine Kenntnis vom Auszug eines Mieters und keine Veranlassung, das dem Mieter zum Mitgebrauch überlassene gemeinschaftliche Eigentum wie Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Aufzug zeitnah zum Auszug oder der Rückgabe der Wohnung zu untersuchen.

BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Verlorener Schlüssel

- Mieter B gibt einen Schlüssel der Wohnungseingangstür nicht zurück (der passt auch für die Hauseingangstür).
- Vermieter K sagt das dem Verwalter T. Dieser verlangt von K 1.468 EUR für den von ihm aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage und fügt einen Kostenvoranschlag in gleicher Höhe bei. T kündigt an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang in Auftrag zu geben. Noch ist die Schließanlage allerdings nicht ausgetauscht.

Der Fall

- K verklagt nun B auf Zahlung von Schadenersatz an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Ohne Erfolg!

BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Verlorener Schlüssel



Die Lösung

- B hat allerdings seine mietvertragliche **Nebenpflicht** verletzt und schuldet K daher grundsätzlich gem. §§ 280 I, 535 I, 546 I, 241 II BGB Schadenersatz.
- K kann als Schadenersatz von B auch Freistellung (Zahlung an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) verlangen, soweit er wegen des abhanden gekommenen Schlüssels seinerseits Schadenersatzansprüchen ausgesetzt ist. Das ist vorstellbar!

BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Verlorener Schlüssel

- Zwischen den Wohnungseigentümern besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem Pflichten i.S.v. § 241 II BGB folgen können.
- Der Wohnungseigentümer hat im Rahmen dieser rechtlichen Sonderverbindung für das Verschulden von Mietern nach § 278 BGB einzustehen.
- Diese Schutz- und Obhutspflicht erstreckt sich auch auf Schließanlagen, die im **gemeinschaftlichen Eigentum** stehen.
- Der Verlust des Wohnungsschlüssels kann aus Sicherheitsgründen den Austausch der gesamten Schließanlage erforderlich machen kann, falls eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Verlorener Schlüssel



Die Lösung

- Es ist aber **noch kein erstattungsfähiger Vermögensschaden** entstanden.
- Ein ersatzfähiger Schaden entsteht erst dann, wenn
 - sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen,
 - und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt.

Vor der Klammer

Die Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer



BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Wer klagt?

§ 1004 BGB

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Der Fall

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen den **Mieter** B des Teileigentümers T auf Unterlassung vor.
- Geht das?

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Wer klagt?

§ 10 VI 3 WEG aF

Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Die Lösung

- Ja!
- Unterlassungsansprüche sind
 - zwar **kein gemeinschaftsbezogenes** Recht.
 - Dies gilt auch dann, wenn der Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender **Dritter** ist.
- Die Wohnungseigentümer können aber Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweisen (**Vergemeinschaftung**).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist dann **allein** für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Dritten zuständig.

Änderungen durch **WEMoG**

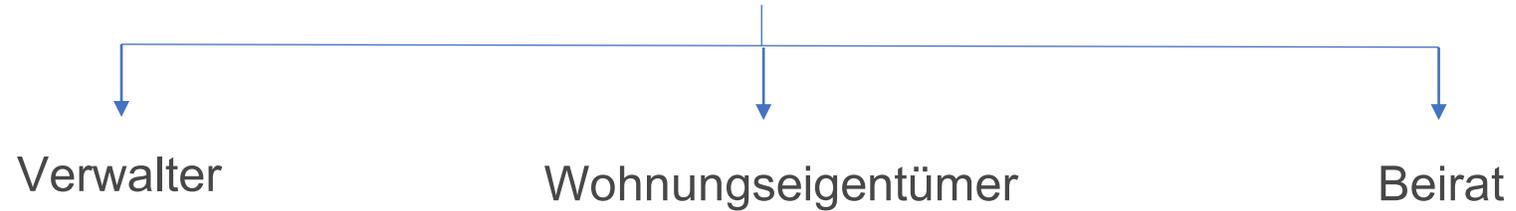


§ 9a WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- II. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)

vollrechtsfähig, Name, kein Insolvenzverfahren (§ 9aWEG)



- Willensausführung
- Willensbildung (§ 27 I, II WEG)
- §§ 9b, 24 III, 29 WEG
- Willensbildung (§ 27 I, II WEG)
- Willensausführung

§ 9a I WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

§ 9b WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
- II. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsrats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

gemeinschaftliches Eigentum

Rechte

- § 1004 Absatz 1 BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB?

Pflichten

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 Absatz 1 BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Wohnungseigentümer?

§ 9a II WEG Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem **gemeinschaftlichen Eigentum** ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Rechte/Pflichten, eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern

Rechte

- öffentliches Recht
- Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums?

Pflichten

- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WEG-Anlage vom Bauträger, zum Beispiel Schließpläne und/oder Energieausweise.
- Bauträgerverträge?

Wohnungseigentümer?

§ 9a II WEG Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche Rechtsverfolgung** erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

| Allgemeines



Anwendbares Recht

- Für einen Mietvertrag über ein Sondereigentum oder einen Mietvertrag über das gemeinschaftliche Eigentum gelten **grundsätzlich** §§ 535 ff. BGB.
- Auch die für eine Mietsache – sei es dem sozialen Mietrecht unterliegender Wohnraum oder sei es eine beabsichtigte gewerbliche Nutzung – aus dem BGB und den weiteren einschlägigen Vorschriften (u.a. BetrKVO, HeizkostenV, NMV 1970) zu beachtenden Pflichten und Grenzen sind **grundsätzlich ohne Weiteres** anwendbar.

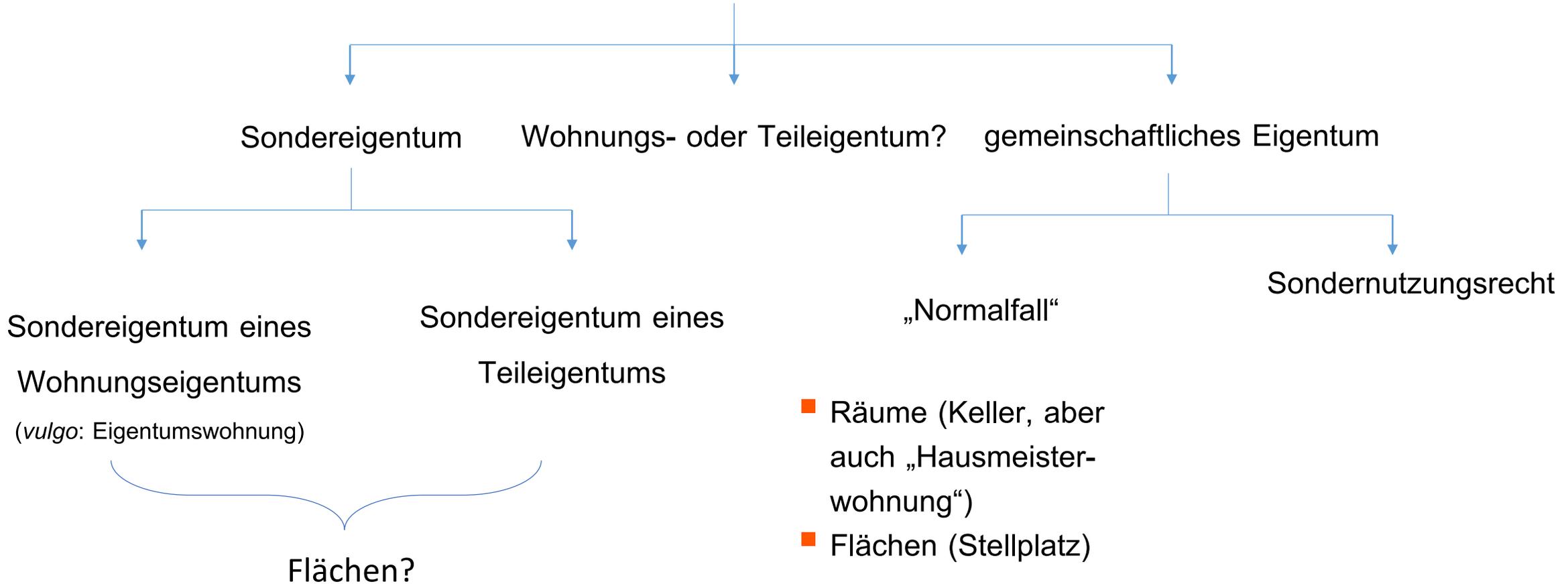
Anwendbares Recht

- Ist ein **Sondereigentum** oder ist das **gemeinschaftliche** Eigentum Mietsache,
 - sind neben den allgemeinen Vorschriften das Wohnungseigentumsgesetz und seine Bestimmungen zu beachten.
 - Denn das Wohnungseigentumsgesetz enthält für den vermietenden Wohnungseigentümer, aber auch seinen Mieter Einschränkungen, vor allem im Gebrauch der Mietsache.

| Die Mietsache



Mietsache



Mietsache Sondereigentum



Räume, die im Sondereigentum stehen

- Vermietung
 - zum **Wohnen** (Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“)
 - Vermietung zu **gewerblichen** Zwecken (Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“)
- Bezüge zum **gemeinschaftlichen** Eigentum:
 - Mitgebrauch
 - Beschädigungen
 - Betriebskosten
 - Erhaltung: Instandsetzung und Instandhaltung
 - Modernisierungen der Wohnungseigentümer
 - Erhaltungsmaßnahmen der Wohnungseigentümer

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?

Der Fall

- In der **Teilungserklärung** heißt es, Räume sollen „nicht zu Wohnzwecken dienen“.
- Liegt eine Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“ vor?

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?

- Ja!
- Es handelt es sich **nicht** um eine bloße Wiedergabe des Gesetzestexts, sondern um eine verbindliche Regelung des Gebrauchs der Räume.
- Richtig ist zwar, dass mit der gewählten Formulierung die in § 1 I WEG und § 3 WEG enthaltene gesetzliche Begriffsbestimmung des **Teileigentums** übernommen wird.
- Die gesetzliche Terminologie wird aber gerade dazu verwendet, um verbindlich festzulegen, zu welchem Zweck (im weiteren Sinne) das Sondereigentum gebraucht werden darf.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?

Der Fall

- Nach der Teilungserklärung „darf“ das Sondereigentum „beruflich oder gewerblich genutzt werden“.
- Liegt eine Zweckbestimmung im „weiteren/engeren Sinne“ vor?

BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?

- Ja!
- Ungeachtet des Verbs „dürfen“ handelt es sich um eine **„Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von § 15 I WEG a.F.“**.
- Dies ergibt sich „zweifelsfrei“ aus der Vorbemerkung zu der Teilungserklärung, wonach das gesamte Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung dienen wird“.



Die Lösung

BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?

- Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen die insgesamt 7 **Teileigentumsrechte** beruflich oder gewerblich, „insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis“ gebraucht/genutzt werden. Nach Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft werden 6 Teileigentumsrechte als Arztpraxen genutzt. Das siebte, deren Eigentümer B ist, dient dessen Mieter M als Apotheke. 2013 wird in der Nähe zur Wohnungseigentumsanlage ein anderes Ärztehaus errichtet.
- Daraufhin kündigt M den Mietvertrag und zieht in das andere Ärztehaus.
- Inzwischen befinden sich in der Wohnungseigentumsanlage nur noch drei Arztpraxen.
- Die Räume des B sind zu einem Teil an ein Büro für Tierschutzhilfe vermietet und stehen im Übrigen leer. In einer der ehemaligen Arztpraxen wird eine Schülernachhilfe betrieben.
- B unterteilt daraufhin seine Räume baulich und
 - vermietet sie jeweils als **Wohnraum**.
- Wie ist die Rechtslage?

BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?



Die Lösung

- Nach der Gemeinschaftsordnung ist der Gebrauch zu Wohnzwecken unzulässig.
- Danach „dürfen“ die Räume nur „beruflich oder gewerblich genutzt werden“.

BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

Typisierende Betrachtungsweise

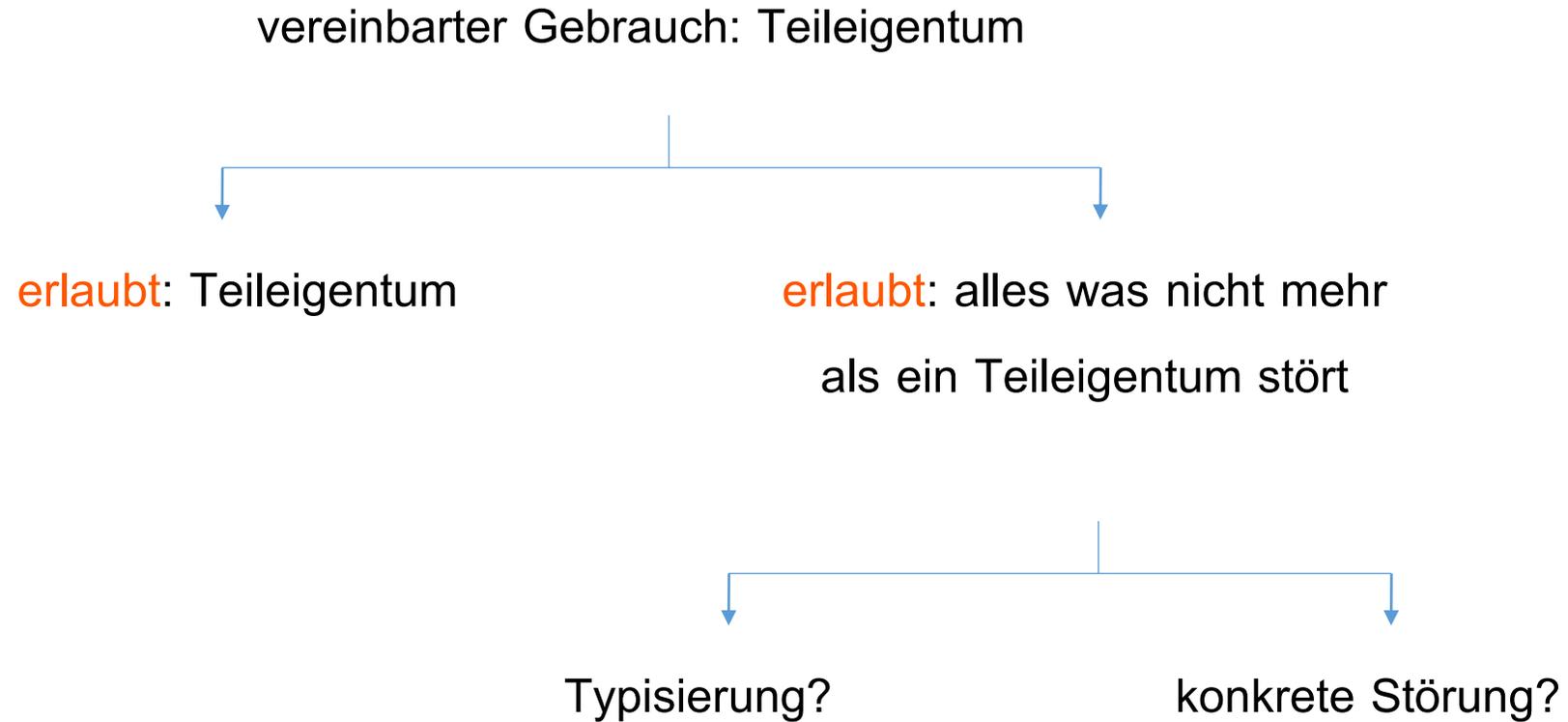
- Allerdings kann sich ein nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossener Gebrauch als zulässig erweisen, wenn er bei **typisierender Betrachtungsweise** nicht mehr stört als der vorgesehene Gebrauch.



Die Lösung

Typisierende Betrachtungsweise

Zweckbestimmung im weiteren Sinne



BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

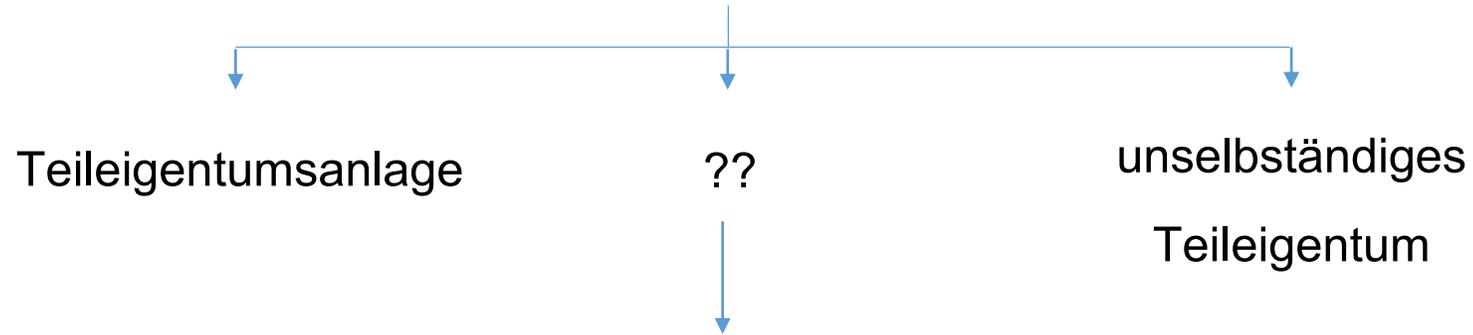
Typisierende Betrachtungsweise

- So liegt es aber nicht. Der Gebrauch des Sondereigentums eines Teileigentums zu **Wohnzwecken** ist in einem **ausschließlich** beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als der vorgesehene Gebrauch, weil ein Wohngebrauch mit typischen Wohnimmissionen sowie einem anderen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einhergeht und zu anderen Zeiten – nämlich ganztägig und auch am Wochenende – erfolgt.
- Die Teileigentümer der konkreten Anlage haben ein berechtigtes Interesse daran, dass der **professionelle Charakter erhalten** bleibt, um Konflikte, die durch einen in der Teilungserklärung nicht angelegten gemischten Gebrauch hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.

Die Lösung



Teileigentum



- LG Berlin, Urteil v. 26.2.2019, 55 S 10/18 WEG
- LG Frankfurt am Main, Urteil v. 14.3.2019, 2-13 S 108/18
- LG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2020, 11 S 129718

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Wohnt man in einem Heim?

- An einem Gebäude wird nach § 8 WEG Teileigentum begründet. Es gibt 2 Teileigentumsrechte.
- Zum Zeitpunkt der Aufteilung wird
 - das Teileigentum 1 als Altenpflegeheim,
 - das Teileigentum 2 als Arztpraxis gebraucht.
- T1 ersteigert das seit 2003 leer stehende Teileigentum 1.
- Er will dieses in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Gemeinde vor allem als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen.
- Die Eigentümerin des Teileigentums 2 – T2 – klagt vor diesem Hintergrund gegen T1 auf Unterlassung.

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Wohnt man in einem Heim?

- Ohne Erfolg!
- Ein (nicht zu Wohnzwecken dienender) Gebrauch als Heim wird dadurch gekennzeichnet,
 - dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.
 - Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit des konkreten Sondereigentums einbezieht.
- Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die in **Teileigentum** erfolgen kann.
- Dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

Einrichtung für Obdachlosigkeit: wohnen?

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen Teileigentümer B auf Unterlassung vor.
- B's Mieterin betreibt eine **Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit**.
- Obdachlose werden dort auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel 2 Personen einen Raum teilen.
- Die Räume sind
 - nicht abschließbar und können von Mitarbeitern der Einrichtung jederzeit betreten werden.
 - Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet.
 - Gelegentlich wird Obdachlosen vorübergehend für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt.
- Die Wohnungseigentümer halten das für ein „Wohnen“, was im Teileigentum aber nicht erlaubt sei.

BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

Einrichtung für Obdachlosigkeit: wohnen?



Die Lösung

- Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist
 - in der Regel als **heimähnliche** Unterbringung anzusehen.

Mietsache gemeinschaftliches Eigentum



Möglichkeit der Vermietung?



§ 16 I 3 WEG

Mitgebrauchsrecht

§ 16 I 1 WEG Nutzungen des gemeinschaftlichen

Eigentums

§ 16 I WEG Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach demgemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

gemeinschaftliches Eigentum

- Vermieter
- Mieter (Wohnungseigentümer?)
- Mietdauer; klare Abgrenzung zum Sondernutzungsrecht
- Mietvertrag
 - Abschluss
 - Durchführung
 - Kündigung
 - Erhaltungsmaßnahmen: Instandsetzung und Instandhaltung
 - Bauliche Veränderungen
- Zweckbestimmungen
- Miete
- Mitgebrauchsrechte

Entscheidung zur Vermietung



■ Wohnungseigentümer: Vereinbarung/Beschluss

■ Verwalter?

§ 27 WEG I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. II. Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Vermieter

■ Wohnungseigentümer:
Umwandlungsfälle?

■ Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

§ 9a WEG

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. ...

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ... aus.

Vertretung des Vermieters



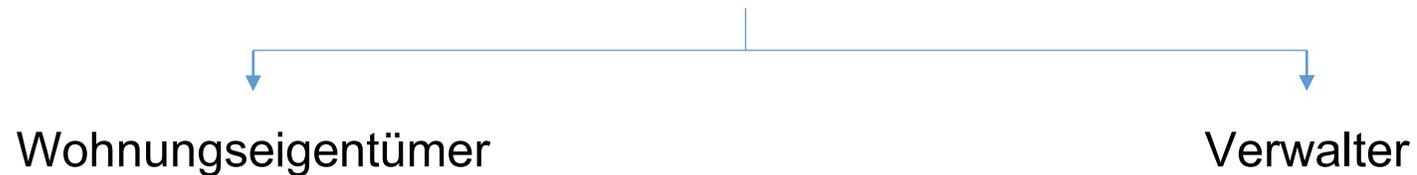
§ 9b I 2 WEG

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.

§ 9b I 1 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten,

Entscheidungen des Vermieters



§ 19 I WEG Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

§ 27 WEG I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. II. Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

LG München I, Urteil v. 11.5.2017, 36 S 11050/16 WEG

Der Fall

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es zu **wenige Tiefgaragenstellplätze**. Die Wohnungseigentümer haben deshalb durch Beschluss entschieden, die Tiefgaragenstellplätze an interessierte Wohnungseigentümer zu **vermieten**. Ein Wohnungseigentümer hat also nur dann eine Chance zu parken, wenn er das Glück hat, einen der begehrten Mietverträge zu „erhaschen“.
- K hält diese Art der Verteilung nicht für ordnungsmäßig.
- Nach einer erfolglosen Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer klagt K auf eine abweichende Regelung. Hilfsweise verlangt er eine Regelung durch das Gericht nach billigem Ermessen.

LG München I, Urteil v. 11.5.2017, 36 S 11050/16 WEG

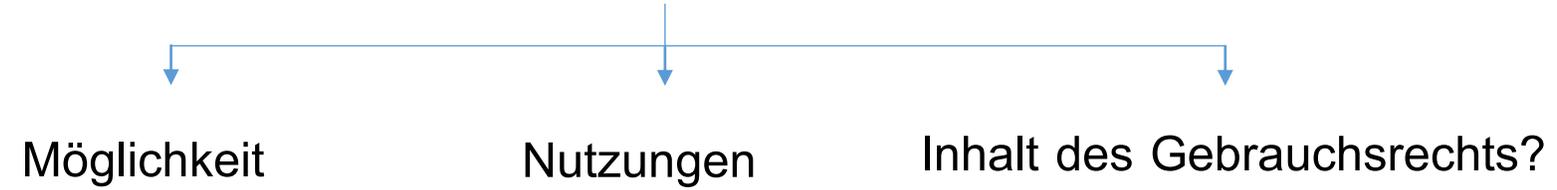
Die Lösung

- Ein richterlicher Eingriff in Regelungen der Wohnungseigentümer kommt in Betracht, wenn
 - außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einem Beschluss oder einer Vereinbarung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen ließen.
- So kann es liegen,
 - wenn ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem Angebot an vorhandenen Stellplätzen und dem Bedarf der Wohnungseigentümer besteht und die Wohnungseigentümer beschlossen haben, die Stellplätze zu vermieten.

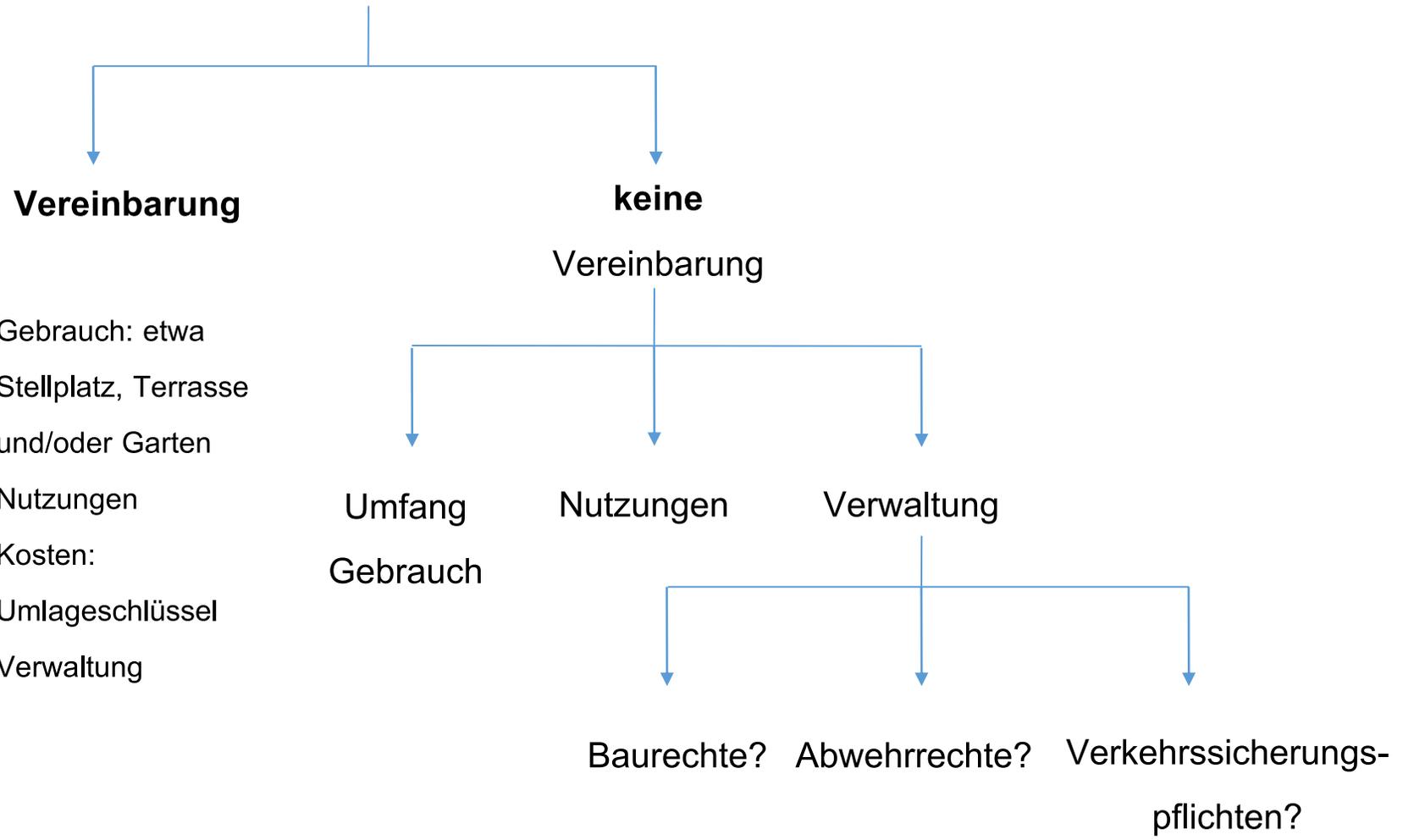
Mietsache gemeinschaftliches Eigentum: Sondernutzungsrecht



Problemübersicht



Rechte und Pflichten



- Gebrauch: etwa Stellplatz, Terrasse und/oder Garten
- Nutzungen
- Kosten: Umlageschlüssel
- Verwaltung

Sondernutzungsrecht Inhalte

- **Kfz-Stellplatz.** Besteht ein SNR an einem Kfz-Stellplatz, liegt eine Auslegung nahe, dass der Berechtigte dort fahrtüchtige und angemeldete Fahrzeuge abstellen darf. Zu diesen Fahrzeugen gehören Fahr- oder Motorräder, Mofas und Motorroller. Ein Gebrauch als Abstellplatz zur dauerhaften Lagerung beliebiger Gegenstände, die nicht im Zusammenhang mit der Nutzung von Kraftfahrzeugen stehen, ist hingegen eher ausgeschlossen. Kisten und Koffer, „Müll“, ggf. aber auch Wohnwagen dürfen dann nicht auf der Fläche abgestellt werden.
- **Terrasse.** Besteht ein SNR an einer Terrasse, darf der Berechtigte die Fläche der Terrasse herstellen und diese gestalten, nicht aber überdachen. Ein vorhandener Belag darf nicht verändert werden.
- **Gartenfläche.** Besteht ein SNR an einer Gartenfläche, darf der Berechtigte nach hM dort eine „Gartenpflege“ betreiben, also Maßnahmen, die der Pflege, Erhaltung oder Bewahrung der Gartenfläche dienen. Veränderungen des „prägenden Bestandes“ sollen hingegen unzulässig sein, so im Einzelfall etwa die Anlegung eines „Marmor-“, eines „japanischen Stein-“ oder eines „Skulpturengartens“.

Sondernutzungsrecht Inhalte

- Zu den üblichen Garten-Maßnahmen zählen in der Regel folgende Maßnahmen:
 - die für den Erhalt der Pflanzen notwendige Bewässerung;
 - der übliche Baumschnitt, das Auslichten von Bäumen;
 - die Erneuerung abgestorbener Pflanzen;
 - das Rasenmähen und Heckenschneiden.

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 298/16

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

- In der **Gemeinschaftsordnung** heißt es, Räume, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, dienen als „Abstell-, Wasch- und Trockenräume“.
- Liegt für die Räume – kleine Wohnungen – eine Zweckbestimmung im „engeren Sinne“ vor?

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 298/16

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?



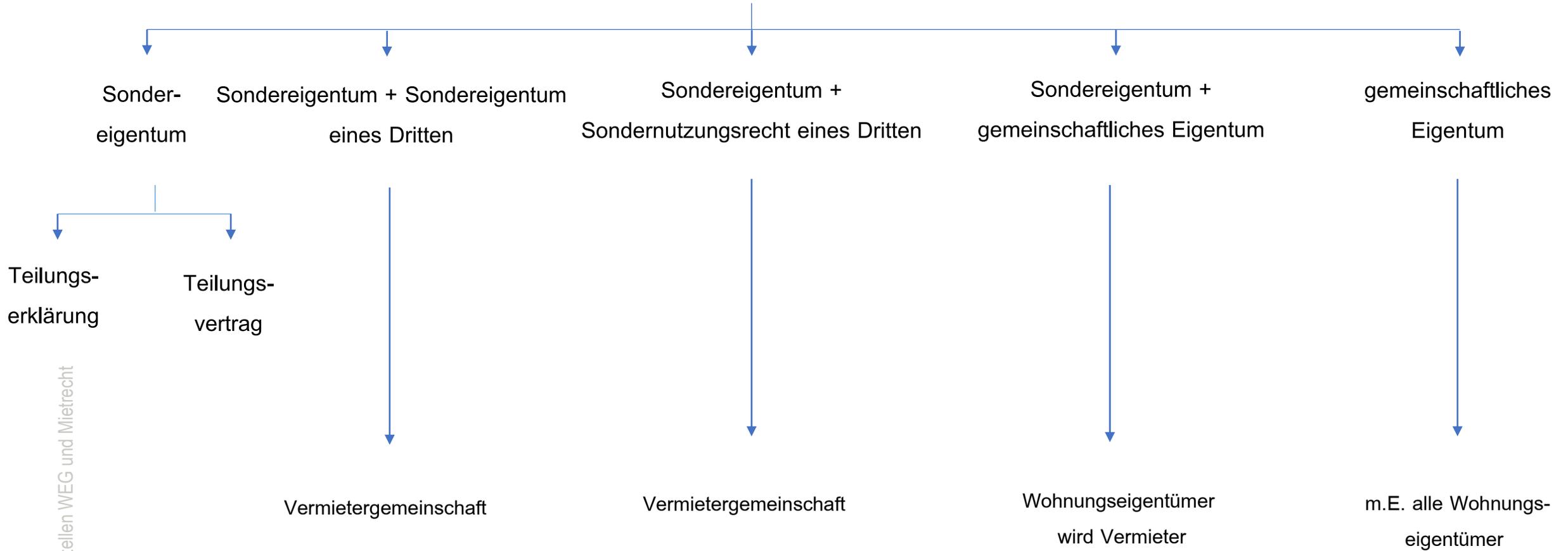
Die Lösung

- Ja! Für die genaue Zuordnung der Räume wird auf eine Anlage 1 (Spalte 5) und hinsichtlich der Lage der Räume auf die Aufteilungspläne (Grundrisse Dachgeschoß und Spitzböden) verwiesen. Dies spricht **gegen die Annahme**, dass mit den verwendeten Bezeichnungen nur die **Belegenheit** der Räume beschrieben werden sollte.
- Wohnungseigentümer K verlangt im Übrigen die Zustimmung zur Berichtigung des Teilungsvertrags dahingehend, dass „dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums G30 (...) die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Räume I, II und III sowie der Räume A und B“ zusteht.
- **Ein guter Antrag?** Nein! Die Bezeichnung „Räume“ ließe einen Wohngebrauch nicht zu.

»Umwandlungsfälle«



Mietsache wird ...



BGH, Urteil v. 27.4.2016, VIII ZR 323/14

Herausgabe einer Fläche

- Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B die Herausgabe einer Fläche, an der K ein Sondernutzungsrecht zusteht.
- B war zunächst Mieter einer **Dachgeschosswohnung** in der Wohnungseigentumsanlage.
- Nach B's Mietvertrag war **Teil der Mietsache** eine Gartenfläche. B's Vermieter V veräußerte das Mietshaus an W.
- Dieser teilte es in Wohnungseigentum auf. Am Garten begründete W ein Sondernutzungsrecht. Dieses ordnete er dem **Wohnungseigentum im Erdgeschoss** zu. Dieses Wohnungseigentum gehört heute K. W und K vereinbarten, dass K die Nutzung des Gartens durch B duldet, solange W als Nachfolger des V Vermieter des B ist. Im März 2013 schließen K und W einen Kaufvertrag über die Dachgeschosswohnung. In Bezug auf diesen Kaufvertrag übt B sein **Vorkaufsrecht** als Mieter aus (§ 577 BGB).
- K nimmt B jetzt auf Räumung und Herausgabe des von B nach wie vor in Besitz gehaltenen Gartenanteils in Anspruch.

BGH, Urteil v. 27.4.2016, VIII ZR 323/14

Herausgabe einer Fläche

§ 566 BGB

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

...

- K sei mit Erwerb des Eigentums an der Erdgeschosswohnung über das zugewiesene Sondernutzungsrecht am Garten gemäß § 566 I BGB auf **Vermieterseite neben W** in das Mietverhältnis zwischen W und B eingetreten.
- Das Mietverhältnis **zwischen W und B** sei dann durch Erwerb des Wohnungseigentumsrechts bzw. des Sondereigentums an der Wohnung durch B durch Konfusion erloschen.
- Zeitgleich sei ferner das **Mietverhältnis zwischen K und B über die Gartenfläche erloschen**. Der Erwerber eines Wohnungseigentumsrechts könne sich, soweit keine abweichenden Nutzungs- und Gebrauchsabreden getroffen worden seien, gegenüber den anderen Wohnungseigentümern nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem ehemaligen Mietverhältnis berufen, die mit der Gemeinschaftsordnung „nicht in Deckung zu bringen seien“.

Vorkaufsrecht § 577 BGB

- Werden vermietete Wohnräume,
 - an denen **nach** der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum
 - **begründet worden ist** oder
 - **begründet werden soll**,
 - an einen Dritten verkauft,
so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.
- Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.

Vorkaufsrecht § 577 BGB

Übersicht

- § 577 Absatz 1 Satz 1 Alt. 1 BGB
 - Wohnung wird vermietet
 - Wohnungseigentum **wird begründet** (= Anlegung Wohnungsgrundbücher)
 - Kaufvertrag zwischen Vermieter und Drittem
- § 577 Absatz 1 Satz 1 Alt. 2 BGB
 - Wohnung wird vermietet
 - Wohnungseigentum **soll begründet** werden (= in der Regel Beurkundung der Teilungserklärung)
 - Kaufvertrag zwischen Vermieter und Drittem

BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 96/12

- Die Beklagte ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks.
- Eine der im Gebäude vorhandenen Wohnungen ist an die Klägerin vermietet.
- Den ungeteilten Grundbesitz verkauft die Beklagte 2009 an drei Erwerber. **Diese** lassen einen Teilungsvertrag (WEG § 3) beurkunden.
- Das Eigentum wird 2009 umgeschrieben.
- 2011 erklärt die Klägerin **gegenüber der Beklagten**, sie übe das auf § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB gestützte Vorkaufsrecht aus.
- Mit der Klage will die Klägerin feststellen lassen, dass zwischen ihr und der Beklagten ein Kaufvertrag über die angemietete Wohnung zu Stande gekommen ist.

BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 96/12

- Erfolglos! Der Klägerin steht kein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB beim Verkauf eines (noch) ungeteilten Mehrfamilienhauses entsteht grundsätzlich nur dann, wenn sich der **Veräußerer** vertraglich zur **Durchführung der Aufteilung** gemäß § 8 WEG verpflichtet und die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit im Vertrag bereits **hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar** ist. Es muss vor allem gewährleistet sein, dass der Mieter einen Anspruch auf die Begründung von Wohnungseigentum erwirbt.
- Nicht ausreichend ist es hingegen, wenn die Aufteilung - wie hier - **durch den Erwerber** durchgeführt werden soll. Denn dann erwirbt der Mieter keinen Rechtsanspruch auf die Durchführung der Aufteilung. Wird die Teilungsvereinbarung/Teilungserklärung erst **nach** dem Verkauf beurkundet, besteht bei Abschluss des Kaufvertrags nur eine (noch) unverbindliche Umwandlungsabsicht.

BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 96/12

- Aber selbst dann, wenn schon vor Abschluss des Kaufvertrags beurkundet wird, entsteht das Vorkaufsrecht nicht, weil der Mieter nicht in die Teilungsvereinbarung/Teilungsvereinbarung "eintritt".
- Rechtsmissbräuchen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass die Kaufvertragsparteien zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts **auf eine an sich beabsichtigte Teilung durch den Veräußerer verzichten** und die Teilung den Erwerbern überlassen, kann mit § 242 BGB begegnet werden.
- Für einen Verstoß gegen § 242 BGB reicht es allerdings nicht aus, dass der Verkäufer den Käufern die für die Teilung erforderlichen Informationen zukommen lässt oder Kenntnis von der Aufteilungsabsicht der Erwerber hat.

BGH, Urteil v. 6.4.2016, VIII ZR 143/15

- Am **28.09.2010** lässt B eine Teilungserklärung in Bezug auf sein Mietshaus notariell beurkunden.
- K und B schließen in Bezug auf eine Wohnung in diesem Mietshaus am **17.11.2010** einen Mietvertrag.
- Am **15.12.2010** wird K die Mietsache überlassen.
- Am 16.12.2010 veräußert B die von K angemietete Wohnung an E.
- Am 23.12.2010 werden die Wohnungsgrundbücher angelegt. E wird am 18.10.2011 im Grundbuch eingetragen.

- Im November 2013 erlangt K Kenntnis vom Abschluss des Kaufvertrags. K ist der Auffassung, er sei gem. § 577 I1 BGB zum Vorkauf berechtigt gewesen.

BGH, Urteil v. 6.4.2016, VIII ZR 143/15

- Nein!
- Die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB lägen nicht vor. Werde Wohnungseigentum erst **nach dem Verkauf** begründet, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB aus. So liege es hier. Der Kaufvertrag sei am 16.12.2010 geschlossen worden. Das Wohnungseigentum sei hingegen erst am 23.12.2010 - durch Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter - begründet worden.
- Auch die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB seien nicht erfüllt. Ein hierauf gestütztes Vorkaufsrecht scheitere bereits daran, dass B seine Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, vor Überlassung der vermieteten Wohnräume an K gefasst und dokumentiert habe. Auch für die Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB müsse das Tatbestandsmerkmal "Wohnungseigentum soll begründet werden" zeitlich nämlich nach der Überlassung der Mietsache erfüllt werden. Die Manifestation des Willens des B liege jedenfalls in der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung.

Probleme

- wirksames, ungekündigtes Wohnraummietverhältnis
- Manifestierung der Begründungsabsicht
 - Vertrag mit Drittem
 - Reicht Beurkundung der Teilungserklärung? Vorstufen?
- Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes
- Verkauf an einen Dritten
 - Dritter
 - Zwangsversteigerung
 - Einbringung in Gesellschaft?
- Umgehung
 - GbR weist Wohnungsnutzungen zu?
 - § 9 WEG?
- Erschöpfung
- Realteilung?

DNotl-Report 6/2021, 41

- Der Verkäufer ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, das in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Alle Wohnungen sind vermietet und waren dies auch schon zum Zeitpunkt der Aufteilung. Der Verkäufer möchte eine dieser Wohnungen zu einem besonders günstigen Preis an eine gute Bekannte verkaufen.
- Erst mit dem vom Notar übersandten Entwurf des Kaufvertrages wurden die Beteiligten auf das Mietervorkaufsrecht aufmerksam.
- Nun überlegen die Beteiligten, die Aufteilung in Wohnungseigentum aufzuheben und die Wohnungsgrundbücher zu schließen. Im Anschluss soll an die Käuferin ein Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück veräußert werden.

DNotl-Report 6/2021, 41

- Analoge Anwendung des § 577 Abs. 1 S. 1 BGB bei Verkauf eines Miteigentumsanteils?
- Verkauf eines Miteigentumsanteils als Umgehungsgeschäft?
- Auswirkungen einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemäß § 1010 BGB?

§ 577a BGB

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen **nach der Überlassung** an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 **erst nach Ablauf von drei Jahren** seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter 1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder 2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu **zehn Jahre**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. ...

Probleme

- wirksames, ungekündigtes Wohnraummietverhältnis
- Begründung oder reicht Einleitung der Begründung?
- Veräußerung
 - reicht Begründung?
- Veräußerung an einen Dritten
 - Dritter
 - Zwangsversteigerung
- Umgehung
 - GbR weist Wohnungsnutzungen zu?

| Vermietungsbeschränkungen



Vermietungsbeschränkungen

Vermietungsausschluss

Vermietungsgebot

Zustimmungsvorbehalt

Vereinbarung

Beschluss: Airbnb, Geflüchtete, Medizintouristen

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

Zustimmungsvorbehalt

- Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen **Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.
- Wohnungseigentümer K übermietet Wohnungseigentümer B, dem einzigen weiteren Wohnungseigentümer, vor diesem Hintergrund die Daten einer Familie S mit 4 Kindern im Alter von 2, 4, 6 und 8 Jahren, der er seine 3 1/2-Zimmer Wohnung vermieten will. B stimmt dieser Vermietung nicht zu. K klagt gegen B auf Zustimmung.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

Zustimmungsvorbehalt

- Das aus § 13 Abs. 1 WEG folgende Recht, eine Wohnung zu vermieten, könne mit einem **Zustimmungsvorbehalt** eingeschränkt werden.
- Der an einer Vermietung interessierte Wohnungseigentümer habe dann auch ohne eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung in entsprechender Anwendung von § 12 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung, wenn diese nach der Vereinbarung nur aus **wichtigem Grund** versagt werden darf.
- Die Nichtvorlage des Mietvertrags sei **kein wichtiger Grund** zur Verweigerung der Zustimmung. Der Wohnungseigentümer, der vermieten wolle, müsse nur Informationen und Unterlagen zu Namen, Beruf, Familienstand, Wohnanschrift des Mietinteressenten und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen, vorlegen.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18

Öffnungsklausel

§ 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Der Fall

- Nach der **Gemeinschaftsordnung** ist die vorübergehende oder wechselnde Vermietung (zB an Feriengäste) gestattet.
- Eine Öffnungsklausel sieht vor, dass diese Vereinbarung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann.
- Mit einer solchen Mehrheit bestimmen die Wohnungseigentümer, dass
 - die Überlassung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste,
 - vor Ort befristet Tätige oder
 - andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer
 - nicht zulässig ist.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18

Öffnungsklausel



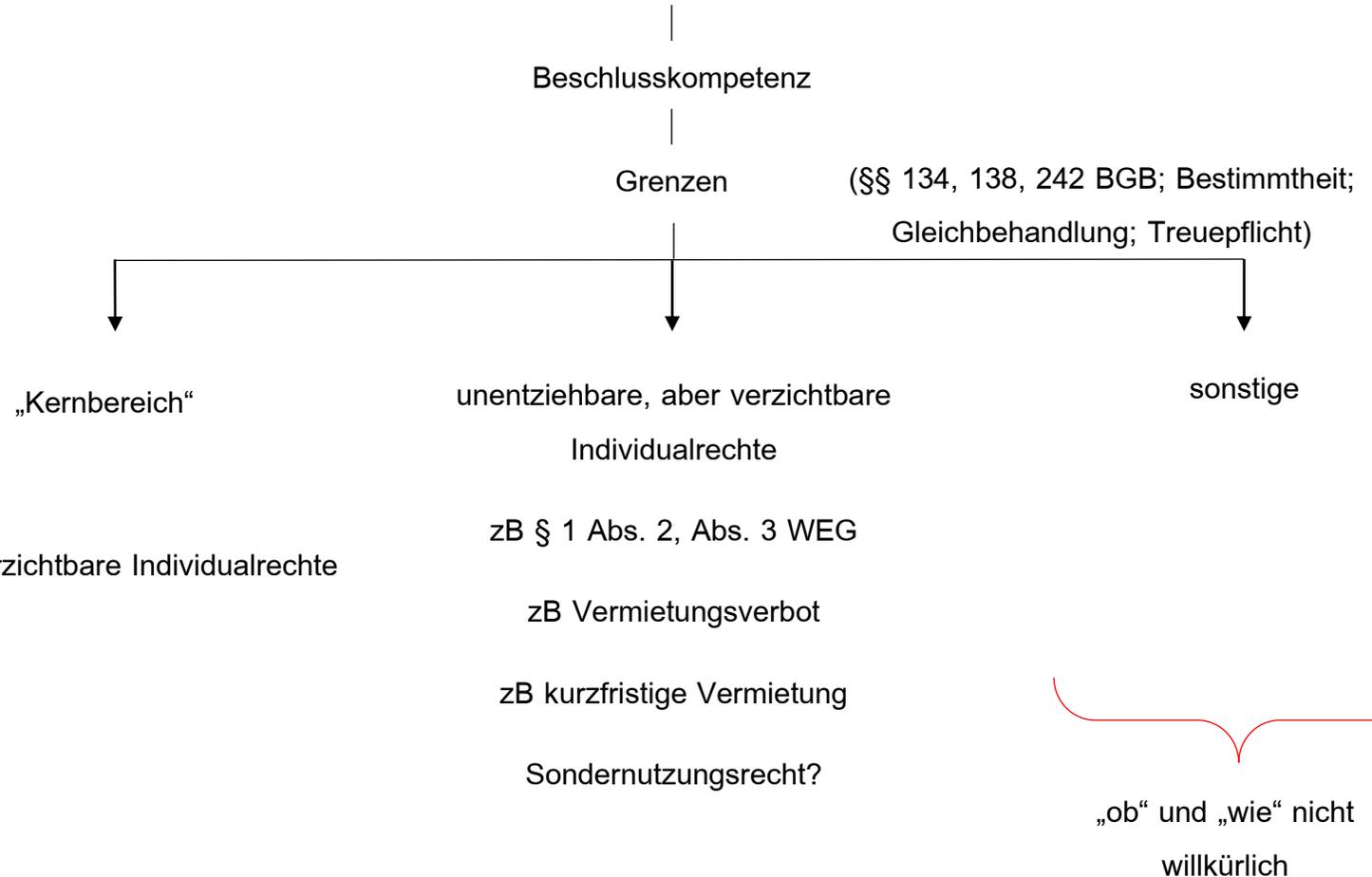
Die Lösung

- Beschlüsse, die auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasst werden und unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte eines Wohnungseigentümers betreffen, unterliegen einer weitreichenden **Inhaltskontrolle**.
- Zu den „mehrheitsfesten“ Rechten gehören die Vereinbarungen nach § 1 II und III WEG. Sie können durch einen auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefassten Beschluss
 - nur mit Zustimmung des Wohnungseigentümers geändert oder eingeschränkt werden, um dessen Wohnungseigentum es geht.
- Ein auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den kurzzeitige Vermietungen verboten werden, ist nur rechtmäßig, wenn **alle** Wohnungseigentümer zustimmen.

Öffnungsklausel

Basics

allgemeine Öffnungsklausel



§ 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

- unverzichtbare Individualrechte

„ob“ und „wie“ nicht willkürlich

AG Bonn, Urteil v. 30.11.2016, 27 C 13/16

Öffentliches Recht

- Der Bonner Wohnungseigentümer B vermietet seine Wohnungen in Form von Kurzzeitvermietungen über einen Zeitraum von in der Regel nicht mehr als zwei Wochen. Bei den Nutzern handelte es sich fast ausnahmslos um sogenannte „Medizintouristen“.
- Wohnungseigentümer K verlangt von B unter Verweisung auf die Bonner Zweckentfremdungssatzung, Kurzzeitvermietungen, Kurzzeituntermietungen und/oder Kurzzeitüberlassungen (Kurzzeit: für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten) mit Ausnahme an Ehegatten sowie Verwandten in gerader Linie oder Verwandte II. Grades in derselben Linie – zu unterlassen.
- In der Zweckentfremdungssatzung heißt es, dass Wohnraum zweckentfremdet ist, wenn
 - er nicht nur vorübergehend für Zwecke der Fremdenbeherbergung, gewerblichen Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstätten/Matratzenlagern genutzt wird.
 - Verstöße gegen die Satzung stellen nach deren § 10 Ordnungswidrigkeiten dar.

AG Bonn, Urteil v. 30.11.2016, 27 C 13/16

Öffentliches Recht

§ 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Die Lösung

- B fügt K einen Nachteil iSv § 14 I Nr. 2 WEG zu und schuldet daher nach § 1004 I 1 BGB Unterlassung.
- Das Verhalten des B verstößt gegen die Bonner Zweckentfremdungssatzung. Durch offenkundig ordnungswidriges Verhalten kann sich ein verständiger Durchschnittseigentümer verständlicherweise beeinträchtigt fühlen. Hierbei ist zu beachten, dass die Zweckentfremdungssatzung Tagesgespräch sind und für erheblichen sozialen Sprengstoff sorgen.

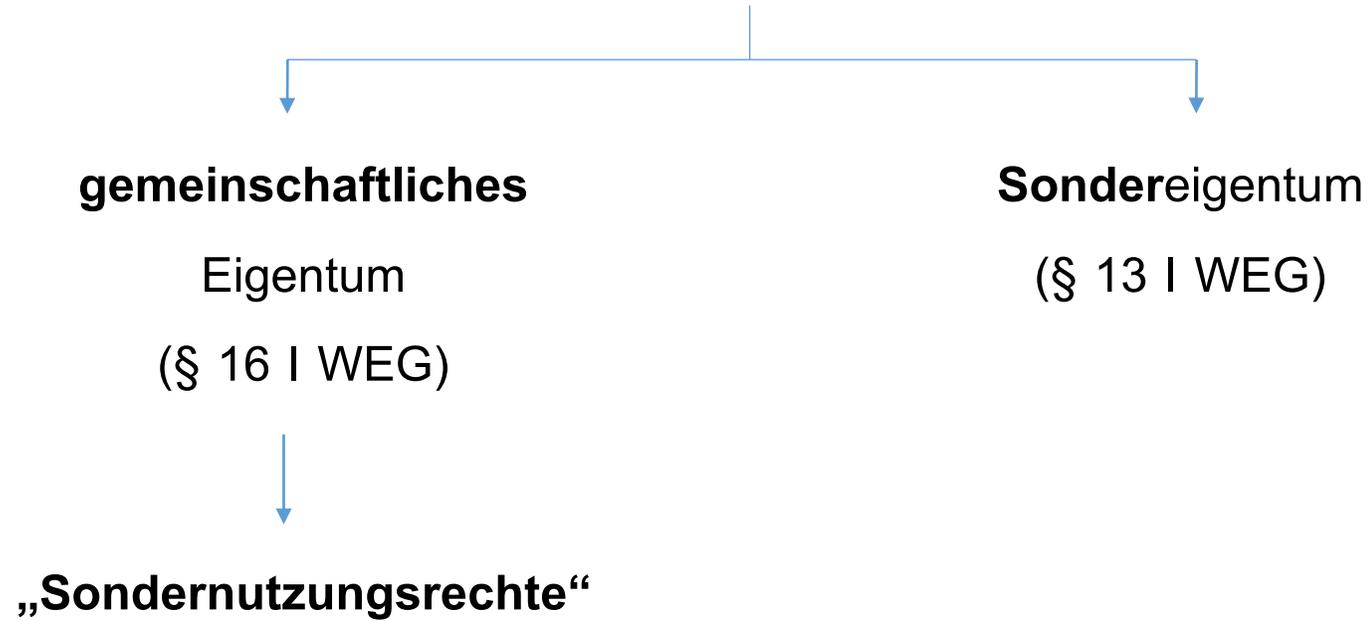
| Störungen Durch den Mieter



Es gibt **keine** Bestimmung



Benutzungsrechte



§ 14 WEG

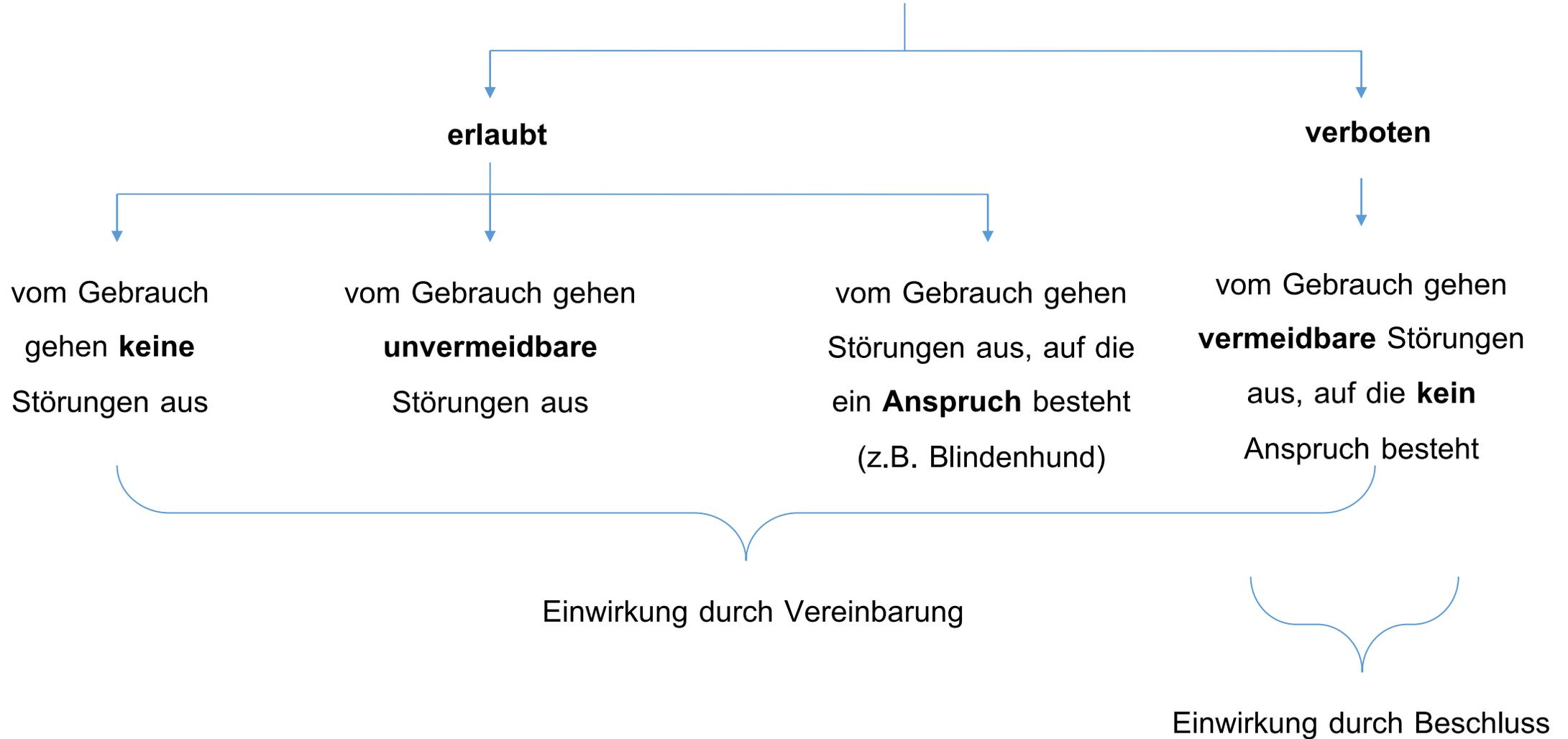
- I. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
 1. die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die Beschlüsse **einzuhalten** und
 2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil** erwächst.
- II. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
 1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.
- III. Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

§ 14 WEG

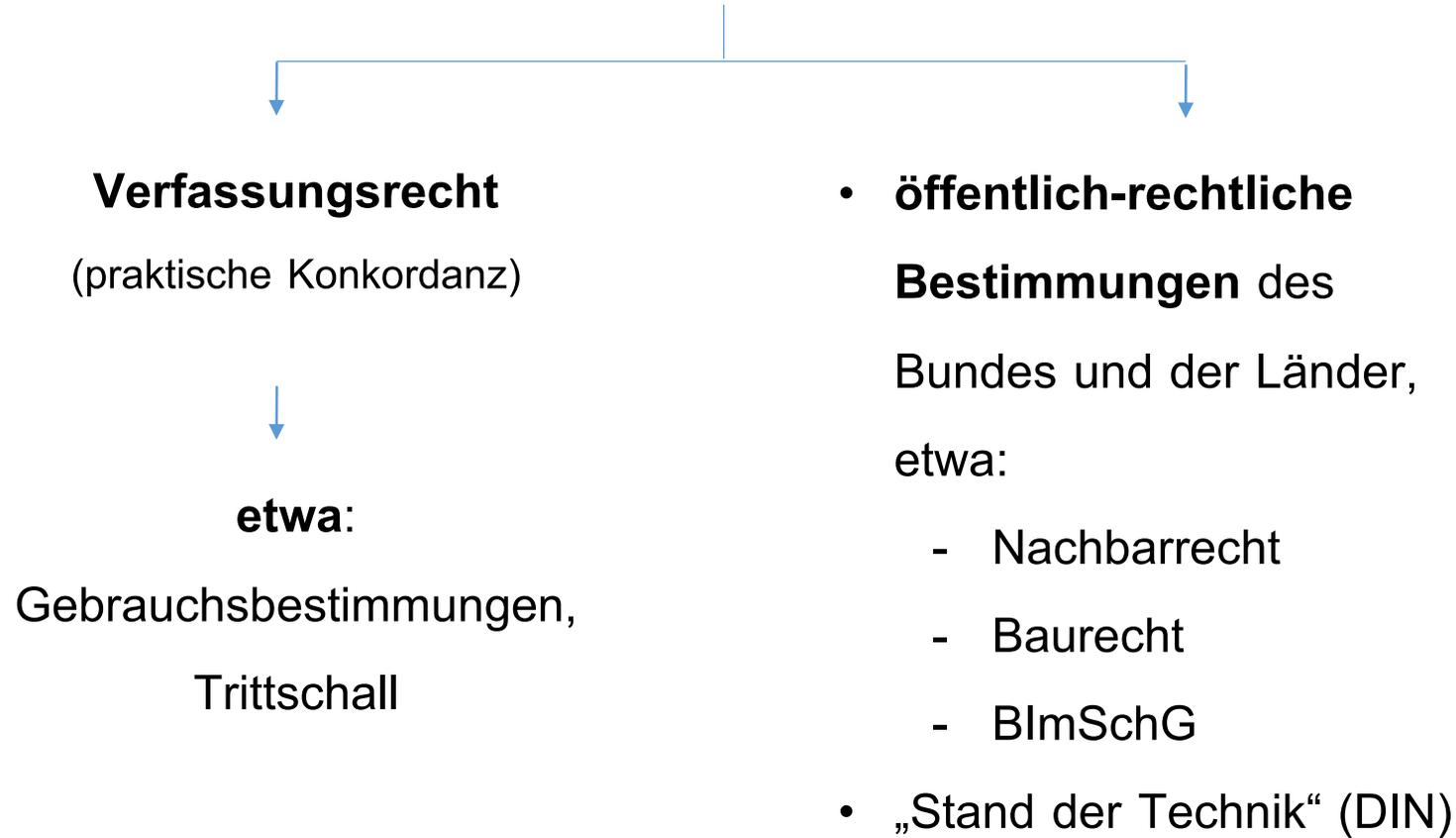


- Nr. 1 **Verpflichtung** ggü. GdW
 - Gesetz (mE auch § 14 I Nr. 2 + Erhaltung SE)
 - Vereinbarungen
 - Beschlüsse
 - Nr. 2 **Duldung** ggü. GdW
 - Betreten
 - Einwirkungen
- Nr. 1 **Verpflichtung** ggü. WEigentümern
 - Nr. 2 **Duldung** ggü. WEigentümern
- **Ausgleichsanspruch**
 - GdW
 - WEigentümer

Benutzung und Gebrauch



Konkretisierung vor allem bei Immissionen



Betreuung von Kindern?

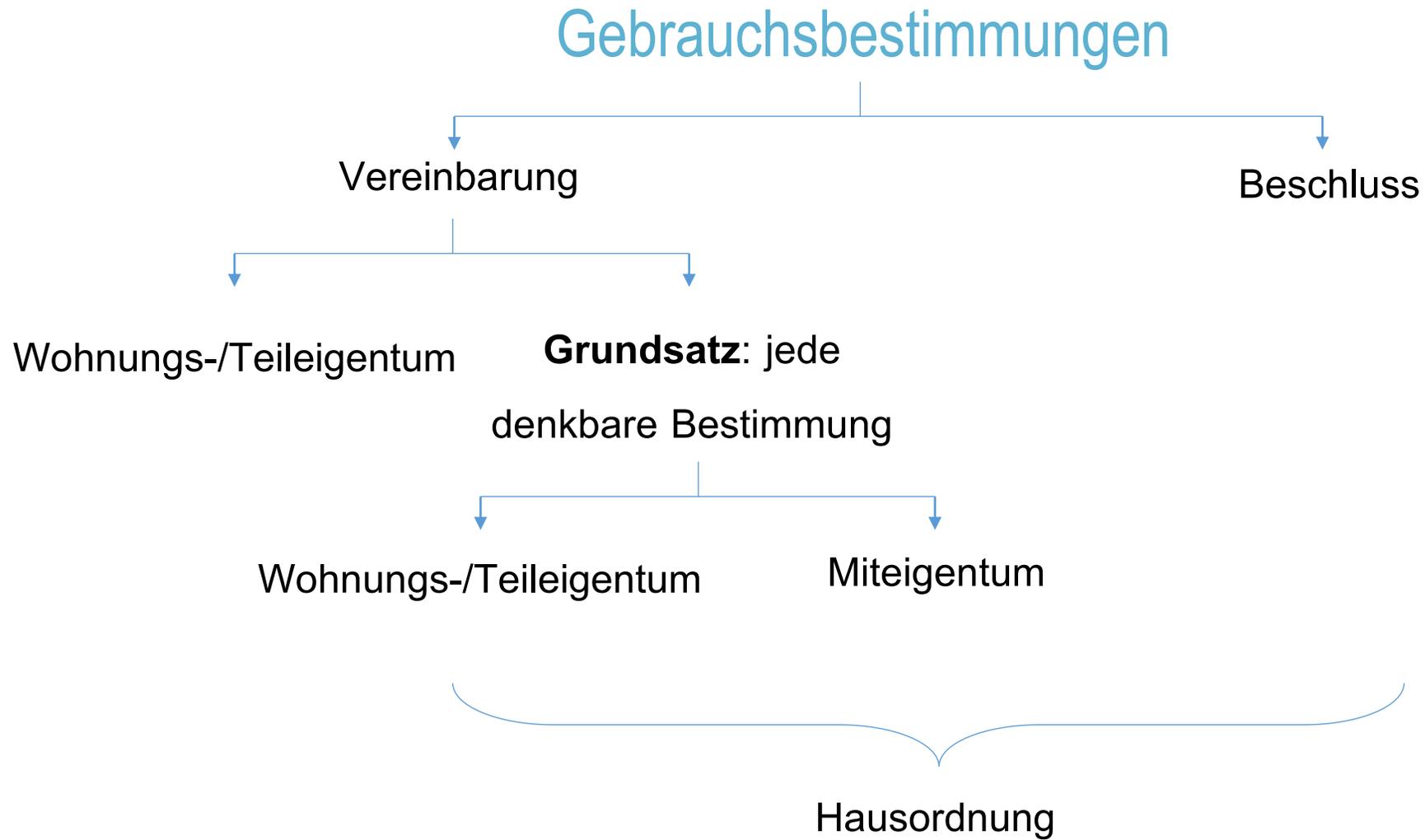
- Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 10 aneinandergebauten Einzelhäusern mit einem „Reihenhauscharakter“.
- Wohnungseigentümer K vermietet sein Sondereigentum – Wohn- und Nutzfläche von ca. 160 m² – an eine M. Diese betreibt im Sondereigentum von Montag bis Freitag von ca. 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr eine Kindertagesstätte mit einer maximalen Anzahl von 5 Kleinkindern. Nach der Gemeinschaftsordnung ist die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes nur ausnahmsweise und mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters erlaubt. Der Verwalter kann nur aus wichtigem Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
- Nachdem Wohnungseigentümer B sich beschwert, bittet Wohnungseigentümer K den Verwalter erfolglos um eine Zustimmung. Vor diesem Hintergrund bittet K die anderen Wohnungseigentümer um einen zustimmenden Beschluss. Dieser wird nicht gefasst. Dagegen wendet sich K im Wege der Anfechtungsklage. Ferner erhebt K eine Beschlussersetzungsklage.

AG Düsseldorf, Urteil v. 15.1.2020, 291a C 22/19

- Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg. Die Anfechtung eines Negativbeschlusses sei nur dann begründet, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Dies sei nicht der Fall, da die Beklagten dem auf die einschränkungslose „nachträgliche Betriebsgenehmigung der Kindertagespflegeeinrichtung“ gerichteten Beschlussantrag nicht hätten zustimmen müssen.
- Die Beschlussersetzungsklage hat hingegen Erfolg. Zwar handele es sich bei der Erbringung von entgeltlichen Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten in Form einer Pflegestelle für bis zu 5 Kleinkindern in einer Wohnung um eine gewerbliche Nutzung. Diese sei aber zulässig und die Wohnungseigentümer hätten die entsprechende Zustimmung zu erteilen. Die Betreuung von bis zu 5 Kleinkindern gehe bei der gebotenen typisierenden Betrachtung nicht über dasjenige Maß hinaus, was im Rahmen der Wohnnutzung durch eine Familie mit mehreren Kindern in einem Reihenhaushaus zu erwarten wäre.

Gebrauchsbestimmungen





Gebrauchsbestimmungen Vereinbarung



Gebrauchsbestimmungen Vereinbarung

§ 1 II, III WEG

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

...

§ 10 I 2

Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

Der Fall

- In einer Teilungserklärung sind die Teileigentumsrechte Nr. 2 und Nr. 3 als „Laden“ bezeichnet, bestehend aus jeweils vier Ladenräumen, zwei Fluren und einem Bad.
- Im Sondereigentum der Teileigentumsrechte betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit.
- Das LG meint, das Teileigentum könne nicht als Heim für Obdachlose gebraucht werden.
- Denn der Gebrauch widerspreche der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung des Teileigentums als Laden.
- Liegt eine Zweckbestimmung im „engeren Sinne“ vor?

BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?



Die Lösung

- **Nein!**
- Bei nächstliegender Auslegung könne allerdings schon eine schlichte Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein („Kellerraum“, BGH Beschluss v. 4.12.2014, V ZB 7/13, Rn. 9, oder „Ladenraum“, BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14, Rn. 18).

BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

- Ist die Teilungserklärung zumindest klar, so gilt im Zweifel, dass sie insoweit keine Einschränkung vorgibt (BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, Rn. 29).
- So ist es hier!
 - Als „Laden“ werden die Räume lediglich im Zusammenhang mit der **Aufteilung** und der räumlichen Lage und **ohne weitere Erläuterung** bezeichnet.
 - Da ein **bereits bestehendes und in Betrieb genommenes Gebäude** aufgeteilt wurde, lässt sich dies ohne weiteres so verstehen, dass lediglich auf den zur Zeit der Aufteilung ausgeübten Gebrauch Bezug genommen wird, um zu verdeutlichen, welche Räume zu welchem Teileigentum gehören.
- Infolgedessen dürfen die Räume zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu **jedem** anderen Zweck gebraucht werden.



Die Lösung

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

Der Fall

- In einer Teilungserklärung heißt es für Räume „Laden mit Lager“.
- Liegt eine Zweckbestimmung im „engeren Sinne“ vor?

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

- Ja!
- Bei nächstliegender Auslegung könne allerdings schon eine schlichte Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein (BGH, Urteil vom 22.3.2019, V ZR 298/16, Rn. 8; „Ladenraum“, BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14, Rn. 18).



BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

- Die Gemeinschaftsordnung nimmt die Zweckbestimmung aber „nicht zurück“ und erlaubt keinen weitergehenden Gebrauch der Räume zu dem Betrieb jeglichen Gewerbes.
- Zwar ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass der gewerbliche Gebrauch der nach dem Aufteilungsplan zum gewerblichen Gebrauch vorgesehenen Räumlichkeiten keiner Genehmigung des Verwalters bedarf. Dies ändert aber erkennbar nichts.
- Unterschied? Es handelte sich m.E. um einen **Neubau** (arg. Rn. 8 „neue gebildete Wohnungs- und Teileigentum“).
- Zschieschack NZM 2019, 295: „Zu befürchten ist, dass Folge der neuen Linie des BGH eine erhebliche Rechtsunsicherheit ist“. Zu erwarten ist, dass die Linie „Teileigentümern einen Hebel bietet, bislang vermeintlich bestehende Nutzungsbeschränkungen zu beseitigen.“



BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“

Der Fall

- B erwirbt 1995 im Saarland ein Teileigentum, dessen Räume in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung als „Ladenraum“ bezeichnet werden.
- Im Sondereigentum betreibt ihr Neffe eine **Gaststätte**, die nach Freigabe der Öffnungszeiten jedenfalls seit dem Jahr 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist.
- In der Versammlung 2011 beschließen die Wohnungseigentümer, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis 1.00 Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Zugleich wird Verwalter V „beauftragt und bevollmächtigt, die Durchführung dieses Beschlusses mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchzusetzen“. Der Beschluss wird bestandskräftig.
- Mit der Klage wollen die übrigen Wohnungseigentümer B dazu verurteilen lassen, die Gaststätte nicht nach 1.00 Uhr nachts zu betreiben und offen zu halten.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“

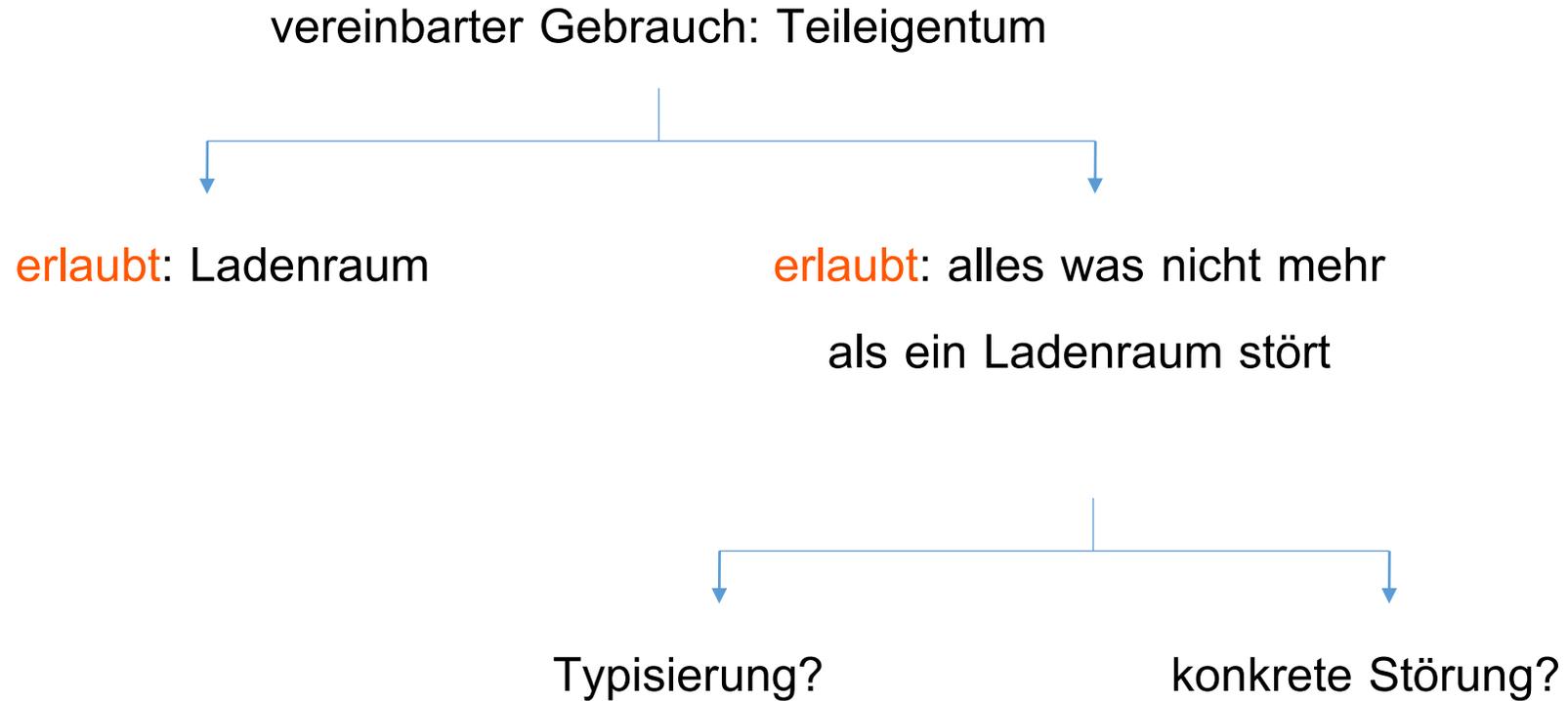
- Liegt eine Zweckbestimmung im „engeren Sinne“ vor?
 - Ja!
- Erlaubt die Vereinbarung eine Gaststätte?
 - Nein! Unter einem Ladenraum werden Geschäftsräume verstanden, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten werden, bei denen aber der Charakter einer (bloßen) Verkaufsstätte im Vordergrund steht.
 - Den Betrieb einer Gaststätte umfasst dies regelmäßig nicht.
- Allerdings kann sich ein nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossener Gebrauch als zulässig erweisen, wenn er bei **typisierender Betrachtungsweise** nicht mehr stört als der vorgesehene Gebrauch.

Die Lösung



Typisierende Betrachtungsweise

Zweckbestimmung im weiteren Sinne



Exkurs: Öffnungszeiten

- Es ist streitig ob statisch auf die zum Zeitpunkt der Teilung geltenden Ladenschlusszeiten oder dynamisch auf die künftig jeweils geltenden abzustellen ist.
- BGH, Urteil v. 13.12.2019 – V ZR 203/18, Rn. 27 hat die Frage offengelassen.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?



Die Lösung

- Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, der bei einem Gebrauch zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist.
- Hiervon kann für den Nutzungszeitraum ab 1 Uhr nachts schon deshalb keine Rede sein, weil die Wohnanlage der Parteien im Saarland belegen ist und Läden dort – anders als Gaststätten – zur Nachtzeit **geschlossen** sein müssen.

BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“

- B ist Inhaber einer im Dachgeschoss gelegenen Wohnung und am darüber liegenden Spitzboden, der in der Teilungserklärung als eine „nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeit“ bezeichnet wird.
- 1984 lässt B im über einen eigenen Zugang verfügenden Spitzboden ein Duschbad, eine Toilette, eine Küche, eine Heizung und Fenster einbauen und stattet diesen Bereich mit einem eigenen Strom- und Wasserzähler aus.
- B bestellt zu Gunsten seiner Eltern ein **Nießbrauchsrecht** an seinem Sondereigentum sowie seinem Miteigentumsanteil.
- Die Eltern vermieten die Wohnung einschließlich Spitzboden von 1985 bis 2009 an Dritte.
- 2010 schließen sie zwei gesonderte Mietverträge über Wohnung und Spitzboden, die seither als separate Wohneinheiten gebraucht werden.
- Gegen diesen Gebrauch geht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor.

BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“

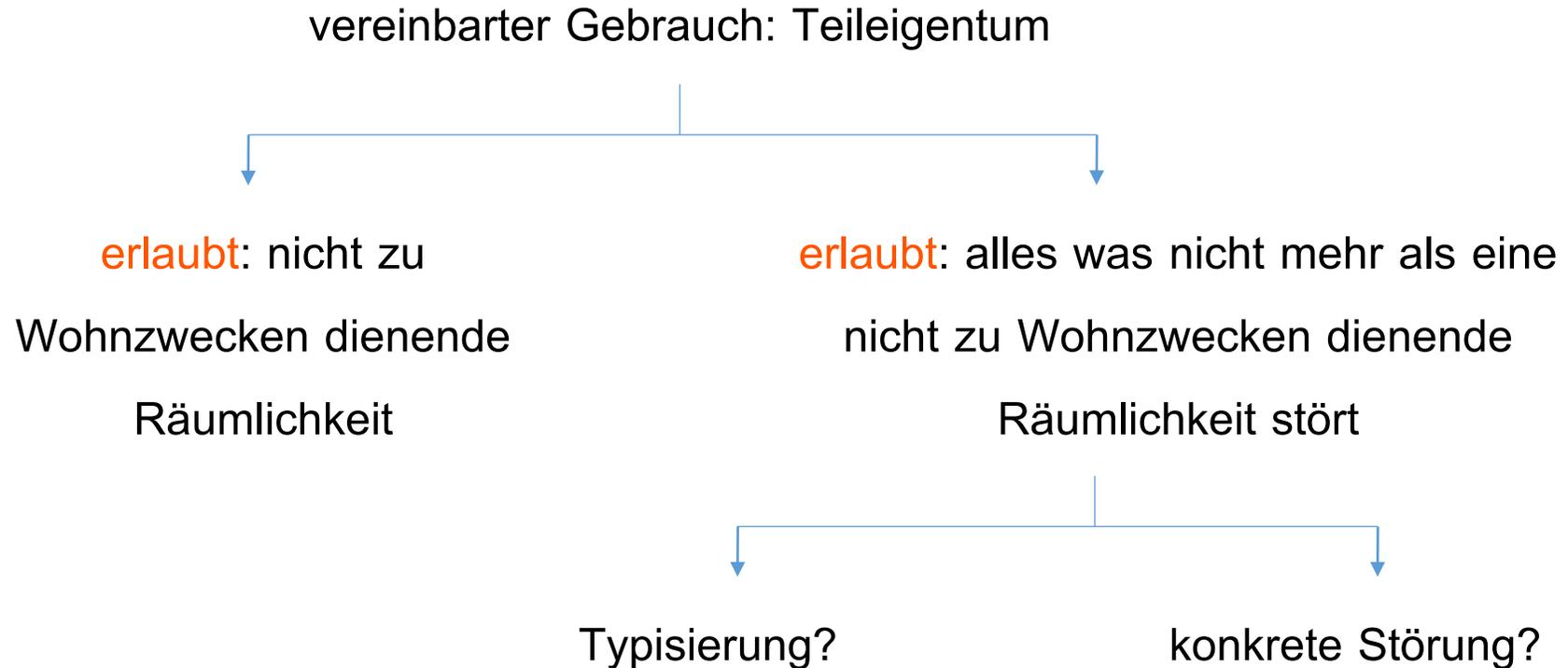


Die Lösung

- Die Regelung in der Teilungserklärung, nach der der Spitzboden nicht zu Wohnzwecken dient,
 - ist eine Zweckbestimmung im engeren Sinne.
- Infolgedessen ist der Gebrauch eines solchen Raums zu – wie hier – nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken nicht gestattet.
- Allerdings kann sich ein nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossener Gebrauch als zulässig erweisen, wenn er bei **typisierender Betrachtungsweise** nicht mehr stört als der vorgesehene Gebrauch.

Typisierende Betrachtungsweise

Zweckbestimmung im weiteren Sinne



BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“



Die Lösung

- So ist es nicht!
- Denn die Wohnungseigentumsanlage erfährt bei einer Vergrößerung um eine weitere „Wohneinheit“ typischerweise eine intensivere Nutzung, mit der eine erhöhte Aus- und Abnutzung verbunden ist.

BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

Zweckbestimmung im „engeren Sinne“

- B ist mittelbarer Handlungsstörer im Sinne von § 1004 I BGB.
- Geht es – wie hier – um das Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander, ist eine spezielle Rechtspflicht zum Handeln in § 14 Nr. 2 WEG normiert.
- Soweit ein Mieter unmittelbarer Störer ist, scheitert ein gegen den Wohnungseigentümer gerichteter Unterlassungsanspruch **nicht an dessen mietvertraglichen Bindungen**. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer werden dadurch, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist, weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr muss der vermietende Wohnungseigentümer alles unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet. Alles weitere kann dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden. Selbst bei einem unkündbaren Gebrauchsüberlassungsverhältnis ist es nicht ausgeschlossen, dass sich der Eigentümer mit den Mietern gütlich einigt und sie – erforderlichenfalls unter finanziellen Opfern – zu einer Aufgabe des zu unterlassenden Gebrauchs veranlasst. Beim Nießbrauch gilt das auch.

Gebrauchsbestimmungen Beschluss



§ 19 I, II Nr. 1 WEG

- I. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
 1. die Aufstellung einer Hausordnung,
 - ...

§ 27 I Nr. 1, II WEG?

- I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder **erweitern**.

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

Beschluss

- Die Wohnungseigentümer beschließen wie folgt:
 - Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen.
 - Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen.
 - In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner zB durch Anspringen belästigen.
- Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor.

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

Beschluss



Die Lösung

- Eine Vereinbarung steht nicht entgegen.
 - Der Aufteilungsplan weist zwar eine Rasenfläche mit Spielgeräten aus. Dies stellt aber keine bindende, das Spielen von Hunden ausschließende Nutzungsbeschränkung dar. Denn: bloßer Nutzungsvorschlag.
- Eine Beschlusskompetenz ist gegeben.
 - Der Umstand, dass Hunde auf den Rasenflächen spielen dürfen, führt nicht zu einem faktischen Ausschluss des Mitgebrauchs durch solche Wohnungseigentümer, die Angst vor freilaufenden Hunden haben.

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

Beschluss

- Der Beschluss ist ordnungsmäßig.
 - Die Erlaubnis, Hunde auf den Rasenflächen spielen zu lassen, trägt dem Umstand Rechnung, dass
 - tierhaltende Miteigentümer oder Mieter
 - ihre Freizeit gemeinsam mit ihren Hunden gestalten möchten.
 - Dies erstreckt sich auch auf den Gebrauch von Rasenflächen und
 - ist damit Bestandteil des grundsätzlich bestehenden Rechts des Wohnungseigentümers zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums.



BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

Beschluss

- Der Beschluss ist ordnungsmäßig.
 - Auf der anderen Seite ist der tierhaltende Miteigentümer gem. § 14 I Nr. 2 WEG verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
 - Diesem Gesichtspunkt wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nutzung der Rasenfläche als Hundetoilette untersagt und der Hundehalter verpflichtet wird, Hundekot unverzüglich und sorgfältig zu entsorgen.
 - Darüber hinaus dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner nicht durch Anspringen belästigen.
 - Dies bedeutet wiederum, dass bei dem Spielen der Hunde der Hundehalter oder eine vertraute Person anwesend sein muss, um ein Anspringen zu verhindern.



BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09

Beschluss

Der Fall

- Wohnungseigentümer K vermietet seine beiden Wohnungen **tage- oder wochenweise** an Berlinbesucher, Geschäftsreisende und vergleichbare Mieter.
- Die Wohnungseigentümer beschließen, K und den Eigentümern von sieben weiteren, ähnlich genutzten Wohnungen zu untersagen, die Wohnungen täglich oder wöchentlich wechselnden Feriengästen zu überlassen.
- Gegen diesen Beschluss wendet sich K. Er meint, die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste und ähnliche Mieter halte sich im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung seiner Wohnungen.

BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09

Beschluss

§ 13 I WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen...

Die Lösung

- Der Beschluss ist **nichtig!**
- § 13 WEG gibt ausdrücklich das Recht, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu vermieten.
- Der Wohnungseigentümer ist auch nicht darauf beschränkt, seine Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen.
- Aus Art. 14 GG i.V.m. § 13 I WEG folgt vielmehr das Recht, die Wohnung auch zu anderen Zwecken zu nutzen. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten ist.

LG Lüneburg, Urteil v. 30.6.2020, 3 S 59/19

Beschlussgrenzen

- Die Wohnungseigentümer bestimmen durch Beschluss, dass bis zum Beschluss einer Gebrauchs- und Nutzungsordnung der individuelle Gebrauch der Gemeinschaftsflächen **grundsätzlich untersagt** sein soll.
- Zulässige legitime Nutzungen sind mindestens 2 Tage vorab anzumelden.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

LG Lüneburg, Urteil v. 30.6.2020, 3 S 59/19

Beschlussgrenzen

- Mit Erfolg! Der Beschluss sei in Ermangelung einer Beschlusskompetenz **nichtig**.
- Der angefochtene Beschluss enthalte nicht nur eine Benutzungsregelung.
- Eine Benutzungsregelung läge nur vor, wenn ein Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümer überhaupt vorgesehen wäre.
- Dies sei nicht der Fall, weil nach dem Beschluss der individuelle Gebrauch der Gemeinschaftsflächen insgesamt untersagt werde und damit Gegenstand des Beschlusses ein Ausschluss des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums sei.

| Mietvertrag



§ 535 BGB

- Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, **dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.**
- Vermieter und Mieter können Gebrauchsregelungen bestimmen. Die hM ist der Ansicht, diese könnten auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden, zB bei Tieren.
 - „Das ... Verbot der Hunde- und Katzenhaltung benachteiligt den Mieter unangemessen, weil es dem wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters nach § 535 BGB widerspricht“.
- Hausordnung?
- Vermieter und Mieter können vereinbaren, dass der Gebrauch, der dem Vermieter erlaubt ist, auch dem Mieter erlaubt sein soll.
- Dynamik?

Gebrauch der Mietsache



jeder Gebrauch, der

- nicht nachhaltig stört (§ 569 II BGB)
 - Gerüche
 - Geräusche
 - Gefahren
- oder auf den der Mieter nach einer Abwägung einen „Anspruch“ hat

Dynamische Klausel?

■ individuell vereinbart

■ AGB

- „überraschend“
- § 308 Nr. 4 BGB: (Änderungsvorbehalt) die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist;

Gebrauch

ordnungsmäßig

nicht ordnungsmäßig

Divergenz zum Wohnungseigentumsrecht

- Verspricht der Vermieter dem Mieter einen vertragsgemäßen Gebrauch, den er dem Mieter nicht gewähren kann, greifen die typischen Rechtsbehelfe des Mieters:
 - Nachbesserung (aber wohl unmöglich)
 - Minderung
 - Schadenersatz
 - Kündigung

Mietvertrag

Bindung an Regelungen der Wohnungseigentümer?



Überblick für Drittnutzer

§ 906 I BGB

- nicht oder nur unwesentliche Beeinträchtigung
- unwesentliche Beeinträchtigung liegt idR vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden und Stand der Technik wiedergeben.
- BImSchG
- ortsüblich

§ 19 I, II Nr. 1 WEG?

- Benutzungsbeschlüsse?
- Hausordnung?
- §§ 27 I, II WEG?

§ 10 I 2 WEG?

- Benutzungsvereinbarungen?

-
- gemeinschaftliches Eigentum?
 - Sondereigentum?

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

§ 1004 BGB

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Der Fall

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen **Mieter** B des Teileigentümers T vor.
- B gebraucht die Mietsache als **Eisverkaufsstelle**. In den Räumlichkeiten und auf der Fläche davor stehen Stühle und Tische. Auf den Tischen liegen Speisekarten aus.
- In der Gemeinschaftsordnung sind die Räume indes als „Laden“ bezeichnet.
- Welchen Gebrauch darf B von der Mietsache machen?

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

§ 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Die Lösung

- Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter eines Sondereigentums, der beim Gebrauch des **gemeinschaftlichen Eigentums** gegen eine **vereinbarte** oder **beschlossene** Gebrauchsregelung verstößt,
 - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 I BGB.

- Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentums im Falle eines Gebrauchs, die der in der Gemeinschaftsordnung **für diese Wohnung** getroffenen Zweckbestimmung widerspricht,
 - einen Unterlassungsanspruch aus §1004 I BGB.

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

§ 1004 BGB

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

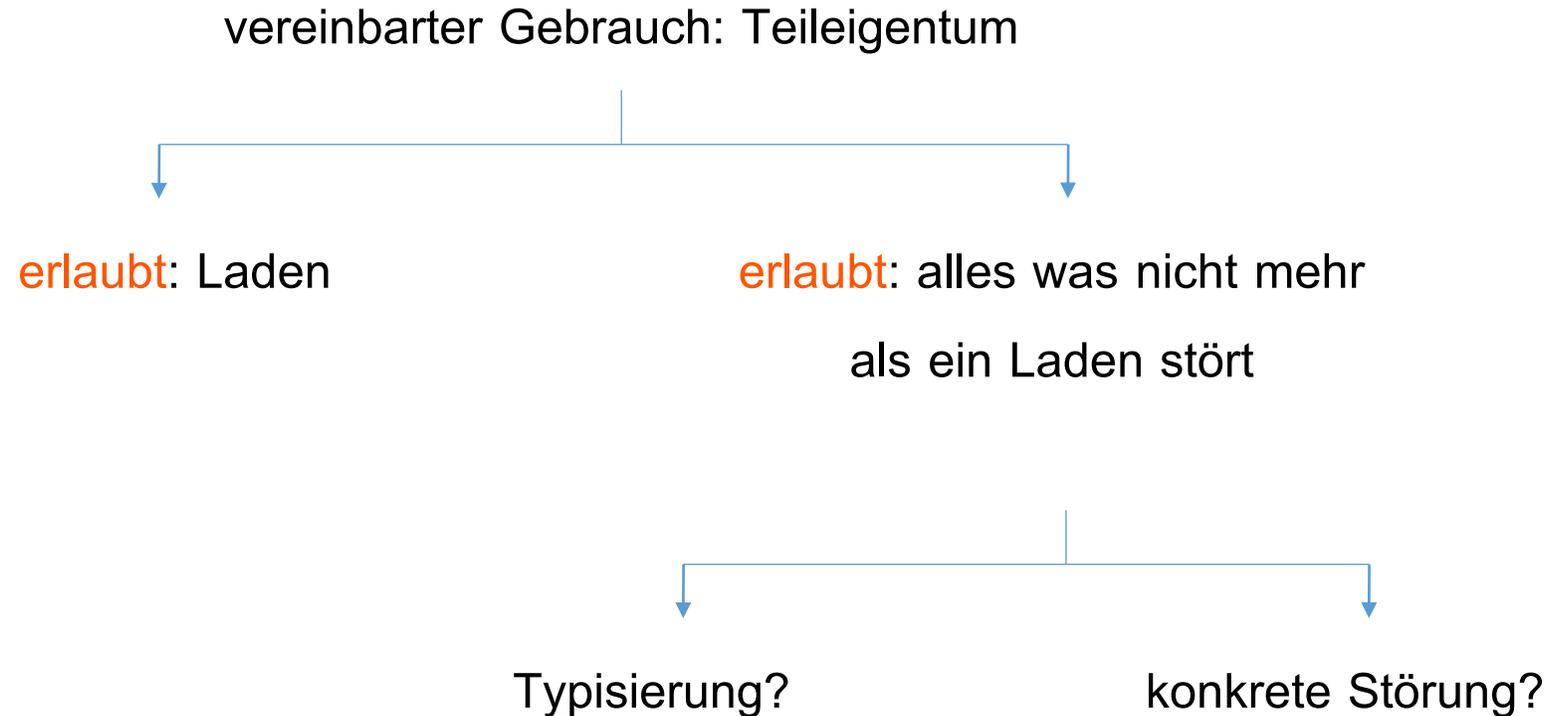
(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

- Der Gebrauch der Räume eines Teileigentums als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung verstößt gegen die Vereinbarung „Laden“.
- Der Gebrauch kann sich allerdings nach einer **typisierenden Betrachtungsweise**, als zulässig erweisen.



Typisierende Betrachtungsweise

Zweckbestimmung im weiteren Sinne



BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

§ 1004 BGB

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.



- Bei **typisierender Betrachtungsweise** stört dieser Gebrauch jedenfalls dann mehr als der Gebrauch als Ladengeschäft,
 - wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden,
 - sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

Die Lösung

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Eltern-Kind-Zentrum

§ 1004 BGB

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Der Fall

- Wohnungseigentümer K geht gegen Mieter B, einem Verein, im Hauptantrag nach § 1004 I BGB vor. B gebraucht die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums als „Eltern-Kind-Zentrum“.
 - Hilfsweise soll B es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche Kinderwagen und Fahrräder abzustellen, sowie sicherstellen, dass die Immissionen in K's Wohnung 52 dB (A) nicht überschreiten.
- K weist darauf hin, dass die Räume in einer Anlage der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet sind.

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Zweckbestimmung im engeren Sinne

§ 22 Abs. 1a BImSchG

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Lösung

- Ist für die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums vereinbart, dass als Gebrauch „Laden mit Lager“ erlaubt ist,
 - widerspricht der Gebrauch als „Eltern-Kind-Zentrum“ dem.
- Der Gebrauch kann sich allerdings nach einer **typisierenden Betrachtungsweise**,
 - auf die sich auch ein **Mieter** als Fremdnutzer **berufen** kann,
 - als zulässig erweisen.

Typisierende Betrachtungsweise

Zweckbestimmung im weiteren Sinne

vereinbarer Gebrauch: Teileigentum

erlaubt: Laden mit Lager

erlaubt: alles was nicht mehr
als ein Laden mit Lager stört

Typisierung?

konkrete Störung?

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Typisierende Betrachtungsweise

§ 22 Abs. 1a BImSchG

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Lösung

- Die typisierende Betrachtungsweise ist nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung gerechtfertigt. Dabei ist,
 - ist nichts anderes vereinbart,
 - § 22 Abs. 1a BImSchG zu berücksichtigen.
- Dies gilt auch dann, wenn § 22 Abs. 1a BImSchG bei der Entstehung der Gebrauchsvereinbarung noch nicht in Kraft war.

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

§ 22 Abs. 1a BImSchG

§ 22 Abs. 1a BImSchG

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Lösung

- Der Einordnung eines Eltern-Kind-Zentrums als „Kindertageseinrichtung“ bzw. als eine „ähnliche Einrichtung“ im Sinne des § 22 Abs. 1a BImSchG steht nicht entgegen, dass
 - die Veranstaltungen teilweise - neben den Angeboten nur für Kinder - unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt werden und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollen.
- Für die Anwendung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG ist es unerheblich, dass
 - ein Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den privilegierten Angeboten nicht privilegierte Angebote ausschließlich an die Eltern macht, solange diesen Angeboten eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

Zustimmungsvorbehalt

Der Fall

- Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Wohnung der **schriftlichen Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.
- Wohnungseigentümer K übermittelt Wohnungseigentümer B, dem einzigen weiteren Wohnungseigentümer, vor diesem Hintergrund die Daten einer Familie S mit 4 Kindern im Alter von 2, 4, 6 und 8 Jahren, der er seine 3 1/2-Zimmer Wohnung vermieten will. B stimmt dieser Vermietung nicht zu. K klagt gegen B auf Zustimmung.
- K legt B den **Mietvertrag** nicht vor.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

Zustimmungsvorbehalt

- Auf den Inhalt des Mietvertrages komme es nicht an, weil sich der vermietende Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen als Wohnungseigentümer **nicht** dadurch **entziehen** könne, dass er mit seinem Mieter Rechte vereinbare, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgingen.
- Er bleibe vielmehr ungeachtet des Inhalts des Mietvertrages **verpflichtet**, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet.
- Geschieht dies dennoch, sei er **verpflichtet**, dies abzustellen. Daran ändere es nichts, wenn er dem Mieter Rechte eingeräumt habe, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgingen.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

Zustimmungsvorbehalt



Die Lösung

- Von seiner Verpflichtung, für eine zulässige Nutzung des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter zu sorgen, werde er aber nur unter den Voraussetzungen von § 275 Abs. 1 und 2 BGB und damit nur frei, wenn er seinen Mieter auch mit zumutbaren Maßnahmen, wie etwa einer **Abstandszahlung**, nicht zu der Einhaltung der wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten bewegen könne.
- Überdies stehe den übrigen Wohnungseigentümern bei einer der Zweckbestimmung widersprechenden Nutzung ein **direkter Anspruch** gegen den Drittnutzer auf Unterlassung gem. § 1004 Abs. 1 BGB zu

LG Dortmund, Urteil v. 22.9.2020, 1 S 27/20

Shisha Bar

Der Fall

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht gegen Wohnungseigentümer B vor.
- B vermietet das zu seinem Teileigentum gehörende Sondereigentum als Shisha Bar.
- Eine Vermietung ist B allerdings nur mit einer Zustimmung des Verwalters, die nicht vorliegt, und nur als „Gaststätte“ erlaubt.
- K will es B untersagen lassen, das Sondereigentum zum Zweck des Betriebs einer Shisha Bar zu vermieten.

LG Dortmund, Urteil v. 22.9.2020, 1 S 27/20

Shisha Bar

- Mit Erfolg! Eine Shisha Bar sei keine Gaststätte. Unter einer Gaststätte sei ein Betrieb zu verstehen, in dem Getränke oder Speisen zum sofortigen Verzehr verkauft werden und der dafür eine Aufenthaltsmöglichkeit biete.
- Auch wenn in Gaststätten **zum Zeitpunkt der Errichtung** der Gemeinschaftsordnung noch habe geraucht werden dürfen, so habe das Rauchen nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Im Rahmen des Betriebs einer Shisha Bar sei indes das Rauchen der Wasserpfeifen der Hauptzweck eines dortigen Besuchs.
- Zwar könne sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung.
- Bei typisierender Betrachtungsweise gehe mit einer Shisha Bar aber wegen der Brandgefahr und des Rauchens im Freien eine größere Störung und Belastung der einher, als die Nutzung der Räumlichkeiten als Gaststätte.

Mietvertrag

Vorgehen gegen Störungen



Wohnungseigentümer stört gemeinschaftliches Eigentum

§ 1004 I BGB

- berechtigt sind andere **Wohnungseigentümer**
- **GdW** übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung allerdings aus
- **Prozessual:** Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage (Klage auf künftige Leistung kann ... erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde).

§§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG

- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist GdW berechtigt
 - mE Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch gegen GdW auf Vorgehen gegen Störer
- Prozessual: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?

Drittnutzer oder Nachbar stört **gemeinschaftliches** Eigentum

(Geräusche/Gestank usw.)



§ 1004 I BGB

- berechtigt sind andere Wohnungseigentümer
- GdW übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus
- Prozessual: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

- 
- § 27 I, II WEG?
 - Ermächtigung?

Wohnungseigentümer stört **Sondereigentum**

§ 1004 I BGB

§ 14 II Nr. 1 WEG

- berechtigt sind Sondereigentümer

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG
(der nennt auch Sondereigentum)?

Drittnutzer oder Nachbar stört **Sondereigentum**



§ 1004 I BGB

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG (der nennt auch Sondereigentum)?

Verstöße gegen Vereinbarung (zB Laden); keine Störung des Sondereigentums

gegen Drittnutzer § 1004 I BGB

- berechtigt sind Wohnungseigentümer
- GdW übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus

gegen Wohnungseigentümer §§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG und/oder § 1004 I BGB

- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist GdW berechtigt
 - mE Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Vorgehen

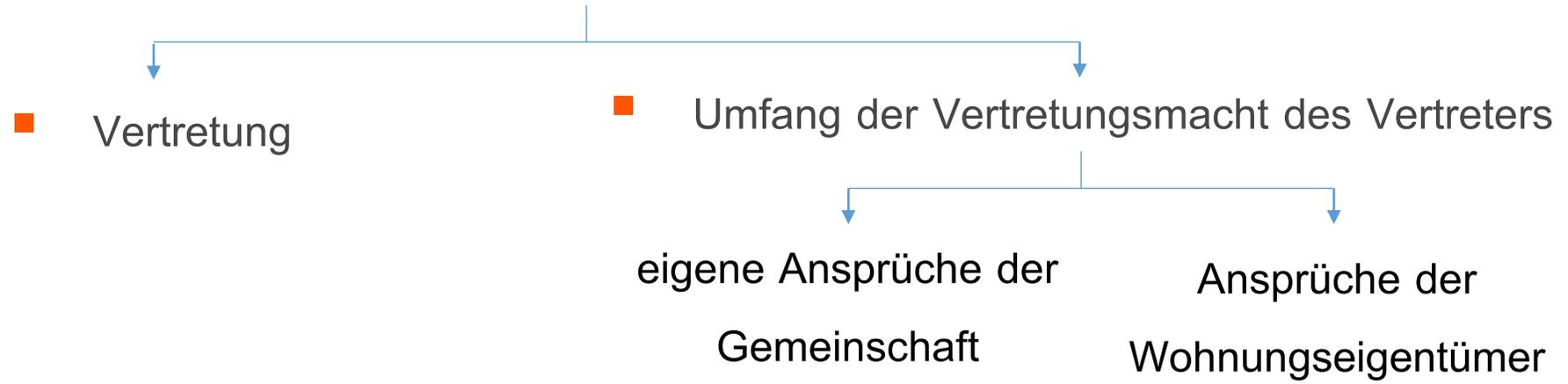
- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?

Störung durch Mieter oder Vermieter: Klage



- Wohnungseigentümer (WEG-Sache)
- Mieter („normale“ ZPO-Sache)
- Wohnungseigentümer und Mieter

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



§ 27 I WEG?

| Schadenersatz



Schadenersatz (auch Wiederherstellung)

Sondereigentum

gemeinschaftliches Eigentum

Kläger: der geschädigte
Wohnungseigentümer

Kläger: Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

Ermächtigung?

Beklagter:

- Wohnungseigentümer
- Mieter
- Wohnungseigentümer und Mieter

Instandsetzungsansprüche des Mieters: Erhaltungsmaßnahmen



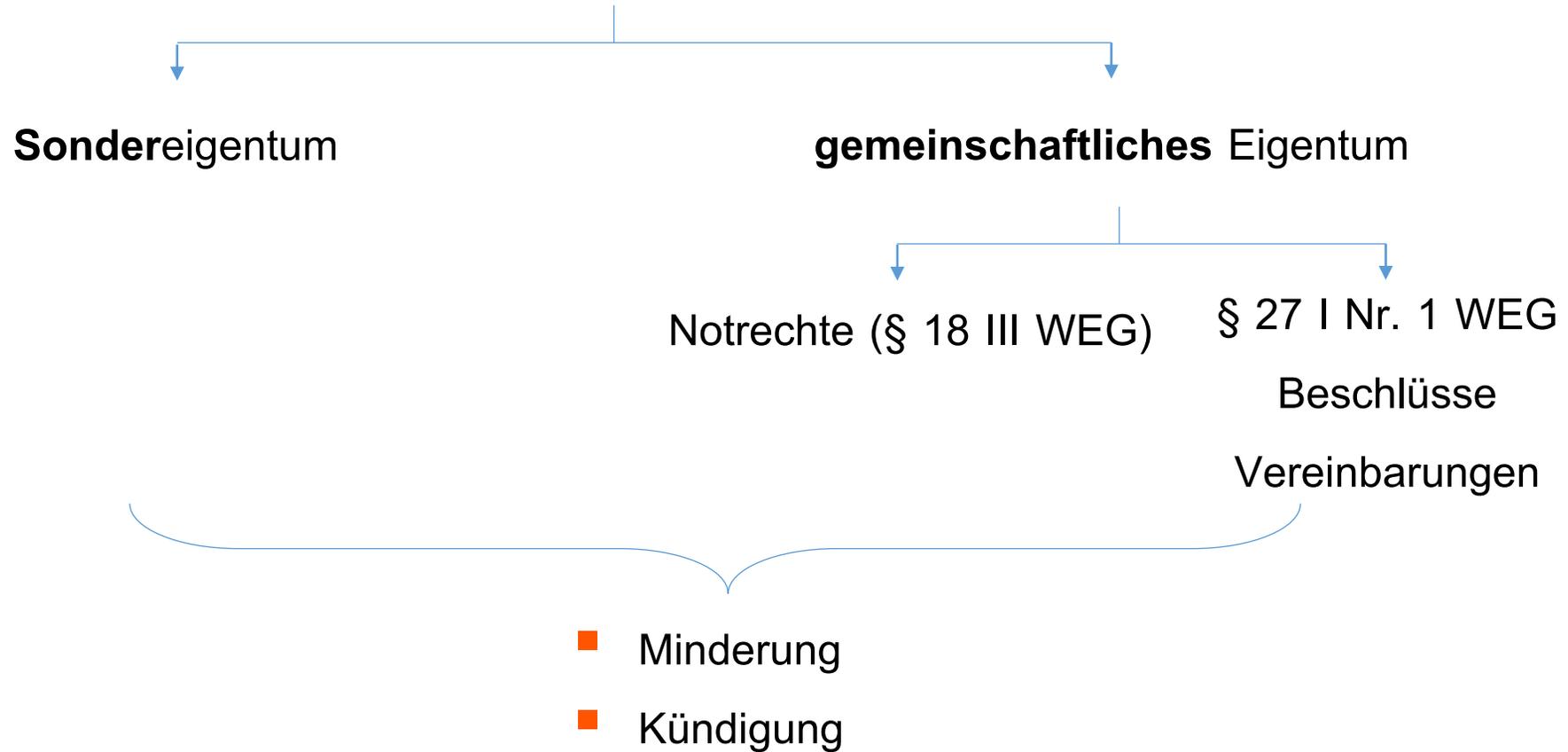
§ 535 BGB

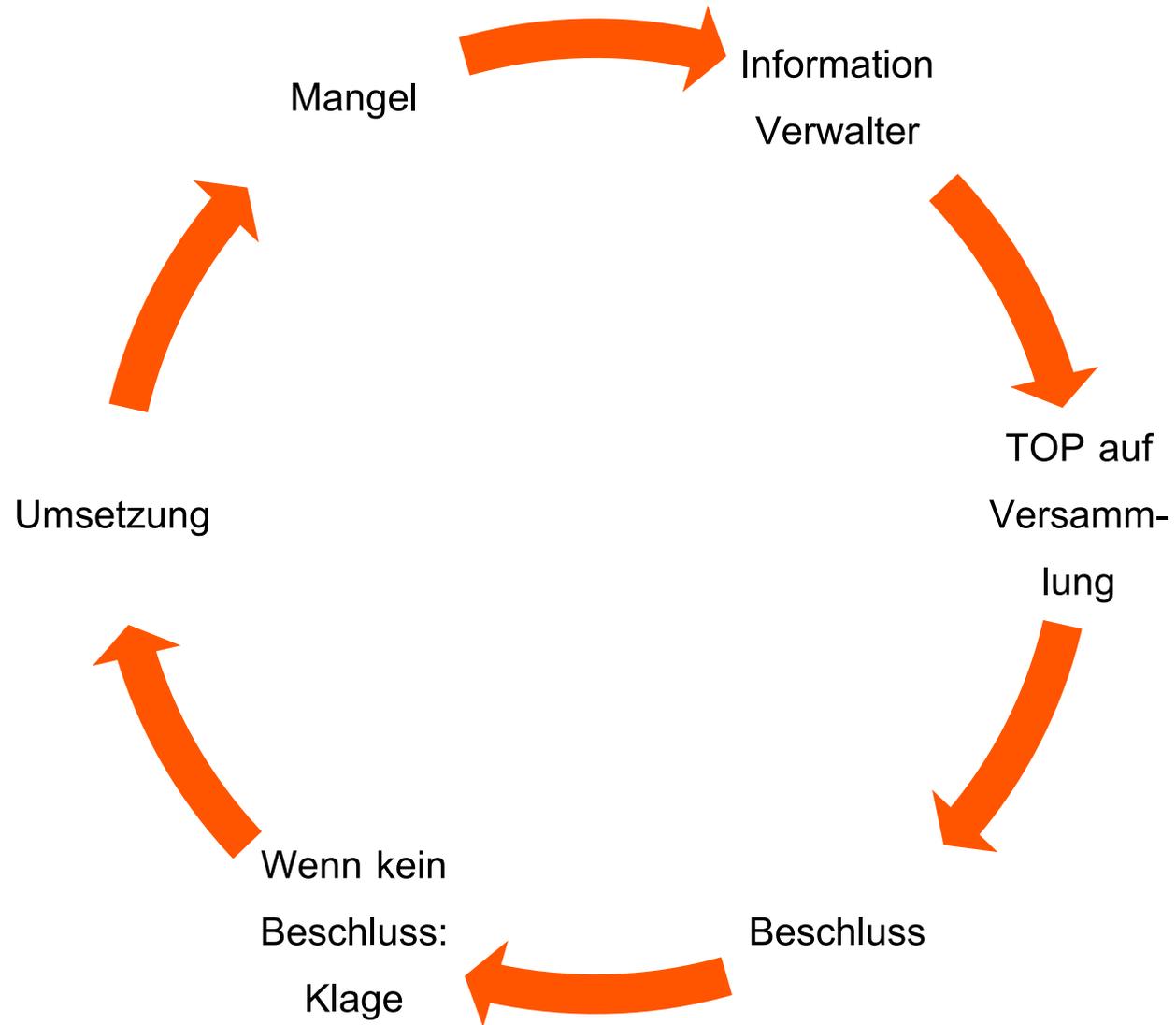
- Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.
- Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen **und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**
- Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Übersicht

- Als vom Mieter zu duldende Hauptpflicht und vertragliche Gegenleistung zur Miete ist die Mietsache grundsätzlich dauerhaft in dem vertraglich geschuldeten Zustand zu erhalten, sofern die Erhaltung nicht vom Mieter zu leisten ist.
- Für das Bestehen dieser Pflicht ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.
- Der Vermieter ist verpflichtet, eine nach Überlassung eingetretene, nicht auf einem Verschulden des Mieters beruhende Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen. Die Erhaltungspflicht deckt sich grundsätzlich mit der Überlassungspflicht: zu erhalten ist, was als vertraglich geschuldeter Zustand geschuldet ist.
- Die Parteien können allerdings etwas anderes vereinbaren, z. B. bei Umweltmängeln.

Erhaltung der Mietsache





Notwendige Schritte

- „Meldung“ Verwalter: Ziel Befassung der Wohnungseigentümer

- **Versammlung/außerordentliche Versammlung**

Grundlagenbeschluss

kein Beschluss

Angebote

§ 18 II WEG

§ 44 I 2 WEG

Umsetzungsbeschluss

Kostenbeschluss



§ 27 WEG

- I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,
 1. die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm **rechtzeitig angekündigt** wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. ...

§ 555a II BGB (Ankündigung)

- Anzukündigen sind ua
 - Art
 - Umfang und Erforderlichkeit der Erhaltungsmaßnahme
 - sowie deren voraussichtlicher Beginn und die Dauer der Arbeiten, mithin ihr Ende.
 - Anzukündigen ist idR ein konkretes Datum.
- In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen muss dem Mieter ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.

§ 13 II WEG

- II. Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

Mietausfallschaden

Der Fall

- Wohnungseigentümer K hat durch die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfallschaden.
- Er verklagt deshalb die **anderen Wohnungseigentümer**. Er meint, diese hätten – früher als geschehen – für eine Instandsetzung stimmen müssen.

§ 18 I WEG

- Schuldner der
Erhaltung: jetzt **GdW**
 - GdW nimmt aber idR Regress
soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind,
beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- 
 Beschlussersetzung
 Streitverkündung?

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme

- Wohnungseigentümer sind im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Versammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie – ebenso wie ein Alleineigentümer – selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen in den Grenzen von § 903 BGB unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
- Anders liegt es aber jedenfalls dann, wenn
 - nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und
 - dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17

Wann ist Reparatur ist zwingend?

- Um zu beurteilen, ob eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist, muss geklärt werden, wie das gemeinschaftliche beschaffen sein muss (Sollbeschaffenheit).
- Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann.
- Sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden, die den zweckentsprechenden Gebrauch von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten
 - erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen,
 - ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich.
- Das gilt auch dann, wenn es sich um anfängliche Mängel handelt.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17

Wann ist Reparatur ist zwingend?

- So liegt es im Fall! Die Außen- und Innenwände sind bis zur Höhe von 1 m massiv durchfeuchtet.
- Der zweckentsprechende Gebrauch der Räume wird hierdurch erheblich beeinträchtigt:
 - Dienen Räume zu Wohnzwecken, müssen derartige Durchfeuchtungen schon wegen der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wohnkomfort und Gesundheit sowie auf den optischen Eindruck beseitigt werden.
 - Nichts anderes gilt bei Räumen, die als Büro oder Laden dienen. Diese müssen ebenso wie Wohnungen grundsätzlich dazu geeignet sein, als Aufenthaltsraum für Menschen zu dienen.
- Dies gilt auch dann, wenn gesundheitsschädlicher Schimmel (noch) nicht aufgetreten ist.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

Pflicht abzustimmen

- Ein Wohnungseigentümer hat in einem solchen Fall sein Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung beschlossen werden.
- Nach §§ 280 Abs. 1, 241 II BGB sind diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die
 - sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, also
 - schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder
 - gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt
 - bzw. sich enthalten haben.



Die Lösung

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

Verschulden

- Ein Wohnungseigentümer hat ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten in einer Versammlung gegenüber einem Erhaltungsbeschluss grundsätzlich allerdings nur dann zu vertreten, wenn
 - er mit der Einberufung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf und seine Auswirkungen auf das Sondereigentum **informiert** worden ist.
 - Etwas anderes gilt dann, wenn ihm die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, **bereits bekannt** waren oder er während der Teilnahme an der Versammlung über diese unterrichtet wurde.



Die Lösung

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

Umfang des Schadenersatzes

- Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haben den Mietausfall zu ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursächlichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden ist.
- Um diesen Zeitraum ist auch die Instandsetzung der unvermietbaren Mietwohnung hinausgeschoben worden.
- Zu bestimmen ist daher einerseits der Zeitpunkt,
 - in welchem ein Gutachten zu der Ursachenermittlung bei ordnungsmäßiger Beschlussfassung vorgelegen hätte,
- und andererseits der Zeitpunkt,
 - in dem die Pflichtwidrigkeit der Wohnungseigentümer endete oder jedenfalls der Erfolg eingetreten ist, der mit der Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte.
- Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.

Die Lösung



BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

Zwang zur Anfechtung!

- Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen scheidet aus, wenn
 - der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.

- **BGH, Beschluss v. 14.11.2019, V ZR 63/19** Der Anspruch auf Schadensersatz scheidet daran, dass er nicht nur den Beschluss über die Zurückweisung seines Antrags nicht angefochten, sondern darüber hinaus auch sechs Jahre lang sein Anliegen nicht weiter verfolgt und insbesondere auch keine Klage auf Ersetzung des von ihm angestrebten Grundsatzbeschlusses über die Instandsetzung erhoben hat. Sein Schadensersatzverlangen ist deshalb rechtsmissbräuchlich.



Die Lösung

| Abrechnung Betriebskosten



BGB Abrechnung im Mietrecht

§ 556 III

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

- Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
- Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
- Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.
- Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.
- Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Abrechnung im Wohnungseigentum

§ 28 III, V WEG aF

Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 28 II WEG neu

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

Abrechnung im Wohnungseigentum

§ 28 IV

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Abrechnung WEG-Abrechnung als Betriebskostenabrechnung?



Gesamtkosten

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Bewertung

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss in der Betriebskostenabrechnung in Bezug auf die Betriebs- die Gesamtkosten zusammenstellen.
- Diese Forderung spricht nicht gegen den Einsatz der Abrechnung. Denn die Gesamtkosten – verstanden als „Ausgaben eines Jahres“ – finden sich zwar nicht in der „Einzelabrechnung“, wohl aber – neben den nicht zu saldierenden Einnahmen – neben anderem auch in der Gesamtabrechnung.
- Allerdings finden sich in der Abrechnung **nicht** alle Kosten. Denn in der Abrechnung fehlen die Kosten des Sondereigentums, die ein Dritter individuell auf den vermietenden Wohnungseigentümer umlegt.

Umlageschlüssel

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- **Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel**
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss die von ihm eingesetzten Umlageschlüssel benennen und ggf. erläutern.
- Diese Angabe findet sich in der Abrechnung. Allerdings **nur** dann, wenn die Mietvertragsparteien keine Umlageschlüssel gewählt bzw. eingesetzt haben, die von denen unter den Wohnungseigentümern abweichen.
- Dies wird allerdings sehr **häufig** der Fall sein. Dies liegt daran, dass im Mietrecht nach § 556a I S. 1 BGB als subsidiärer Umlageschlüssel die Wohnfläche gilt, im Wohnungseigentumsrecht nach § 16 II, II WEG aber die jeweilige Größe der Miteigentumsanteile.
- Erläuterung.
 - Der Umlageschlüssel „Miteigentum“ ist nach h.M. aus sich heraus verständlich und bedarf keiner Erläuterung.
 - Problematisch ist es, wenn sich als Abkürzung „MEA“ für „Miteigentumsanteil oder Miteigentumsanteile“ findet.

§ 556a III BGB

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien **nichts anderes** vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Anwendbarkeit

- § 556a III BGB ist anwendbar, wenn von einem Wohnungseigentümer **ab dem 1.12.2020** Sondereigentum vermietet wird.
- Für das Sondereigentum, das einem Teileigentümer zusteht (idR Gewerberaummiete), ist § 556a III BGB hingegen nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.
- Auf Verträge vor dem 1.12.2020 ist § 556a III BGB anwendbar, soweit die Vertragsparteien bislang keine Umlageschlüssel vereinbart haben. Ferner ist § 556a III BGB anwendbar, soweit der Bereich des § 556a II 1 BGB erfasst ist.

Rechtsfolge

- Sind die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, gelten zwischen den Vertragsparteien, die Umlageschlüssel, die im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, nach § 16 II 2 WEG oder nach einer Umlagevereinbarung jeweils für eine Kostenposition gelten. Dies kann sich mehrfach und jährlich ändern.
- Die Betriebskosten sind für eine oder mehrere Kostenpositionen nach § 556a I 1 BGB umzulegen, wenn der Umlageschlüssel, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, § 16 II 2 WEG oder nach einer Umlagevereinbarung gerade untereinander gilt, im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien nicht oder nicht mehr billigem Ermessen widerspricht.

Rechtsfolge

- Ob es so liegt, ist anhand der **Interessenlage von Mieter und Vermieter** zu ermitteln (BR-Drs 168/20, 103). Unbilligkeit ist zB anzunehmen, wenn der Mieter nach § 556a III 1 BGB für eine Kostenposition mehr als 10% zahlen müsste ggü einer Anwendung von § 556a I 1 BGB. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dadurch auf Kosten sitzenbleibt.
 - Bsp: Die Größe der Miteigentumsanteile orientiert sich nicht an den Wohn- und/oder Nutzflächen.

Berechnung des Mieteranteils

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- **Berechnung des Anteils des Mieters**
- Abzug der Vorauszahlungen

- Diese Berechnung leistet die Einzelabrechnung **nicht**.
 - Denn sie zeigt zwar auf, was der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldet, nicht aber was der Mieter dem vermietenden Wohnungseigentümer schuldet.
 - Denn der vermietende Wohnungseigentümer schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch Zahlungen auf Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar sind.
- Ferner sollte der vermietende Wohnungseigentümer Kosten berechnen, die sich nicht in der Abrechnung finden. Dies sind solche, die Kosten des Sondereigentums sind, sich aber nicht in der Abrechnung finden. Exemplarisch wird hier immer wieder die Grundsteuer genannt.

Abzug der Vorauszahlungen

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- **Abzug der Vorauszahlungen**

Bewertung

- Vom vermietenden Wohnungseigentümer ist aus den Gesamtkosten nach den maßgeblichen Umlageschlüsseln der Mieteranteil zu errechnen.
- Vom Mieteranteil sind dann die in der Abrechnung zu berücksichtigenden Ist-Vorauszahlungen des Mieters abzuziehen und darzustellen.
- Für diesen Abzug ist die Abrechnung **ungeeignet**. Denn sie stellt die Vorauszahlungen des Mieters des Mieters nicht dar, sondern das Hausgeldsoll des vermietenden Wohnungseigentümers. Das Hausgeld muss immer höher sein als die vom Mieter zu zahlenden Betriebskostenvorauszahlungen.

Überblick zu „Problemfeldern“

- Abrechnungszeitraum
- Abrechnungsfristen
- Umlageschlüssel
- Wirtschafts- bzw. Abrechnungseinheit
- Ermittlungsprinzip
- Darstellung der Kostenpositionen
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Bewertung

- Der vermietende Wohnungseigentümer hat bei der Abrechnung der Betriebskosten nach § 556 III 1 1 Hs. 2 BGB den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Dass es bei der Abrechnung so wäre, ist nicht erkennbar. Zwar gilt auch im Wohnungseigentumsrecht der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und es dürfen grds. nur solche Kosten vertraglich festgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Ist es aber anders, sind auch diese Kosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen.

Abrechnung

Einfluss des Beschlusses nach § 28 I 1, II 2 WEG



Überblick

- Ist Mietsache ein vermietetes Sondereigentum, ist der Beschluss nach § 28 I 1, II 1 WEG nach heute ganz hM keine Voraussetzung für die Betriebskostenabrechnung.
- Diese Folgerung ist nach Ausgeführten auch **zwingend**.
 - Die Abrechnung leistet für die Betriebskostenabrechnung wenig, begründet allerdings unter den Wohnungseigentümern die Abrechnungsspitze. Dies sagt zum Mieter aber nichts aus.
 - Die Abrechnung enthält keine Angaben, die der vermietende Wohnungseigentümer den Verwaltungsunterlagen nicht selbst entnehmen könnte.

Folgerungen

§ 556 III BGB

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. ...

Input

- Erstellung der Betriebskostenabrechnung
 - Der vermietende Wohnungseigentümer muss **selbständig** abrechnen oder, etwa durch den Verwalter als Sondereigentumsverwalter, abrechnen lassen.
- Frist des § 556 III 3 BGB
 - Der vermietende Wohnungseigentümer kann sich nicht darauf berufen, es liege (noch) keine Abrechnung vor. Er kann sich nur darauf berufen, dass ohne sein Verschulden die Abrechnungsgrundlagen nicht vorliegen oder ihm unbekannt geblieben sind. Streit der Wohnungseigentümer kann er nicht in das Mietverhältnis hineintragen.
- Regress gegen den Verwalter?

| Versorgungssperre



Überblick

- **BGH, Urteil v. 10.6.2005, V ZR 235/04** Der bestandskräftige Beschluss der Wohnungseigentümer, einzelne Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allgemein zur Geltendmachung von Forderungen der Gemeinschaft zu ermächtigen, ist wirksam.
- **KG, Beschluss v. 26.11.2001, 24 W 7/01** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist bei erheblichen Hausgeldrückständen eines Wohnungseigentümers berechtigt, sowohl gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer als auch gegenüber dessen Mieter die Versorgung der vermieteten Räume zu sperren.

| Bauliche Veränderungen



bauliche Veränderung

SE

gE

- § 13 II WEG



- § 20 I WEG

- § 20 II, III WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchschutz und 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

§ 554 BGB

- Der Mieter kann **verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Wo?

- bauliche Veränderungen der **Mietsache**
 - Mietwohnung
 - nach BT-Drs. 168/29, 99 auch Orte bloßen »Mitgebrauchs«, zB das Treppenhaus
 - nicht Orte des »Nichtgebrauchs«,

Was?

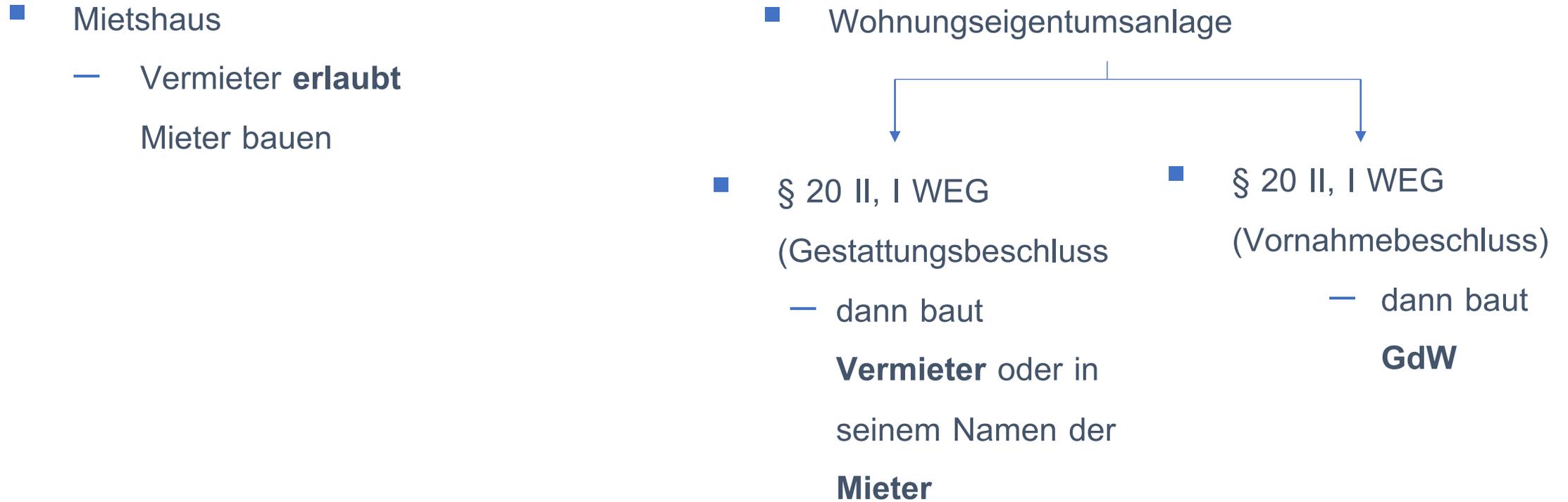
- die dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen**
 - Handlauf
 - Personenaufzug
 - Rollstuhlrampe
 - Treppenlift
- dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
 - Anspruch auf **Vermietung** Stellplatz?
- dem **Einbruchschutz**
 - Türspion
 - Schließsystem an der Hauseingangstür?

§ 22 II 1 Nr. 1 bis Nr. 3 WEG

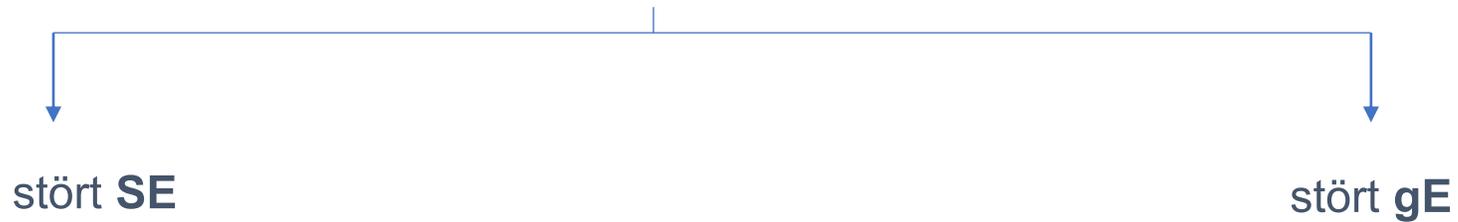
Wann?

- nach **Abwägung** dem Vermieter zumutbar
 - Konservierungsinteresse
 - Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn
 - Rückbaurisiko
 - kann Mieter mit Kautions eliminieren

Umsetzung

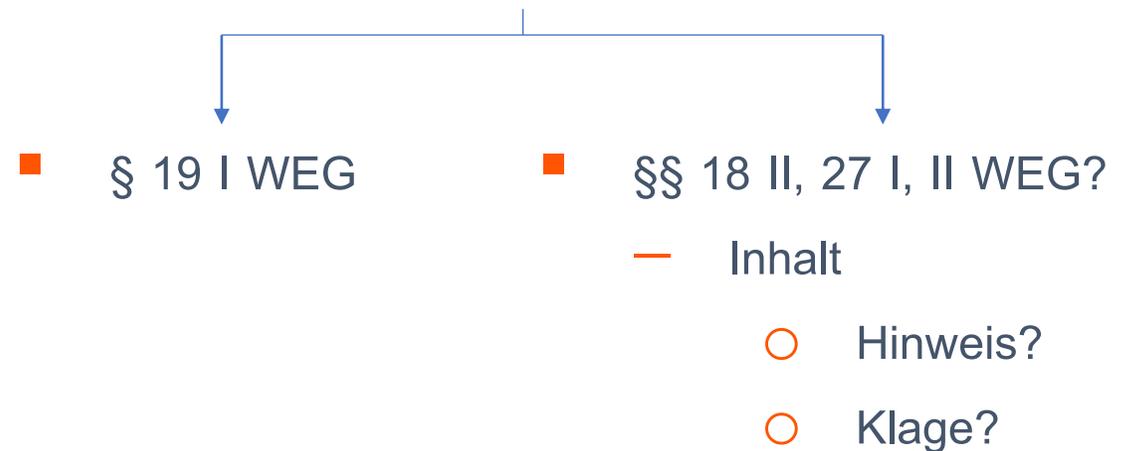


Vermieter oder Mieter baut ohne Beschluss



- **Vermieter** § 14 II Nr. 1 WEG
oder § 1004 I BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB

- **Vermieter** § 14 II Nr. 1 WEG
oder § 1004 I BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB



§ 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. ...
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, **die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden**; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

§ 555c I 2 Nr. 1 und Nr. 2, II BGB (Ankündigung)

- ... Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,...

§ 555c II, III, IV BGB (Ankündigung)

- II. Der „Vermieter“ soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- III. In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der „Vermieter“ insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- IV. Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer **unerheblichen** Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind ...

Bauliche Veränderung durch Mieter?

- B1, der Gewerberaummieter von Wohnungseigentümer B2, installiert im Eingangsbereich zu den angemieteten Räumen eine Klimaanlage samt Befestigungsvorrichtungen und Leitungen.
- B1 betreibt einen indischen Lebensmittelmarkt mit der Veräußerung von frischen Lebensmitteln.
- Um die Klimaanlage an der Fassade zu befestigen und die Leitungen durch die Fassade führen zu können, bringt B1 Löcher in die Außenfassade ein.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hält diese Maßnahmen für eine unzulässige bauliche Veränderung und geht gegen B1 und B2 auf Beseitigung und Rückbau vor.

AG München

Urteil v. 27.7.2020, 481 C 16084/19 WEG

- Mit Erfolg! Das Klimagerät sei gut sichtbar, so dass die Gestaltung der Fassade des Gebäudes **nachteilig verändert** werde. Darüber hinaus seien zur Anbringung des Klimagerätes mehrere Löcher in der Außenfassade eingebracht worden, die den Baukörper und damit auch die Rechte der andere Wohnungseigentümer in einer Weise beeinträchtigen, die diese nicht hinzunehmen brauchten.
- Einen **Beschluss** gebe es nicht.
- Eine gewerbliche Nutzung als solche erlaube nicht die Anbringung eines Klimagerätes. Unerheblich sei, dass B2 zum Betrieb seines Lebensmittelgeschäfts auf den Betrieb einer Außenklimaanlage angewiesen sei.

| Sonstiges



Mieterhöhung

Begründungsmittel

- Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
- Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- Vergleichswohnungen

Wohnungen aus der Wohnungseigentumsanlage?

Der **Sachverständige** muss grundsätzlich ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen.

Diese Anforderung ist **nicht** erfüllt, wenn nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt werden (BGH ZMR 2014, 25 Rn. 21; NJW 2013, 2963 Rn. 21).

Vergleichswohnungen können vom selben Vermieter stammen (BVerfG ZMR 1993, 362; BGH ZMR 2014, 25 Rn. 22), aber nicht nur aus einer im Eigentum des Vermieters stehenden Siedlung (BGH NJW 2013, 2963 Rn. 21) oder/und Haus.

| Checkliste



Checkliste

- **Berechtigung zur Vermietung.** Denkt ein Wohnungseigentümer daran, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:
 - Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Sondereigentum des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer nach einem Vertrag berechtigt, fremdes Sondereigentum zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
 - Unterliegen die Räume oder/und Flächen, die vermietet werden sollen, vor allem eine Terrassen- oder Gartenfläche, aber auch ein Stellplatz, wenigstens einem Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer aufgrund eines Vertrages berechtigt, ein fremdes Sondernutzungsrecht zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.

Checkliste

- **Berechtigung zur Vermietung.** Denkt ein Wohnungseigentümer daran, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:
 - Wird gemeinschaftliches Eigentum (mit-)vermietet? Ist die Frage – wie eigentlich immer – zu bejahen, ist zu prüfen, ob und in welcher Weise der vermietende Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum (mit-)gebrauchen dürfte – er sollte einem Mieter nur einen Mitgebrauch erlauben, der ihm auch zustünde. Einem Mieter kann etwa kein Gebrauchsrecht an Flächen eingeräumt werden, an denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht (diese Flächen dürfte auch der Vermieter nicht mitgebrauchen).

Checkliste

- **Berechtigung zur Vermietung.** Denkt ein Wohnungseigentümer daran, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:
 - Stehen einer Vermietung der ins Auge gefassten Räume und/oder Flächen ein von den Wohnungseigentümern wirksam bestimmtes Vermietungsverbot entgegen? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
 - Gibt es – wie zuletzt immer häufiger – gesetzliche oder behördliche Vermietungsverbote? Ist es so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
- **Einwilligung in die Vermietung.** Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass eine Vermietung einer Einwilligung bedarf, etwa der des Verwalters?
 - Liegt es so, ist diese Einwilligung vor Abschluss des Mietvertrages einzuholen. Vorstellbar ist auch, dass der Staat in eine Vermietung einwilligen muss.

Checkliste

- **Benutzungsregelungen der Wohnungseigentümer.** Haben sich die Wohnungseigentümer Benutzungsregelungen gegeben? Liegt es so, sollte der vermietende Wohnungseigentümer einem Mieter keinen Gebrauch gestatten, der ihm selbst nicht erlaubt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sind daher die folgenden Fragen zu klären:
 - Haben sich die Wohnungseigentümer Benutzungsregelungen, etwa die Bestimmung, dass ein Teileigentum nur als Laden gebraucht werden darf, und/oder Gebrauchsbeschlüsse gefasst, etwa den Beschluss, dass auf dem Balkon keine nasse Wäsche aufgehängt werden darf, dass Ruhezeiten einzuhalten sind und ob und gegebenenfalls welche Tiere gehalten werden dürfen? Liegt es so, ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag von diesen Regelungen nicht abweicht.
 - Gibt es gegebenenfalls Gesetze oder Verfügungen, die dem vorgesehenen Gebrauch der Mietsache entgegenstehen? Vorstellbar ist zum Beispiel, dass ein Teileigentum nicht als Spielhalle gebraucht werden darf oder eine Vermietung an Feriengäste nicht erlaubt ist.

Checkliste

- **Hausordnung der Wohnungseigentümer.** Haben die Wohnungseigentümer eine Hausordnung vereinbart oder beschlossen? Ist es so, sollte mit dem Mieter keine von dieser Hausordnung abweichende Hausordnung vereinbart werden. Hier ist also vor allem vor Formularen zu warnen. Haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Hausordnung vereinbart oder beschlossen, ist der vermietende Wohnungseigentümer „frei“ – darf aber keinen Gebrauch erlauben, der ihm nach anderen Bestimmungen verboten wäre.
- **Störungen des Mieters.** Wird der Mieter von der Mietsache gegebenenfalls einen Gebrauch machen, der den anderen Wohnungseigentümern einen vermeidbaren Nachteil zufügt?
 - Liegt es so, sollte an diesen Mieter nicht vermietet oder im Mietvertrag klargestellt werden, was wohnungseigentumsrechtlich als nachteilige Störung angesehen wird – und daher vom Mieter, für dessen Gebrauchsverhalten der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich einstehen muss, zu unterlassen ist.

Checkliste

- **Umlage der Betriebskosten auf den Mieter.** Die Mietvertragsparteien werden in der Regel vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Liegt es so, sind unter anderem folgende Fragen zu klären:
 - Nach welchen Umlageschlüsseln werden die Betriebskosten auf den vermietenden Wohnungseigentümer umgelegt? Es ist darauf zu achten, dass die für die Betriebskosten mit dem Mieter vereinbarten Umlageschlüssel mit den Umlageschlüsseln, die für den Vermieter im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft gelten, harmonisieren. Gelten unter den Wohnungseigentümern die Größe der Miteigentumsanteile ganz oder teilweise für die Umlage der Betriebskosten, kann dieser Umlageschlüssel mit dem Mieter allerdings nur vereinbart werden, wenn die Größe der Miteigentumsanteile angemessen festgesetzt worden ist.
 - Welcher Abrechnungszeitraum gilt in der Wohnungseigentumsanlage? Es ist darauf zu achten, dass der Abrechnungszeitraum der Wohnungseigentumsanlage und der mietvertraglich vorgesehene übereinstimmen.

**Danke für das
Zuhören/Zusehen!**

