

Dr. Oliver Elzer

Benutzung, Gebrauch und Unterlassungsansprüche

Stand 25. März 2021





Agenda

- A. Begriffe
- B. Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums
- Benutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums
- D. Gebrauch und Nutzung: Das Gesetz
- E. Benutzungsvereinbarungen
- F. Benutzungsbeschlüsse
- G. Bindungen von Drittnutzern
- H. Sondernutzungsrecht
- Vorgehen gegen eine unerlaubte Benutzung

Teil A. Begriffe





§ 13 Absatz 2 WEG aF

- 1. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt.
- 2. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16 WEG.



§ 16 Absatz 1 WEG

- Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens.
- 2. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- 3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.



§ 18 Absatz 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ...

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige ... Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.



§ 19 Absatz 1 WEG

Soweit die ... Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt [ist], beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige ... Benutzung.



BR-Drucksache 168/20, 64

Der Begriff der Benutzung ist gleichbedeutend mit dem Begriff des Gebrauchs und wird lediglich gewählt, um eine sprachliche Verknüpfung mit dem ebenfalls femininen Begriff der Verwaltung zu ermöglichen.



Hier vertretene Ansicht

- Gebrauch und Nutzung sind nicht identisch (dies zeigt § 16 Absatz 1 WEG)
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss sich um Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer und/oder einen Drittnutzer kümmern, aber auch um die Fruchtziehung eines vermietenden/verpachtenden Wohnungseigentümers (oder eines Wohnungseigentümer, der einen Nießbrauch bestellt).
- Benutzung meint daher Gebrauch und Nutzung, die zu unterscheiden sind.

Benutzung

- Gebrauch
 - Wohnungseigentümer
 - Mieter
 - Pächter
 - Nießbraucher

- Nutzung
 - Wohnungseigentümer und Mieter
 - Hauptmieter und Untermieter



Begriff des Gebrauchs

- Gebrauch ist die selbstnützige, tatsächliche Verwendung des Sonder- und/oder gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem Gehen, Laufen, Schlafen, Spielen, Treten, Wohnen.
- Aus § 13 Abs. 1 WEG folgt, dass zum Gebrauch des Sondereigentums insbesondere das Bewohnen gehört; Vermieten und Verpachten sind hingegen Nutzungen.
- Kein Gebrauch ist
 - die Verwaltung des Sonder- und/oder gemeinschaftlichen Eigentums,
 - die Erhaltung des Sonder- und/oder gemeinschaftlichen Eigentums
 - oder bauliche Maßnahmen.
- Der Begriff »Gebrauch« ist wegen §§ 16 Abs. 2 Satz 1, 21 Absatz 1 bis 3, Absatz 5 WEG vor allem von den baulichen Veränderungen abzugrenzen.



Begriff des Mitgebrauchs

- Mitgebrauch ist das Recht jedes Wohnungseigentümers, persönliche Gebrauchsvorteile aus dem gemeinschaftlichen Eigentum zu ziehen, d. h. an diesem Mitbesitz im Sinne des § 866 BGB auszuüben.
- Die Befugnis eines Wohnungseigentümers zum Mitgebrauch ist personenbezogen, unteilbar und nicht etwa quotal entsprechend seinem Miteigentumsanteil beschränkt.

Teil B.

Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums





Gebrauch des Sondereigentums Begriff des Sondereigentums

§ 3 Absatz 1 Satz 1 WEG

Das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird.



Sondereigentum

Wohnung

zusammenhängende Räume, die dem »Wohnen« dienen

+ «Nebenräume« außerhalb des Abschlusses der Wohnung, zum Beispiel Keller oder Stellplätze («unselbständiges Teileigentum«)

+ Flächen, auf die sich das Sondereigentum erstreckt (§ 3 Absatz 2 WEG)

Räume

die nicht dem Wohnen dienen

das können nach § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG auch Stellplätze sein, egal wo sie sich befinden

Räume





Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums Begriff des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 1 Absatz 5 WEG

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.



gemeinschaftliches Eigentum

Räume Flächen

+ Anlagen und Einrichtungen und wesentliche Gebäudebestandteile (§ 5 Absatz 1 und Absatz 2 WEG) + Anlagen und Einrichtungen und wesentliche Bestandteile (§ 5 Absatz 1 und Absatz 2 WEG)

- »Außenanlagen« (Bäume, Blumen und/oder Grasflächen, Fahrradständer, Gehwege, Mauern, Müllplätze, Spielplätze, Stellplätze, Wendekreis, Zäune, Zuwege),
- »Innenanlagen« (Bodenräume, Fahrradkeller, Kinderwagenkeller, Spitzböden, Treppenhaus, Wäschekeller)





- Bereits in der Teilungserklärung heißt es, Räume sollen »nicht zu Wohnzwecken dienen«.
- Liegt eine Zweckbestimmung im »weiteren Sinne« vor (= eine Benutzungsvereinbarung »Nicht-Wohnen«)?



- 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 Absatz 1 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 (Elzer: und genutzt) werden darf.



- Nach der Teilungserklärung »darf« das Sondereigentum «beruflich oder gewerblich genutzt werden«.
- Liegt eine Zweckbestimmung im »engeren Sinne« vor?



- Ja!
- Ungeachtet des Verbs »dürfen« handelt es sich um eine »Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter«.
- Dies ergibt sich »zweifelsfrei« aus der Vorbemerkung zu der Teilungserklärung, wonach das gesamte Gebäude »zur beruflichen und gewerblichen Nutzung dienen wird«.
 - Was ist eine Vorbemerkung rechtlich? Unverbindliches Ziel des Bauträgers?



- Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen die insgesamt 7 Teileigentumsrechte beruflich oder gewerblich, »insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis« gebraucht/genutzt werden. Nach Entstehung einer Wohnungseigentümergemeinschaft werden 6 Teileigentumsrechte als Arztpraxen genutzt. Das siebte, deren Eigentümer B ist, dient dessen Mieter M als Apotheke.
- 2013 wird in der N\u00e4he zur Wohnungseigentumsanlage ein anderes \u00e4rztehaus 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?



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

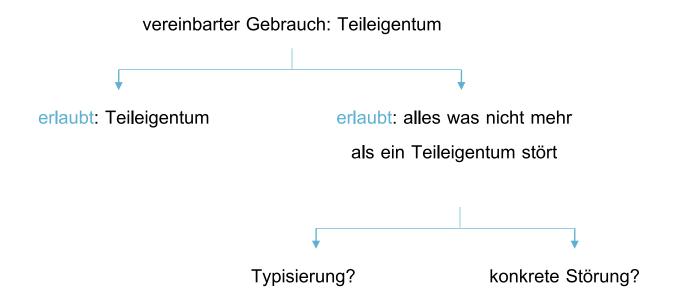


BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16 Typisierende Betrachtungsweise

 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.



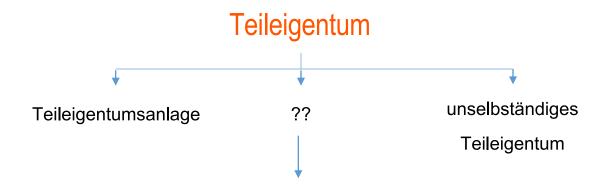
Typisierende Betrachtungsweise Zweckbestimmung im weiteren Sinne





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 Gerbrauch, 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 konkrete Anlage haben ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter erhalten bleibt, um Konflikte, die durch einen in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischten Gebrauch hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.



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



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 Sondereigentum 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 tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist

in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen.

Teil C.

Nutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums



Nutzung des Sondereigentums

§ 13 Absatz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.





Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 16 Absatz 1 Satz 1 WEG

Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums

Beispiele: Äpfel, Birnen, Kirschen, aber auch Pacht und Miete in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum.





Nutzung des Gemeinschaftsvermögens

§ 16 Absatz 1 Satz 1 WEG

Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des ... des Gemeinschaftsvermögens.

Beispiele: Pacht, Miete (wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Eigentümerin einer Wohnung und/oder von Räumen ist).



Teil D. Gebrauch und Nutzung: Das Gesetz





Der Grundsatz

- § 13 Absatz 1 WEG Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.
- § 903 Satz 1 BGB Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.



Pflichten des Wohnungseigentümers § 14 Absatz 1 WEG

Nummer 1 Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten.

Nummer 2 Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, 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.





Ende der Duldungspflicht aus § 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG

- Einwirkungen,
 - die nicht den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen,
 - aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.



Einwirkung

- Der Begriff »Einwirkung« meint zum einen das Betreten des Sondereigentums oder Schäden am Sondereigentum.
- Eine »Einwirkung« kann aber auch in der Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und Ähnlichem sein.
- »Einwirkung« kann ferner die Durchführung einer Baumaßnahme sein, zum Beispiel, wenn durch ein Baugerüst eine Mietminderung zu beklagen ist.



Unvermeidlich

 Unvermeidbar sind Beeinträchtigungen, die beim Zusammenleben nicht zu umgehen sind oder auf die der Störer aufgrund einer Abwägung der betroffenen Rechte einen Anspruch hat.



Nachteil

- Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen können das sein. Ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.
- Es besteht eine generelle Tendenz, im Zweifel und bereits bei geringen Beeinträchtigungen einen Nachteil anzunehmen.



Anderes »Nachbarrecht«

- Bedeutung des öffentlichen Rechts
- Bedeutung technischer Normen
- Bedeutung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen



Sondereigentum: Anwendungsbereiche

- Bodenbelag (Austausch): jetzt meines Erachtens §§ 13 Absatz 2, 20 Absatz 1 WEG
- Geräusche
- Heizen
- Kinder
- Musizieren
- Prostitution
- Rauchen
- Ruhezeiten
- Tiere
- Wohngerüche



gemeinschaftliches Eigentum: Anwendungsbereiche

- Fassade
- Grillen
- Haustürschmuck
- Hunde
- Parabolantenne (mobil)
- Spielplatz
- Sondernutzungsrecht
- Stellplatz
- Treppenhaus



Pflichten des Wohnungseigentümers § 14 Absatz 2 WEG

Nummer 1 Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Nummer 2 Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.



Beispiel: Erhaltungsmaßnahmen, die nur vom fremden Sondereigentum aus möglich sind/viel leichter vom Sondereigentum aus durchgeführt werden können



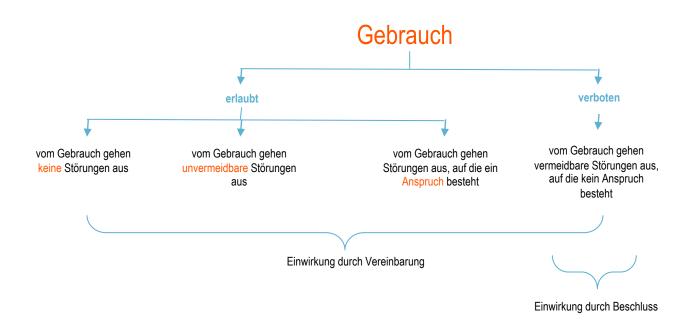
Ende der Duldungspflicht aus § 14 Absatz 2 Nummer 2 WEG

- Einwirkungen,
 - die nicht den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen,
 - aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.



Begriffe

Wie bei § 14 Absatz 1 WEG





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 Reihenhaus zu erwarten wäre.



Raucherkneipe?

- Wohnungseigentümer Y ist Eigentümer der im Hochparterre/1. Obergeschoss belegenen Wohnung Nr. 1, B ist der Teileigentümer der im Souterrain/Erdgeschoss belegenen Räume, in denen eine sogenannte "Raucherkneipe" betrieben wird.
- In einer von Y eingeholten Stellungnahme heißt es, es müsse eine Dampfsperre bzw. eine funktionsfähige Luftdichtigkeitsbahn in bzw. unter die Zwischendecke zur Wohnung Nr. 1 (ein-)gebaut werden, um "ein geruchsdichtes Konzept zwischen den Geschossen herstellen zu können". Ferner bedürfe es einer dichten Absaugverrohrung.
- Die Wohnungseigentümer beschließen, B außergerichtlich und gerichtlich durch einen zu beauftragenden Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen.



AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 26.2.2021, 980b C 41/19

- Die Klage sei begründet!
- B müsse die Belästigung durch (Zigaretten-)Rauch nicht dulden. Zwischen Wohnungseigentümern gelte im Rahmen von § 14 WEG ein verstärktes Maß an Rücksichtnahme. Die Schwelle für die Annahme eines Nachteils sei niedrig anzusetzen. Es sei zudem anerkannt, dass Rauchen zwar im Bereich des Sondereigentums zulässig sei. Übermäßiges Rauchen, wie es in einer Raucherkneipe stattfinde und das eine Außenwirkung in Bezug auf die übrigen Wohnungen anderer Miteigentümer habe, sei aber "vermeidbar".
- Nach den vorliegenden Erkenntnissen könne die Ertüchtigung der Zwischendecke zur Wohnung Nr. 1 sowie der Einbau einer Abluftanlage, deren Rohrsystem auf das Dach geführt wird, eine Abhilfe schaffen.

Teil E. Benutzungsvereinbarungen





Vermietungsbeschränkungen









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 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.



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 Absatz 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.



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

- Nach der Gemeinschaftsordnung ist die vorübergehende oder wechselnde Vermietung (zum Beispiel 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 t\u00e4glich oder w\u00f6chentlich wechselnde Ferieng\u00e4ste,
 - vor Ort befristet T\u00e4tige 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

- 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 Absatz 2 und Absatz 3 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.



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

- B fügt K einen Nachteil zu und schuldet daher nach § 1004 Absatz 1 Satz 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.

Benutzungseinschränkungen





§ 1 Absatz 2, Absatz 3 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 Absatz 1 Satz 2 WEG

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«?

- 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«?

- 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.



BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18 Zweckbestimmung im »engeren Sinne«?

- 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 meines Erachtens um einen Neubau (arg. Rn. 8 »neu gebildetes 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«

- B erwirbt 1995 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.

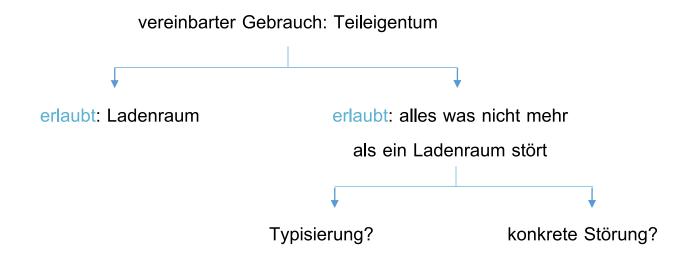


BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14 Zweckbestimmung im »engeren Sinne«

- 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.



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«?

 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.

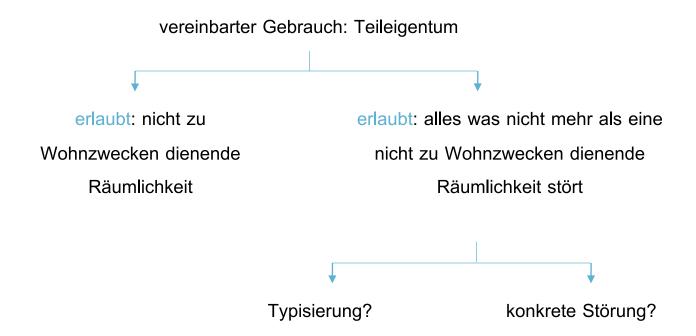


BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13 Zweckbestimmung im »engeren Sinne«

- Die 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«

- 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 Absatz 1 BGB.
- 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.

Teil F. Benutzungsbeschlüsse





§ 19 Absatz 1, Absatz 2 Nr. 1 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.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
- 1. die Aufstellung einer Hausordnung,

...



§ 27 Absatz 1 Nr. 1, Absatz 2 WEG?

- 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

- 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 gemäß § 14 Absatz 1 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

- 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

- 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 Absatz 1 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.

Teil G. Bindungen von Drittnutzern



Mietrecht





§ 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 k\u00f6nnen vereinbaren, dass der Gebrauch, der dem Vermieter erlaubt ist, auch dem Mieter erlaubt sein soll.
- Dynamik?

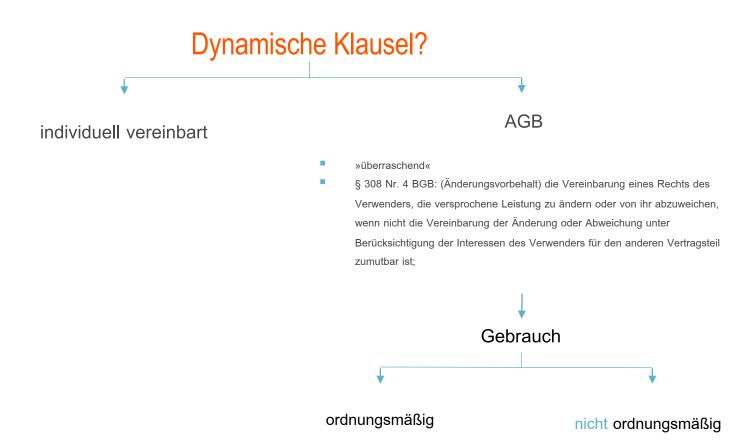


Gebrauch der Mietsache



jeder Gebrauch, der

- nicht nachhaltig stört (§ 569 Absatz 2 BGB)
 - Gerüche
 - Geräusche
 - Gefahren
- oder auf den der Mieter nach einer Abwägung einen »Anspruch« hat





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 Absatz 1 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.
- BlmSchG
- ortsüblich

§ 19 Absatz 1, Absatz 2 Nr. 1 WEG?

- Benutzungsbeschlüsse?
- Hausordnung?
- §§ 27 Absatz 1, Absatz 2 WEG?

§ 10 Absatz 1 Satz 2 WEG?

Benutzungs-vereinbarungen?

- gemeinschaftliches Eigentum?
- Sondereigentum?



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

- 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

- Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter eines Sondereigentums, der beim Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums gegen eine vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt,
 - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Absatz 1 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 Absatz 1 BGB.

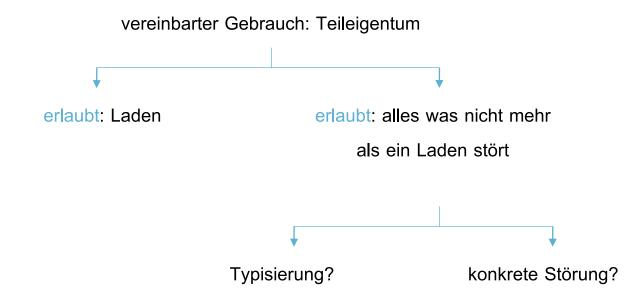


BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18 Laden

- 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

- 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.



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

Eltern-Kind-Zentrum

- Wohnungseigentümer K geht gegen Mieter B, einem Verein, im Hauptantrag nach § 1004 Absatz 1 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.
- Das Landgericht gibt dem Hauptantrag statt. Die dagegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Dagegen richtet sich die Revision.

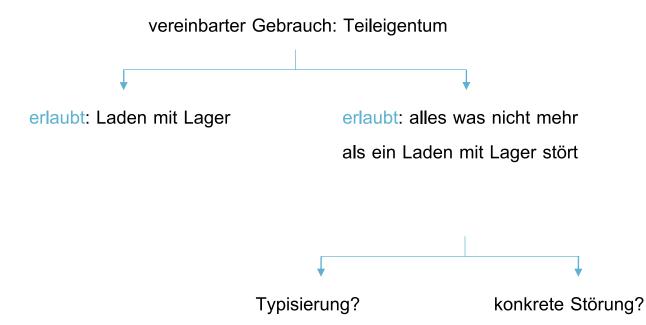


BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18 Zweckbestimmung im engeren Sinne

- 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 Drittnutzer berufen kann,
 - als zulässig erweisen.



Typisierende Betrachtungsweise Zweckbestimmung im weiteren Sinne





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

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



BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18 § 22 Abs. 1a BlmSchG

- Der Einordnung eines Eltern-Kind-Zentrums als »Kindertageseinrichtung« bzw. als eine Ȋhnliche Einrichtung« im Sinne des § 22 Absatz 1a BlmSchG 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 Absatz 1a Satz 1 BlmSchG 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

- 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.



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

- 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 Absatz 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 Absatz 1 BGB zu



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

- 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.
- 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.

Teil I. Sondernutzungsrechte





Überblick

- Wohnungseigentumer können vereinbaren, dass an einer bestimmten, genau bezeichneten Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums, einem Raum, einer bestimmten Anlage oder einem Gegenstand, zum Beispiel einem Wasserhahn, nur einer oder mehrere von ihnen ein alleiniges Gebrauchsund in der Regel auch alleiniges Nutzungsrecht haben soll.
- Dieses Recht nennt man Sondernutzungsrecht. Besser wäre die Bezeichnung »Sondergebrauchs- und Sondernutzungsrecht« – sofern gewollt ist, dass der Berechtigte auch Nutzungen ziehen darf.



Abgrenzung

 Am 7. März 1994 wird beschlossen, dass Bewohner anliegender Wohnungen Laubengänge abschließen und allein gebrauchen duirfen. Die Wohnungseigentümer streiten, ob hierin eine rechtswidrige Gebrauchsregelung oder ein nichtiges Sondernutzungsrecht liegt.



LG Karlsruhe, Urteil vom 27. 9. 2011, 11 S 41/10

 Darf ein Wohnungseigentumer nach einem Beschluss, Laubengänge abschließen und allein gebrauchen, liegt hierin ein Sondernutzungsrecht.

Gebrauchsrechte?

 Was darf der Sondernutzungsberechtigte an seiner Gartenfläche eigentlich tun?





LG Hamburg, Urteil v. 10.9.2010, 318 S 24/09

- Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche umfasst die Befugnis, diese gärtnerisch zu gestalten.
- Zur zulässigen Ausübung des Sondernutzungsrechts an einer Gartenfläche gehört auch die übliche gärtnerische Pflege einschließlich des fachgerechten Rückschnitts, der Anpflanzung und der Entfernung solcher Pflanzen, die nicht das Gesamtbild prägen; anderenfalls handelt es sich dabei um eine unzulässige bauliche Veränderung.
- Der Sondernutzungsberechtigte darf die Art und Weise der Bepflanzung grundsätzlich selbst bestimmen; nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hat er aber den konkreten Zuschnitt der Wohn- und Grünanlage zu berücksichtigen.

Teil H.
Vorgehen gegen eine unerlaubte Benutzung





Wohnungseigentümer stört gemeinschaftliches Eigentum

§ 1004 Absatz 1 BGB

- berechtigt sind andere Wohnungseigentümer
- GdW übt nach § 9a Absatz 2 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 Absatz 1, Absatz Nr. 2, 14 Absatz 1 Nr. 1 WEG

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

- § 27 Absatz 1, Absatz 2WEG?
- Ermächtigung?



Drittnutzer oder Nachbar stört gemeinschaftliches Eigentum

(Geräusche/Gestank usw.)

§ 1004 Absatz 1 BGB

- berechtigt sind andere Wohnungseigentümer
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt nach § 9a Absatz 2 Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus
- Prozessual: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

- § 27 Absatz 1, Absatz 2WEG?
- Ermächtigung?



Wohnungseigentümer stört **Sondereigentum**

§ 1004 Absatz 1 BGB

§ 14 Absatz 1 Nr. 1 WEG

berechtigt sind Sondereigentümer

berechtigt ist Sondereigentümer

Anspruch gegen Gemeinschaft der

Wohnungseigentümer aus § 18 Absatz 2 Nr. 2

WEG (der nennt auch Sondereigentum)?



Drittnutzer oder Nachbar stört **Sondereigentum**

§ 1004 Absatz 1 BGB

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



Verstöße gegen Vereinbarung (zum Beispiel Laden); keine Störung des Sondereigentums

§ 1004 Absatz 1 BGB

- berechtigt sind andere Wohnungseigentümer
- GdW übt nach § 9a Absatz 2 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 Absatz 1, Absatz Nr. 2, 14 Absatz 1 Nr. 1 WEG

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

- § 27 Absatz 1, Absatz 2 WEG?
- Ermächtigung?



Störung durch Mieter oder Vermieter: Klage

Sondereigentum

gemeinschaftliches Eigentum

Kläger: der gestörte Wohnungseigentümer

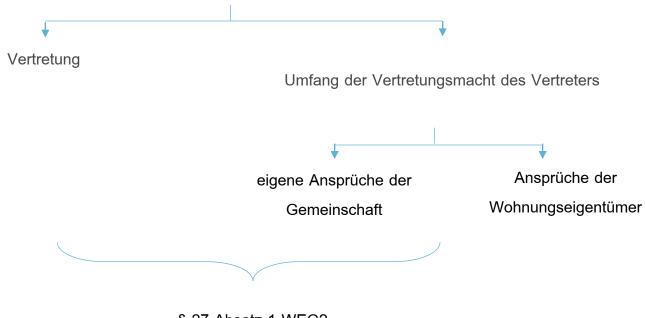
Kläger: jeder Wohnungseigentümer

Beklagter

- Wohnungseigentümer (WEG-Streitigkeit)
- Drittnutzer (»normale« ZPO-Sache)
- Wohnungseigentümer und Drittnutzer



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



§ 27 Absatz 1 WEG?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

