

**Sommerseminar des DDIV  
Burg Schnellenberg, Attendorn**

**22.8.2008**

**ab 10 Uhr**

# Allgemeine Einführung , Durchsetzung der WEG-Hausordnung

von Dr. Olaf Riecke



## **Allgemeine Einführung in die Parallelwelten von Wohnungseigentum und Mietrecht**

### **Die Vermietung von Sonder- oder/und Gemeinschaftseigentum als anspruchsvolles Betätigungsfeld für WEG- und Hausverwalter.**

Es gibt zwischen den Rechtsgebieten Abhängigkeiten, vor allem, aber nicht nur im Betriebskostenrecht – s. Vortrag Drasdo - und bei der Frage des noch zulässigen Mietgebrauchs.

Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten sind bereits bei der Frage zu beachten, was als Mietsache und wer als Vermieter angesehen werden kann (Umwandlungsfälle).

## **Gebrauchsrechte**

**Der Mieter einer im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stehenden Wohnung oder eines Ladenlokals ist dabei im selben Umfange zum Gebrauch des Gemeinschaftseigentums berechtigt, wie es der Eigentümer wäre.**

**Der vermietende Sondereigentümer selbst – wenn ihm nicht mehrere Einheiten gehören und er eine davon nutzt – darf nach Übertragung seines Mitgebrauchsrechts idR das gemeinschaftliche Eigentum nicht neben dem Mieter gebrauchen,**

## **Wer wird Mieter?**

**Gemeinschafts- und Sondereigentum können von Jedermann gemietet werden. Mieter kann auch – und das ist sogar die Regel – ein Wohnungseigentümer sein (Drasdo FS Blank [2006], S 617; Kreuzer FS Blank [2006], S 651, 655/656).**

**Konkurrieren ein Dritter und ein Wohnungseigentümer um das Gemeinschaftseigentum als Mietsache, entspricht es nach dem die Wohnungseigentümer verbindenden Gemeinschaftsverhältnis allein ordnungsmäßiger Verwaltung, dem abschlussbereiten Wohnungseigentümer bei den selben Bedingungen und identischer Leistungsfähigkeit einen Vorrang als Mieter einzuräumen**

## **Wer ist Vermieter?**

**Vor Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist bei einer Begründung nach § 8 WEG der aufteilende Alleineigentümer als Vermieter anzusehen.**

**Bei einer noch nicht vollzogenen Aufteilung nach § 3 WEG sind hingegen sämtliche Miteigentümer als Vermietergemeinschaft oder Vermietergesellschaft »Vermieter«**

## **Anfängliche Kollisionen**

**Um wenigstens einer bereits anfänglichen Kollision auszuweichen sollte der Vermieter eines Sonder- oder Gemeinschaftseigentums bei Neuabschluss eines Mietvertrages versuchen, die jeweiligen Rechtskreise miteinander so weit wie möglich zu harmonisieren.**

## Checkliste I

**Ist der ggf für den Verband handelnde Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr 7 WEG dazu ermächtigt worden, über das Gemeinschaftseigentum einen Mietvertrag zu schließen?**

**Ist Mietsache ein Wohnungs- oder Teileigentum?**

**Was ist der beabsichtigte Mietzweck: Nutzung als Wohnraum oder Nutzung zu gewerblichen Zwecken?**

**Welchen Störungen sind durch den beabsichtigten Mietzweck zu erwarten?**

**Gibt es ein Vermietungsverbot, ggf welchen Umfangs?**

**Gibt es eine die Vermietung beschränkende Regelung?**

**Gibt es einen Zustimmungsvorbehalt?**

**Würden die dem Mieter eingeräumten Rechte das Maß übersteigen, in dem der Vermieter das Gemeinschaftseigentum nach §§ 13 und 14 WEG nutzen dürfte?**



## Checkliste II

**Bestehen Gebrauchsbestimmungen nach § 15 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG (Zweckbestimmungen im engeren Sinne), die im Mietvertrag berücksichtigt werden müssten?**

**Gibt es eine Eigentümer-Hausordnung, die im Mietvertrag berücksichtigt werden müsste?**

**Welcher Abrechnungsmaßstab soll im Mietvertrag für die Umlage der Betriebskosten gelten?**

**Sind die als Abrechnungsmaßstab ggf zu vereinbarenden Miteigentumsanteile angemessen festgesetzt worden?**

**Stimmen der Abrechnungszeitraum der Wohnungseigentumsanlage und der mietvertraglich vorgesehene überein?**

## **Kollisionen im Laufe des Mietverhältnisses**

**Auch dann, wenn jedenfalls bei Mietvertragsabschluss auf wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten geachtet wurde und die jeweiligen Regelungskreise identisch oder miteinander jedenfalls soweit als möglich synchronisiert sind, sind die Mietvertragsparteien im Laufe des Mietverhältnisses vor den Mietvertrag betreffenden Änderungen nicht gefeit.**

Die Wohnungseigentümer können auch im Wege des Beschlusses – und also bloß mehrheitlich – ihre Angelegenheiten neu regeln. Ein vermietender Wohnungseigentümer kann sich gegen solche Beschlüsse dann, wenn sie ordnungsmäßig iSv §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 4 WEG sind, nicht wehren.

## Dynamische Verweisungs-Klauseln

Um ein Auseinanderfallen zwischen den Regelungen des Mietvertrages und den Bestimmungen der Wohnungseigentümer zu verhindern, ist vorstellbar, den Mieter durch eine Bestimmung im Mietvertrag an die jeweils zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Bestimmungen zu binden (**dynamische Klausel**).

Soweit dieses in einem **Individualvertrag** geschieht, bestehen **keine durchgreifenden Einwände** (Müller/Becker Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht N. I. 1. Anm 1; aA Nüßlein PiG 76, S 153).

Beim **Formularmietvertrag** ist die entsprechende Klausel anhand von §§ 305 ff BGB zu überprüfen. Teilweise wird insoweit vor allem für Klauseln zu den **Betriebskosten** und zur **Hausordnung** geltend gemacht, eine dynamische Klausel sei iSv § 305c Abs. 1 BGB **überraschend** (ua Riecke WuM 2003, 309). Gegen eine dynamische Klausel wird weiter geltend gemacht, in ihr sei nach § 308 Nr 4 BGB ein **unzulässiger Änderungsvorbehalt** zu sehen (Nüßlein PiG 76, S 152/153; aA Elzer MietRB 2006, 75). Ein Änderungsvorbehalt ist jedenfalls unwirksam, wenn die Vertragsänderung **nicht zumutbar** ist. Für die Frage der Zumutbarkeit ist in den Blick zu nehmen, dass der Mieter selbst dann, wenn eine vertragliche Bindung nicht bestünde, keine weiteren Gebrauchsrechte besäße (hierher ist auch die Hausordnung zu zählen), als ihm die unter den WEern geltenden Bestimmungen dem Vermieter einräumen.

## **Abschluss des Mietvertrages**

Über die Fragen, ob durch den Verband GE vermietet werden soll, an wen und zu welchen Bedingungen (der Beschluss muss die Vorgaben der §§ 535 ff BGB beachten), muss eine **Willensbildung der Wohnungseigentümer** sowohl für sich als auch als dafür zuständige Stelle des Verbandes stattfinden. Die Willensbildung muss in eine Vereinbarung oder einen Beschluss münden. Bei Beschlüssen muss gefragt werden, ob sie ordnungsmäßig sind. Ein Beschluss über eine Vermietung von GE muss verfahrensmäßig ordnungsgemäß zustande gekommen sein und Wohnungseigentümer dürfen an einem (teilweise) **gemeinsamen Gebrauch** des Gemeinschaftseigentums **keinen Bedarf** haben. Der Beschluss darf ferner nur einen **ordnungsmäßigen Gebrauch** iSv § 15 Abs. 2 WEG erlauben und muss dem Maßstab des § 15 Abs. 3 WEG entsprechen.

## Instandsetzungen

Der Verband WEGem als Vermieter hat nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB das GE als Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Nüßlein PiG 76, S 28/29).

Die Entscheidung hierüber müssen die Wohnungseigentümer als **Willensbildungsorgan des Verbandes** treffen.

Die Verpflichtung zum Erhalt eines geeigneten Zustandes endet gemäß § 275 BGB dort, wo der dazu erforderliche Aufwand die **Opfergrenze** übersteigt (BGH ZMR 2005, 935, 937).

# Zweckbestimmungen

- In dem Beschluss, Gemeinschaftseigentum zu vermieten, ist grundsätzlich **keine Änderung** einer **bestehenden Zweckbestimmung** iSv § 15 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG zu sehen.
- **Anderes gilt nur, wenn in einem Vermietungsbeschluss zugleich ausdrücklich oder jedenfalls im Wege der Auslegung eine Zweckänderung zu sehen ist.**
- Eine solche Änderung ist nur möglich, wenn die **bisherige** Zweckbestimmung auch nur **beschlossen** worden war oder eine Öffnungsklausel/Anpassungsvereinbarung besteht. War bisherige Zweckbestimmung hingegen vereinbart, wäre der Beschluss nichtig.

# Hauptreferat

- **Die Durchsetzung der WEG-Hausordnung**
- **unmittelbar ggü dem Mieter**
- **mittelbar über den vermietenden Eigentümer**
- (Verwalters Leid mit Lärm – Parabolantennen  
- Zweckwidriger Nutzung und sonstigen  
Missetaten)



# Störungen durch den Mieter eines Sondereigentümers

- **Von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsrechts sowie den Vereinbarungen und Beschlüssen (zB über eine **Hausordnung**) der Wohnungseigentümer werden originär nur die Wohnungseigentümer selbst betroffen.**
- **Dies bedeutet aber nicht, dass sich für einen Mieter aus den Regelungen der Wohnungseigentümer keine Pflichten ergäben. Tatsächlich sind Mieter eines Sondereigentümers in bestimmten Beziehungen wenigstens reflexartig den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts unterworfen.**

## Nemo plus iure transferre potest quam ipse habet

- Kein Wohnungseigentümer kann einem Mieter gegenüber den anderen Wohnungseigentümern weiter gehende Rechte einräumen, als sie ihm selbst zustehen oder zustehen könnten.
- Durch eine schuldrechtliche Vermietung können **sachenrechtlich geschützte Eigentümerpositionen** nicht wirksam eingeschränkt werden.
- Mieter besitzen außer nach §§ 858 ff BGB keine originären Rechte an der Mietsache, sondern leiten ihre Rechtsstellung in Bezug auf GE und SE stets ab

# Störer

- Darf der vermietende Sondereigentümer danach »stören« – bewegt er sich im rechtlich Zulässigen – darf es auch sein Mieter. Das dem Zulässigen entsprechende Verhalten ist immer rechtmäßig und zu dulden. Darf der vermietende Sondereigentümer aber nicht »stören«, ist jede hiervon abweichende, aber mietvertraglich erlaubte Nutzungsart vom Inhalt des SE nicht gedeckt und beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer unzumutbar.

## Wirksamkeit eines Mietvertrages?

- Der Wirksamkeit eines Mietvertrages steht es nicht entgegen, dass bei Vertragsschluss (noch) ein Leistungshindernis vorliegt.
- Der vermietende Sondereigentümer verpflichtet sich in diesem Falle gegenüber seinem Mieter schuldrechtlich, diesem bestimmte Rechte am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum erst noch zu verschaffen.

# Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

- Die anderen Wohnungseigentümer sind **bis zu einer Anpassung der Regelungswerke** durch eine den wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen zuwider laufende Nutzung in ihren Eigentumsrechten verletzt und haben einen dinglichen Abwehranspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB mit absoluter Wirkung gegen jeden zweckwidrig Nutzenden.
- Sie sind zur Duldung eines störenden Gebrauchs **weder dem Vermieter** (auch nicht dem Verband als Vermieter) **noch seinem Mieter** gegenüber verpflichtet

# Befugnis der Eigentümer und des Verbandes

- An der Befugnis der Eigentümer, **selbst** Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche außerprozessual und prozessual geltend zu machen, hat sich durch Anerkennung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft **nichts** geändert.
- Die Wohnungseigentümer sind freilich befugt, einen **Anspruch auf Beseitigung- und Unterlassung** zu **vergemeinschaften** und dadurch zu einer Sache des Verbandes nach § 10 Abs. 6 S. 3 Variante 2 WEG (Sonstiges Recht) zu machen.

## Schadensersatz und »zweites Verwaltungsvermögen«

- Schadensersatzansprüche wegen Störungen stehen vermögensrechtlich den Wohnungseigentümern zu.
- Berechtigt, diese **gemeinschaftsbezogenen Ansprüche** vom Störer **gerichtlich oder außergerichtlich** einzufordern, ist nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG nur der Verband Wohnungseigentümergeinschaft.
- Der Verband ist **ohne Bestimmung** der Wohnungseigentümer allerdings nicht berechtigt, diese Ansprüche in das Verwaltungsvermögen iSv § 10 Abs. 7 WEG zu vereinnahmen. Die eingezogenen Mittel dürfen nicht mit dem Verwaltungsvermögen vermengt werden: ansonsten drohte ein Zugriff der Verbandsgläubiger. Für die allein den Eigentümern zustehenden Ansprüche, muss ein »zweites Verwaltungsvermögen« angesammelt werden

## Rechte der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Mit-Wohnungseigentümer:

- **Unterlassung und Beseitigung gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB;**
- **Verlangen der Einwirkung auf den Mieter, soweit das Mieterverhalten mietvertraglich unzulässig ist; das Verlangen einer konkreten Maßnahme ist nicht möglich;**
- **Schadensersatz gemäß §§ 280 Abs. 1 Satz 1, 241 BGB (durch Verband auszuüben, falls nicht nur SE gestört ist);**
- **Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, 303 StGB (durch Verband auszuüben, falls nicht das Sondereigentum gestört ist).**



## Rechte der Wohnungseigentümer gegen einen Mieter, der »stört«:

- Unterlassung und Beseitigung gemäß § 1004 BGB, auch wenn das Mieterverhalten mietvertraglich zulässig ist;
- Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, 303 StGB, auch wenn das Mieterverhalten mietvertraglich zulässig ist.

## Rechte des vermietenden Sondereigentümers gegen einen Mieter, der »stört«:

- Unterlassung gemäß § 541 BGB, soweit das Mieterverhalten mietvertraglich unzulässig ist;
- ggf Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 oder § 573 Abs. 2 Nr 1 BGB;
- Unterlassung und Beseitigung gemäß § 1004 BGB, str, vgl. BGH WuM 2007, 387;
- Schadensersatz gemäß §§ 280 Abs. 1 Satz 1, 241 BGB;
- Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, § 303 StGB.

## Hinweis

- **Ab dem Zeitpunkt**, in dem sich das Recht der anderen Wohnungseigentümer für Mieter als Beeinträchtigung seines Mietgebrauchs auswirkt, ist **im Verhältnis der Mietvertragsparteien** zueinander von einem Rechtsmangel iSd § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB auszugehen.
- Der Mangel kann ua eine **Haftung des Vermieters** auf Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB auslösen; daneben ist der Mieter ggf berechtigt, nicht aber verpflichtet, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen (BGH ZMR 1995, 480).

# Eigentümer-Hausordnung

## **Bestandteil des Mietvertrages**

- Der Mieter ist an eine Eigentümer-Hausordnung gebunden, wenn diese durch eine **Vereinbarung** der Mietvertragsparteien Vertragsbestandteil des Mietvertrages geworden ist (BGH ZMR 2004, 335).
- Zur Einbeziehung der Eigentümer-Hausordnung genügt ihre Erwähnung (Bezugnahme) im Mietvertrag oder ihre Beifügung als eine der Anlagen des Mietvertrages.
- Ist die (geltende) Eigentümer-Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, **kann der vermietende Sondereigentümer** von seinem Mieter deren Einhaltung verlangen

# Eigentümer-Hausordnung

- Verletzt der Mieter durch sein Verhalten die Eigentümer-Hausordnung und damit vertragliche Bestimmungen, kann der Vermieter nach § 541 BGB Unterlassung verlangen und ggf nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 BGB oder § 573 Abs. 2 Nr 1 BGB kündigen.
- Für die Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer bei einem Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung gilt nichts anderes, als bei einem **Verstoß gegen das Gesetz** (Keuter in FS Deckert [2002], S 199, 216).

# Keine vertragliche Regelung

## **Ansprüche des Vermieters**

- Fehlen vertragliche Regelungen, ist der Mieter **nicht direkt an die Eigentümer-Hausordnung** gebunden. Allein dass zwischen den Wohnungseigentümern eine Hausordnung besteht oder bestehen könnte, führt zu keiner vertraglichen Bindung des Mieters. Dem vermietenden Sondereigentümer ist es ohne Vereinbarung verwehrt, mietvertragliche Ansprüche gegen den Mieter durchzusetzen.

## Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer

- **Ist der Mieter an die Eigentümer-Hausordnung nicht vertraglich gebunden, ist er in seiner Gebrauchsausübung in Bezug auf das SE und GE und in der Steuerung seines Verhaltens nicht frei.**
- **Seine Mieterrechte werden durch die Schranken des Gemeinschaftsverhältnisses jedenfalls mittelbar beschränkt. Die Eigentümer-Hausordnung trifft den Mieter auch ohne eine entsprechende Vereinbarung als Reflex.**
- **Der Mieter besitzt gegenüber den anderen WEern nur die Rechte, die ihm der vermietende Sondereigentümer einräumen konnte. Hat ihm dieser ein Verhalten erlaubt, das (ggf später) gegen die Eigentümer-Hausordnung verstößt, ist der Mieter jedenfalls im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern in jedem Falle den durch die Eigentümer-Hausordnung gesetzten Schranken unterworfen und muss sich insoweit Unterlassungsansprüche gefallen lassen (aA Lüke in Weitnauer Nach § 13 WEG Rn 3).**

# Schadensersatz

- Der Mieter kann sich gegenüber dem vermietenden SEer gemäß §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 Satz 1 BGB **schadensersatzpflichtig** machen.
- Das ist der Fall, wenn der Mieter die **Grenzen des ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauchs des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums überschreitet** und dadurch die Mietsache verschlechtert oder verändert.
- Der Mieter muss dabei auch für seine Erfüllungsgehilfen einstehen. Das sind nicht nur seine Familienangehörigen und seine Angestellten, sondern auch sämtliche von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten, seine Besucher sowie die von ihm mit der Bewachung der Mietsache beauftragten Personen.



# Schadensersatz

- Gegenüber dem vermietenden Sondereigentümer, aber auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern schuldet der Mieter bei einer Beschädigung der Mietsache außerdem nach § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB iVm § 303 Abs. 1 StGB **Schadensersatz.**
- Anspruchsinhaber sind sämtliche Wohnungseigentümer als Miteigentümer am beschädigten Gemeinschaftseigentum. Die **Durchsetzung** dieses Anspruches kann nur durch den Verband erfolgen .

## „Zweckverfolgungs- oder Gehilfenhaftung“

- Es unterscheidet *Prölss* zwischen der von ihm so bezeichneten „Zweckverfolgungs- oder Gehilfenhaftung“, die in § 278 BGB geregelt sei, und der „Ausübungshaftung“, die § 540 Abs. 2 BGB regelt.
- Erstere beruhe auf dem Gedanken, dass es für den Geschädigten einen ungerechtfertigten Nachteil bedeutete, wenn der Schuldner allein deswegen entlastet würde, weil er eine geschuldete Handlung nicht selbst vorgenommen habe.
- Da der andere zur Zweckverfolgung eingeschaltet werde, reiche die Haftung des Schuldners für den Dritten aber auch nur soweit, wie dieser Zwecke des Schuldners verfolgt.

## Ansprüche gegen den vermietenden Sondereigentümer

- Der vermietende Sondereigentümer ist gemäß § 14 Nr 2 WEG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sein Mieter vom GE nur in solcher Weise Gebrauch macht, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidliche Maß** hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Verpflichtung setzt bereits mit der »Auswahl« des betreffenden Mieters und der Ausgestaltung der mietvertraglichen Vereinbarungen ein.
- Verletzt ein Wohnungseigentümer diese Aufgabe, hat er für den einem anderen Wohnungseigentümer dadurch entstehenden Schaden einzustehen. Voraussetzung ist allerdings, dass den vermietenden Sondereigentümer ein »Schuldvorwurf« trifft

# Erfüllungsgehilfe

- Mit der Vermietung oder Verpachtung wird der Mieter oder Pächter zum **Erfüllungsgehilfen** des vermietenden Sondereigentümers für die Erfüllung seiner vertraglichen Obhutspflichten gegenüber den anderen Wohnungseigentümern (KG ZMR 2002, 269).
- Bei einer Nutzungsüberlassung können die anderen WEer **den vermietenden Sondereigentümer** für etwaige, von seinem Mieter verursachte Schäden – durch den Verband als nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG **Ausübungsberechtigten** – in Anspruch nehmen

# Haftung des Vermieters

- Der Wohnungseigentümer muss zB dafür einstehen, wenn sein Mieter die Wohnung nicht ausreichend beheizt. Eine Haftung des Wohnungseigentümers für seinen Mieter soll allerdings dann nicht in Betracht kommen, wenn dessen Verantwortlichkeit für eigenes Verschulden nach §§ 827, 828 BGB ausgeschlossen ist.
- Str, ob die Haftung des Vermieters eine Einwirkungsmöglichkeit auf seinen Nutzer voraussetzt.

## Hinweis

- Werden die Wohnungseigentümer durch einen anderen Wohnungseigentümer geschädigt, können es die zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten gebieten, dass die Wohnungseigentümer ihre **Ansprüche allein gegen den Mieter** – geltend machen (vgl. BGH ZMR 2007, 464).

## bauliche Veränderung

- Wegen einer unzulässigen baulichen Veränderung können die anderen Wohnungseigentümer den Mieter des Sondereigentümers als **Zustandsstörer auf Duldung** in Anspruch nehmen.
- Der Mieter beherrscht die Quelle der Störung und hat die Möglichkeit zu deren Beseitigung, jedenfalls aber – was ausreicht – die **Pflicht zur Duldung des Rückbaus** (BGH ZMR 2007, 188)

# Recht des Mieters an dem ungestörten Besitz

- Ein gegen den Vermieter gerichteter Eigentumsstörungsanspruch beschränkt das Recht des Mieters an dem ungestörten Besitz der Wohnung und verpflichtet ihn, die Beseitigung einer von der Wohnung ausgehenden Störung zu dulden.
- **Dass der Mietvertrag den Mieter zur Nutzung in dem bestehenden Zustand berechtige, führt zu keiner anderen Beurteilung. Der Mietvertrag wirkt nur im Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien (BGH ZMR 2007, 188).**
- Der vermietende Sondereigentümer muss außerdem auf den Mieter mit **allen geeigneten rechtlichen Maßnahmen** einwirken, dass dieser, soweit erforderlich, bei der Beseitigung der unzulässigen baulichen Veränderungen mitwirkt.



## Verfahrensrechtliche Aspekte

- Sämtliche Wohnungseigentümer mit Ausnahme des störenden Sondereigentümers können den Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (Störungen des Sondereigentums kann nur der gestörte Sondereigentümer selbst geltend machen) oder den Unterlassungsanspruch **gerichtlich** gegen den störenden Sondereigentümer oder/und seinen Mieter geltend machen

# Individualanspruch

- Der Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch ist seinem Wesen nach ein **Individualanspruch** (BGH NJW 1998, 3714).
- Daher kann auch jeder einzelne Wohnungseigentümer **ohne Ermächtigung** tätig werden und Unterlassung und Beseitigung verlangen. Es ist verfahrensrechtlich unbedenklich, wenn zunächst zwar alle Wohnungseigentümer (ausgenommen der störende) klagen, im Zuge des Verfahrens jedoch nur noch einer oder einzelne Wohnungseigentümer den Anspruch geltend machen.

## Vergemeinschaftung

- Haben die Wohnungseigentümer die Ansprüche gegen Vermieter und/oder Mieter durch einen Beschluss **vergemeinschaftet** und zu einer gemeinschaftlichen Sache gemacht, ist die Verfolgung der Ansprüche nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Var. 2 WEG Aufgabe des Verbandes (BGH ZMR 2006, 457).

# Prozessgericht

- Gegen den **störenden Mieter** (Nutzer) ist – weil keiner der Fälle des § 43 WEG vorliegt – vor dem allgemeinen Prozessgericht – nicht der ggf eingerichteten Abteilung für WEG-Sachen – vorzugehen.
- Der **vermietende Sondereigentümer** ist hingegen nach § 43 Nr 1 oder Nr 2 WEG vor der Wohnungseigentumsabteilung iSv § 43 WEG in Anspruch zu nehmen

## WEG-Abteilung

- Die Zuständigkeit der WEG-Abteilungen ist auch dann gegeben, wenn Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer vorgehen, der Mieter eines anderen Wohnungseigentümers ist und er auf Unterlassung des ordnungswidrigen Gebrauchs der Mietsache/des Wohnungseigentums des Mitwohnungseigentümers in Anspruch genommen wird (KG ZMR 2005, 977).

# Prozess- und WEG-Abteilung

- Sind Prozess- und WEG-Abteilung identisch und werden die Ansprüche in einer Klage geltend gemacht, ist erstinstanzlich dasselbe Gericht zuständig.
- Sind die WEG-Sachen beim Amtsgericht einer besonderen Abteilung zugewiesen, ist der gegen den Eigentümer gerichtete Anspruch abzutrennen und formlos an die entsprechende Abteilung abzugeben.
- Ist keine besondere Abteilung gebildet worden, ist eine Trennung rechtlich nicht geboten, aber trotzdem sinnvoll. Bei einer Berufung sind nämlich wegen § 72 Abs. 2 GVG ggf verschiedene Gerichte, im Regelfall aber jedenfalls verschiedene Kammern funktionell zuständig.

# Vollstreckung

- Im Falle einer positiven Entscheidung ist der erstrittene Unterlassungstitel nach § 890 ZPO zu vollstrecken (BGH ZMR 1996, 147, 148; **aA** OLG Köln ZMR 2001, 65, 66: § 888 ZPO). Der **selbständige Anspruch** gegen den vermietenden Sondereigentümer auf mietrechtliche Einwirkung ist gemäß § 888 ZPO zu vollstrecken.

# Zwangsvollstreckung: Mieter als Vollstreckungshindernis?

- 1. Die Verpflichtung zur Entfernung des Garagengebäudes ist eine als vertretbare Handlung nach § 887 ZPO ggü dem Schuldner zu vollstreckende Maßnahme. (quasi **Ersatzvornahme** durch Dritten = Handwerker/Werkunternehmer)
- 2. Hängt die geschuldete Maßnahme aber davon ab, dass ein Dritter sie duldet, ist sie als nicht vertretbare Handlung nach § 888 ZPO zu vollstrecken. (**Zwangsgeld** gegen Schuldner, damit er alles unternimmt den Dritten = Mieter zur Duldung zu verpflichten)
- 3. **Im Vollstreckungsverfahren kann eine Verpflichtung der Mieter nicht erwirkt werden.**
- LG Hamburg, Beschluss vom 25.4.2008, 318 T 24/08



## Ansprüche gegen den Verband als Vermieter

- Ansprüche der Wohnungseigentümer **gegen den Verband als Vermieter** müssen ausscheiden. Zwar sind Verband und Wohnungseigentümer zwei unterschiedliche Zuordnungssubjekte von Rechten und Pflichten. Sind die Wohnungseigentümer indes der Auffassung, dass der Verband gegen einen Mieter Rechte durchsetzen sollte, müssen sie nur einen **entsprechenden Verbandswillen** bilden.
- Kann sich ein Wohnungseigentümer mit einem von ihm für richtig erachteten Verbandswillen nicht durchsetzen, muss er den entsprechenden **Negativbeschluss** anfechten und auf eine entsprechende Willensbildung (gegen die Wohnungseigentümer) klagen. Haben die Wohnungseigentümer jegliche Willensbildung verweigert, liegt ein Fall des § 21 Abs. 8 WEG vor.

# Ansprüche gegen den Mieter

Der Verband kann selbst – wie jeder andere Vermieter – die ihm durch den Mietvertrag oder das Gesetz zugeordneten Rechte ausüben.

Besonderen Einschränkungen gegen einen das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer störenden Mieter unterliegt er nicht. Eine Grenze ist nur dort erreicht, wo jedenfalls der **Mietvertrag** dem störenden Mieter ein bestimmtes Verhalten **erlaubt**.

# Ansprüche gegen den Mieter

- Ob die Wohnungseigentümer neben der Möglichkeit, nach ihrer Willensbildung »durch« den Verband gegen einen Mieter vorzugehen, gegen einen Mieter des Verbandes, der gegen ihre Gebrauchsbestimmungen, gegen die Pflichten aus §§ 13 und 14 WEG oder gegen ihre Hausordnung verstößt, wie gegen andere Mieter **unmittelbar** vorgehen können, ist noch nicht entschieden, im Ergebnis aber zu **bejahen**.
- Es kann der Mieter nicht einwenden, dass sich die Wohnungseigentümer durch die von ihrem Willen getragene Entscheidung, an ihn zu vermieten, mit **jeglichen Störungen** einverstanden erklärt haben.

**Ich danke ihnen für ihre  
Aufmerksamkeit**

