



**Schnittstellen Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht**

# Vorab

- Herzlich willkommen!
- Ich hoffe, wir kommen grundsätzlich zu jedem Punkt in ein Gespräch miteinander.
  - Schildern Sie Ihre Erfahrungen!
  - Stellen Sie Fragen!
- Wir werden den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG) einbeziehen.

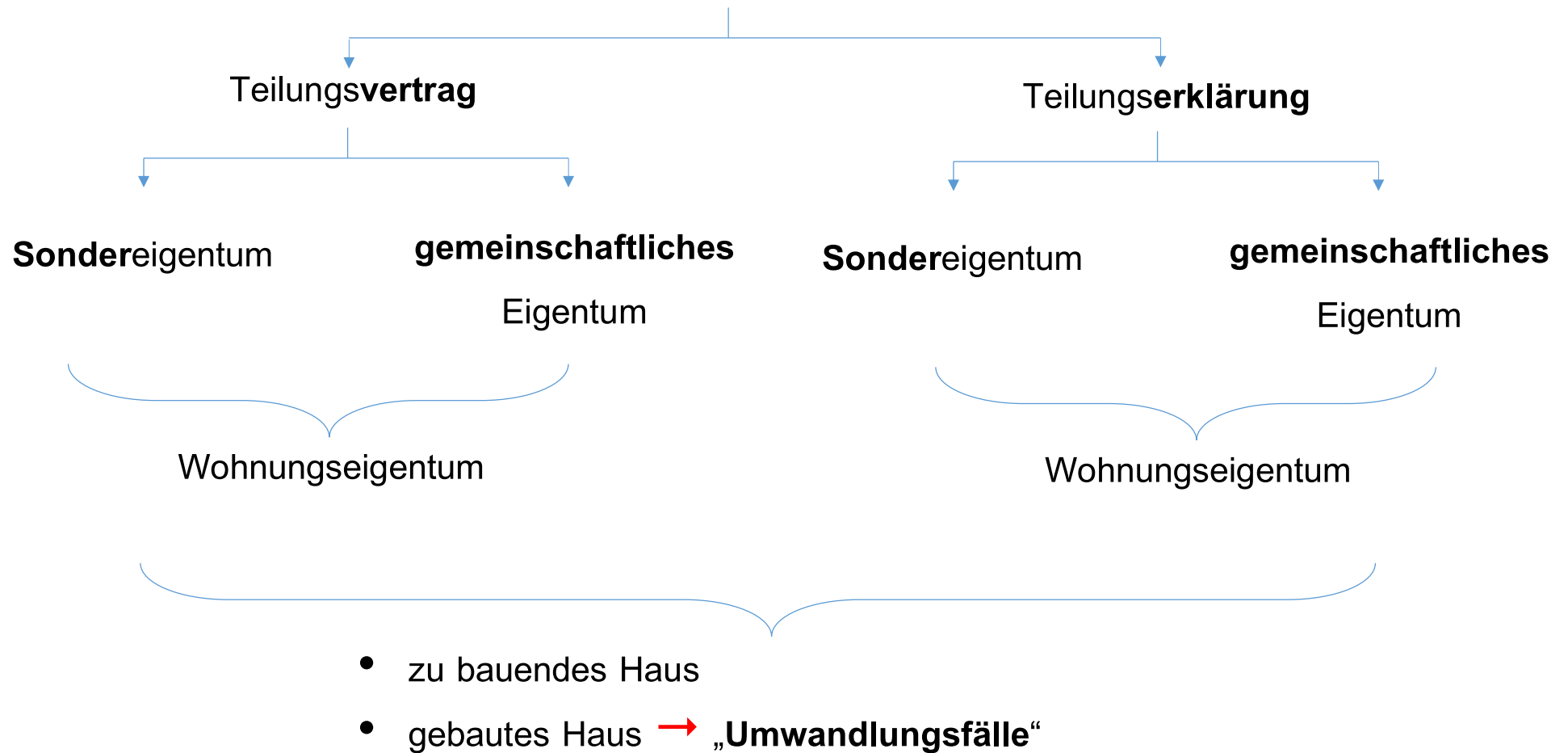
# Vor der Klammer I

Kurzeinführung ins WEG-Sachenrecht

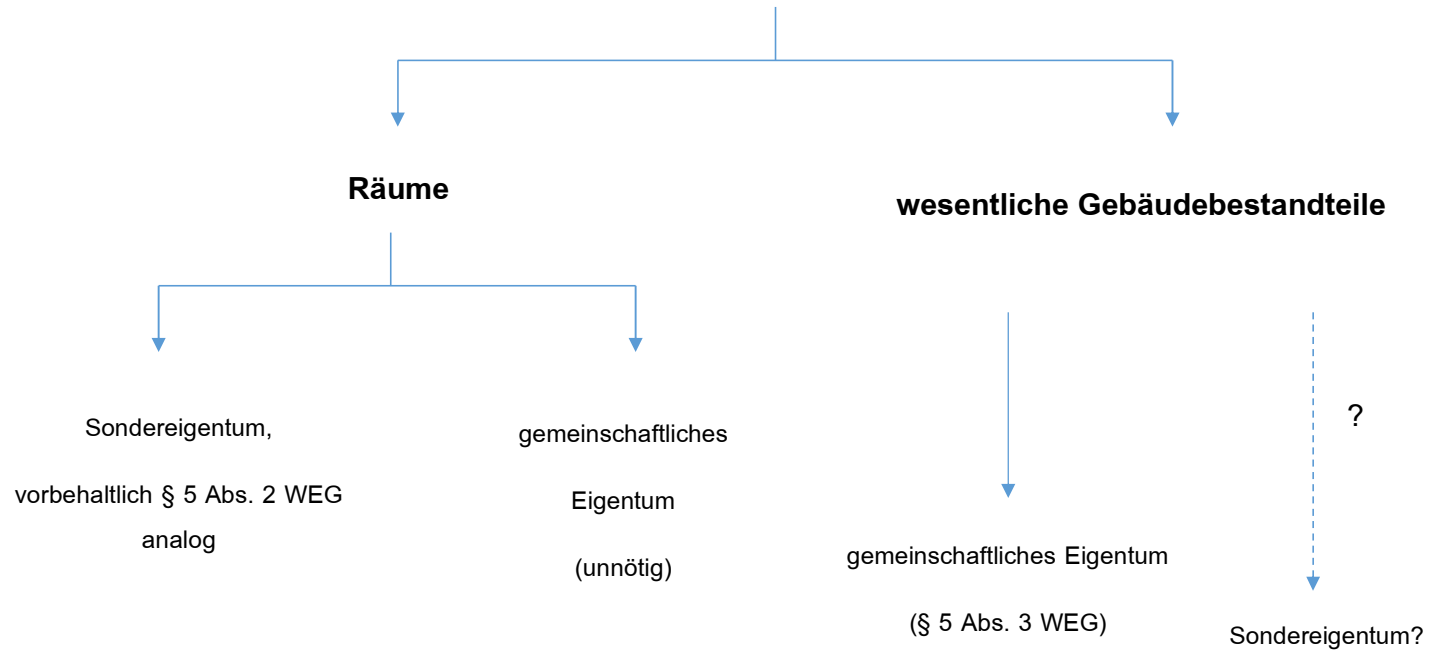
## Warum?

- 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.

# Entstehung von Wohnungseigentum



# mögliche Bestimmungen



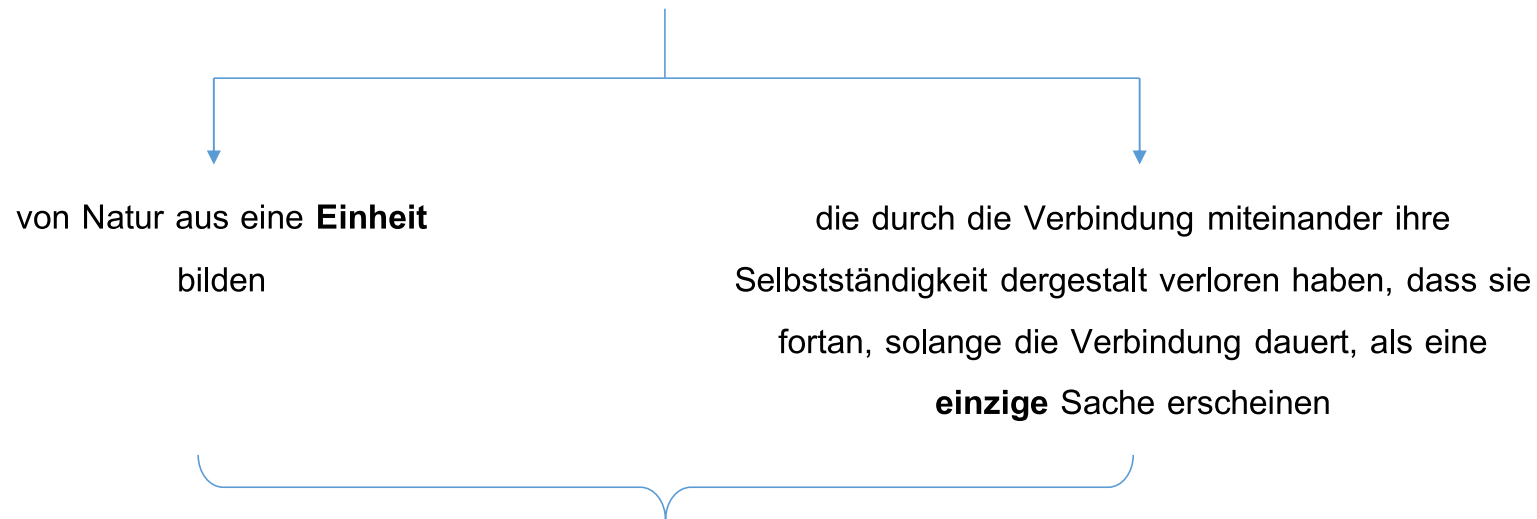
Flächen?

# Was ist ein Raum?

- Ein von Boden, Decke und vier oder mehr Wänden umschlossener Bauteil.
  - Zimmer, Garage, Lagerhalle, Kugel, Schuppen sind also Raum.
  - Fehlt eine Wand, soll das unschädlich sein, sofern eine Abgrenzung (= der Raum als solcher) erkennbar ist.
  - Ein **Balkon** soll ein Raum sein (str).
  - Eine **Dachterrasse** soll Raum sein, eine Terrasse nicht.
  - Ein Carport ist kein Raum.
  - Ein Mehrfachparker ist „Raum“; streitig ist, was für die **einzelnen** Stellplätze gilt.
  - Für **Garagenstellplätze** fingiert § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG die Raumeigenschaft.

**wesentlicher** Gebäudebestandteil, § 93 BGB

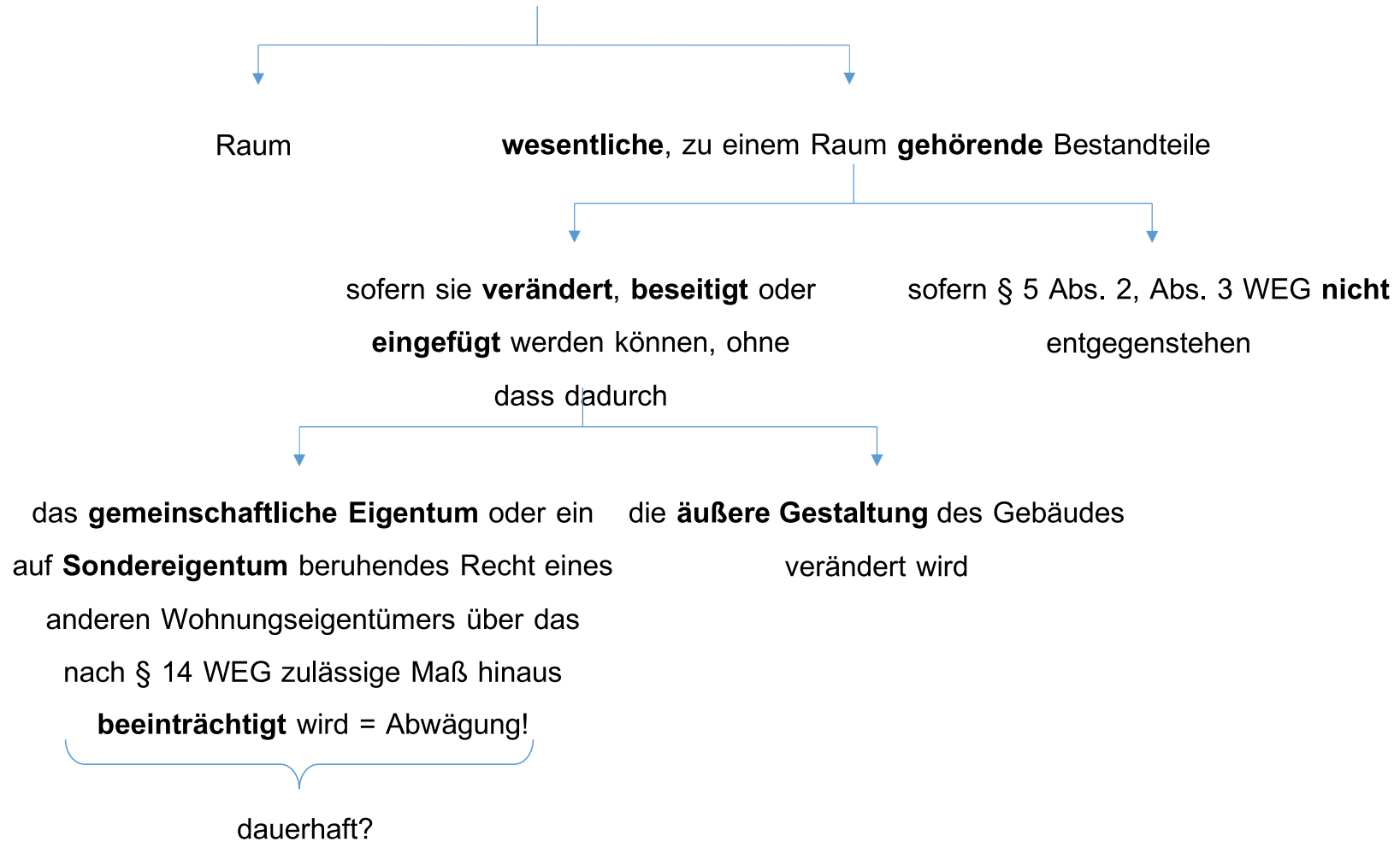
körperliche Gegenstände, die ...



- Warmwasserspeicher
- Waschbecken und Badewannen
- Einbaumöbel, wenn sie so mit den umschließenden Teilen des Gebäudes vereinigt sind, dass diese ihre Seiten- und Rückwände bilden, oder wenn sie – wie eine Schranktrennwand oder ein Raumteiler anstelle sonst notwendigen Mauerwerks – echte und notwendige Gebäudebestandteile ersetzen
- die an der Außenmauer eines Wohnhauses fest angebrachte Markise



## Sondereigentum



## „negative“ Voraussetzungen

§ 5 Abs. 2 WEG.

§ 5 Abs. 3 WEG.

- **Teile des Gebäudes,**  
—die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
- **Anlagen und Einrichtungen,**  
—die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- sind **nicht** Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren,  
dass Bestandteile des Gebäudes, die  
Gegenstand des Sondereigentums sein  
können, zum gemeinschaftlichen Eigentum  
gehören.

## „gehören“

funktionaler Bezug?

- Heizung im Keller, die nur einer Wohnung dient?
- Absperrventil, das nur einer Wohnung dient?

räumlicher Bezug?

- in der „Nähe“ des Sondereigentumsraums?

**oder: räumlich- und funktionaler Bezug**

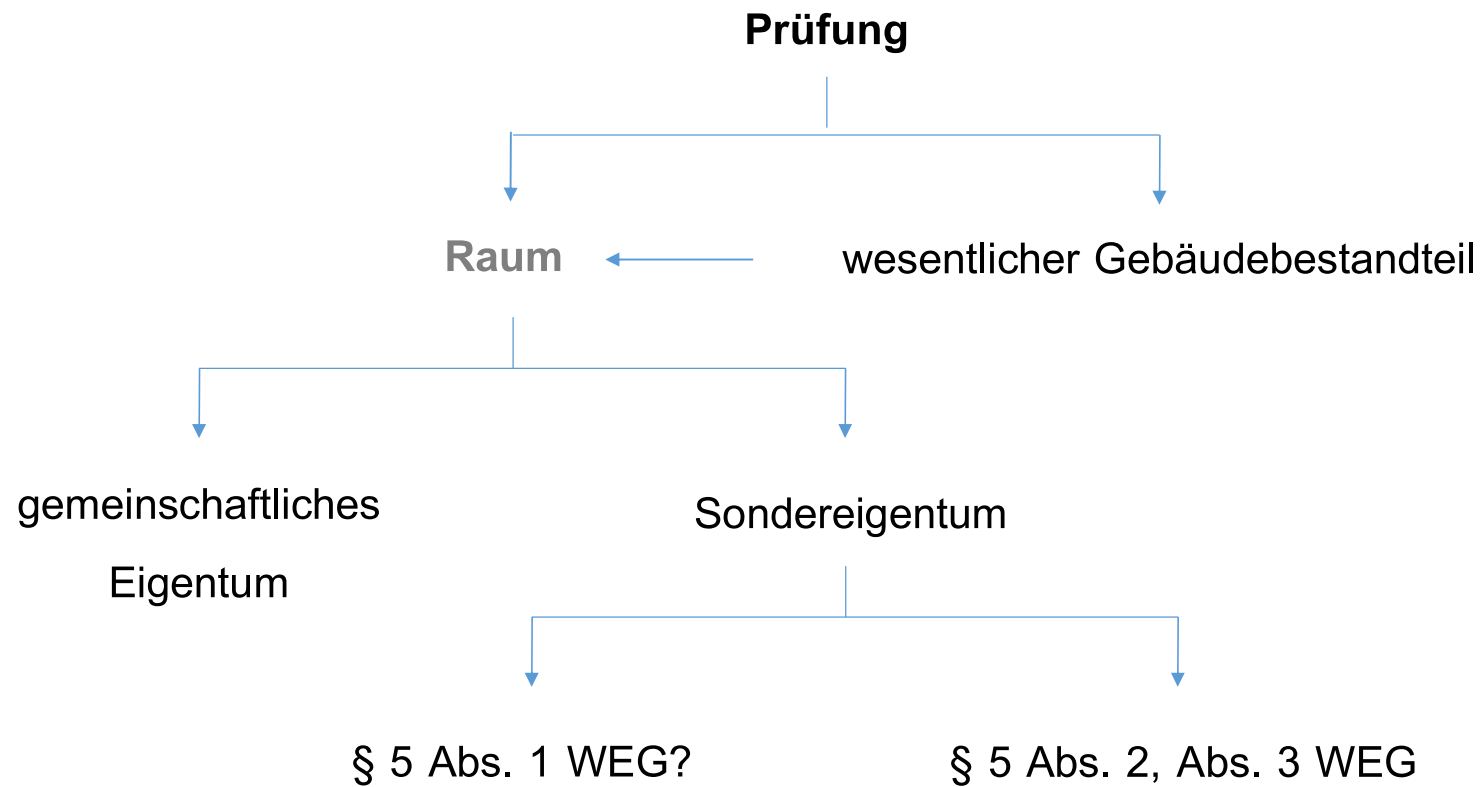
**BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, Rn. 18:** In Betracht kommt allerdings auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich **außerhalb** der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Hierfür ließe sich anführen, dass rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums das Miteigentum an dem Grundstück ist. Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ BGB § 93, BGB § 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des BGB ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen. Bei einer solchen Sichtweise, die zudem zu einer klaren Grenzziehung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum führte, beschränkte sich der normative Regelungsgehalt des § 5 Abs. 2 WEG auf Bestandteile, die sich innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, und sähe nur darauf bezogen unter bestimmten Voraussetzungen die Entstehung von Gemeinschaftseigentum vor.

## Räume: § 5 Abs. 2 WEG analog

die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der  
Wohnungseigentümer dienen

- ein Verbindungsflur, der den einzigen Zugang zur Heizanlage darstellt,
- ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zum gemeinschaftlichen Geräteraum bildet,
- Durchgang zum Hinterhaus
- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden

wenn der Raumzweck darauf gerichtet ist,  
der Gesamtheit der Wohnungseigentümer  
einen ungestörten Gebrauch ihrer  
Wohnungen und/oder der  
Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und  
zu erhalten



# 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

### § 10 Abs. 6 S. 3 WEG

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

- Der Personenaufzug steht im **gemeinschaftlichen** Eigentum.
- Ein Schadensersatzanspruch steht allen Wohnungseigentümern zu.
- Der Schadensersatzanspruch ist nach h.M. ein **gemeinschaftsbezogenes** Recht.
- K ist daher **nicht** prozessführungsbefugt.
  
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den K aber nach h.M. „ermächtigen“.
  - „Gewillkürte Prozessstandschaft für den Verband“ (BGH, Beschluss v. 17.3.2016, V ZR 185/15, NZM 2016, 363 Rn. 4).
- Ist es so, fragt sich, welchen Antrag K stellen muss.

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

## Personenaufzug

### § 548 Abs. 1 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 Abs. 1 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



### Der Fall

- 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.
- K verklagt nun B auf Zahlung von Schadensersatz 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 Abs. 1, 535 Abs. 1, 546 Abs. 1, 241 Abs. 2 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 Schadensersatzansprüchen ausgesetzt ist. Das ist vorstellbar!

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

## Verlorener Schlüssel



### Die Lösung

- Zwischen den Wohnungseigentümern besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem Pflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 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.

# 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.

WEModG

# WEModG

## § 1 Abs. 5 WEG aktuell

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

## § 1 Abs. 5 WEG neu

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

# WEModG

## § 3 Abs. 1 WEG aktuell

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

## § 3 Abs. 1 WEG neu

Das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des 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. **Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.**

# WEModG

## § 3 Abs. 3 WEG aktuell

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

## § 3 Abs. 2, Abs. 3 WEG neu

Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.



# Vor der Klammer II

# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

## § 10 Abs. 6 S. 1 WEG aktuell

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen

## § 10 Abs. 6 S. 1 WEG aktuell

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.

# 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 Abs. 6 S. 3 WEG

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 gem. § 1004 Abs. 1 BGB oder § 15 Abs. 3 WEG durch Beschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 2 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweisen (Vergemeinschaftung).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist dann **allein** für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Dritten zuständig.

WEModG

# WEModG Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

## § 10 Abs. 6 S. 1 WEG aktuell

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen

## § 9a Abs. 1 WEG neu

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.

# WEModG Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aktuell

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.

## § 9a Abs. 2 WEG neu

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.

# WEModG Störungsschutz gemeinschaftliches Eigentum

Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 18 Abs. 2 WEG-E

Beschluss der Wohnungseigentümer

Tun des Verwalters?

ggf. Beschlussersetzungsklage



# WEModG Sondereigentum

## § 14 Abs. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,

1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und

...

## § 18 Abs. 2 WEG neu

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine **Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# WEModG

## Unterlassung verlangen: „gewöhnlich“?

### § 27 Abs. 1 WEG neu

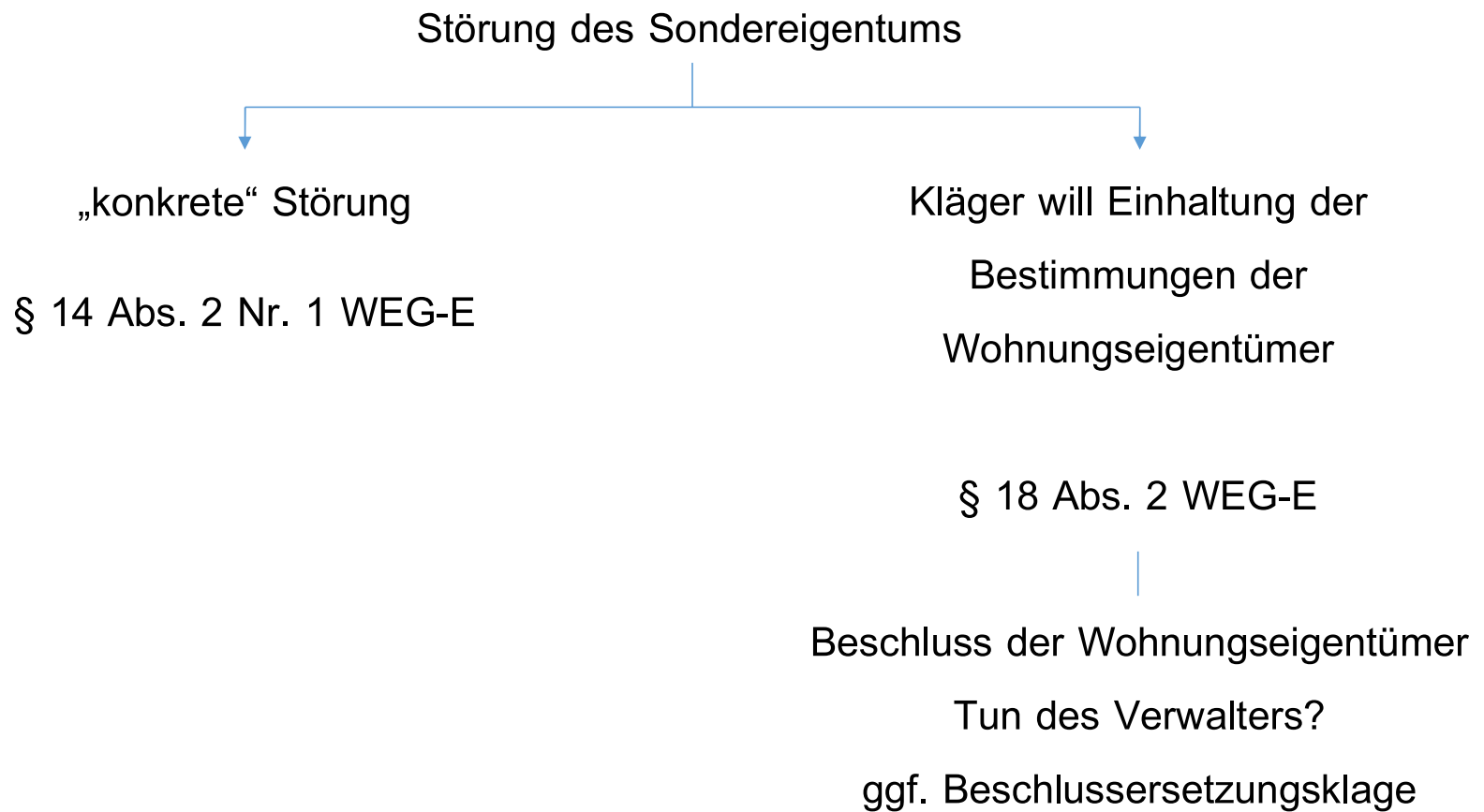
Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1. die **gewöhnliche** Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

### § 27 Abs. 2 WEG neu

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

# WEModG Störungsschutz Sondereigentum



# WEModG Sondereigentum

## § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG neu

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. ...

## § 18 Abs. 2 WEG neu

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. ...

2. eine **Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# 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



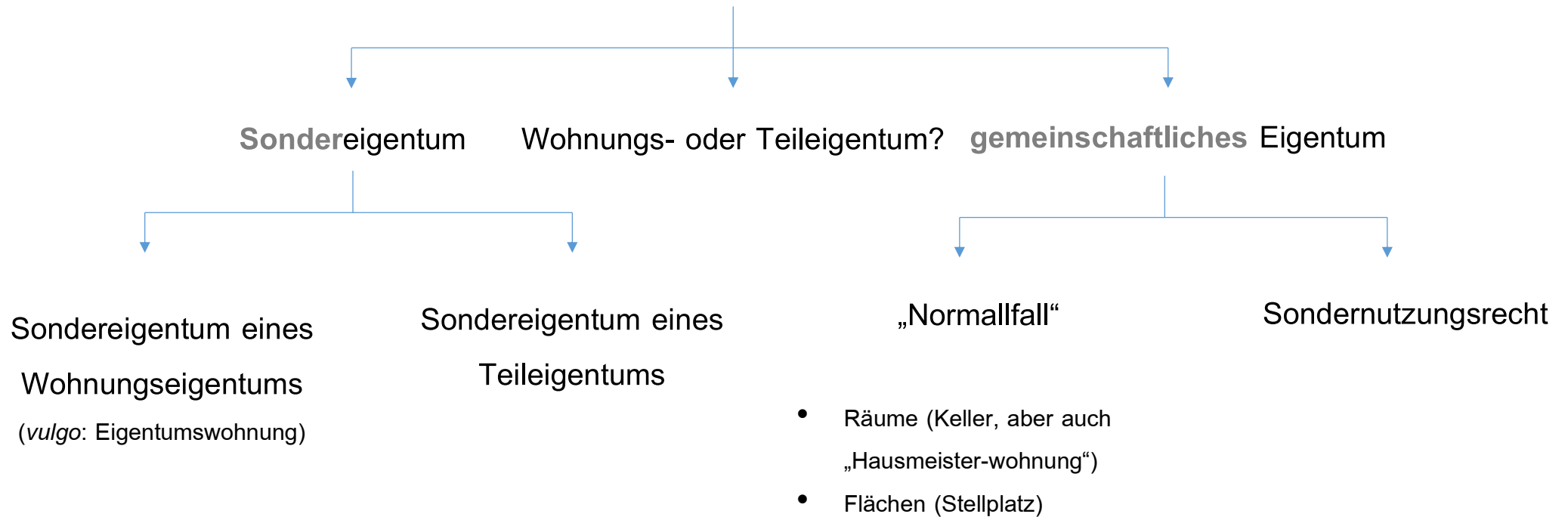
- Ist ein Sondereigentum oder ist das gemeinschaftliche Eigentum Mietsache,
  - ist neben den allgemeinen Vorschriften das Wohnungseigentumsgesetz und seine Bestimmungen zu beachten.
  - Denn das Wohnungseigentumsgesetz enthält für den vermietenden Wohnungseigentümer, aber auch seinen Mieter Einschränkungen,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

# Mietsache



# Überblick

# Mietsache



# Sondereigentum

# WEG Sondereigentum

## § 1 Abs. 2 WEG aktuell

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

## § 1 Abs. 3 WEG aktuell

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.

# 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“?



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

**Der Fall**

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

### Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?



#### Die Lösung

- 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 Abs. 1 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.

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

### Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?



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

**Der Fall**



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

### Zweckbestimmung im „weiteren Sinne“?



**Die Lösung**

- Ja!
- Ungeachtet des Verbs „dürfen“ handelt es sich um eine „Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG“ .
- Dies ergibt sich „zweifelsfrei“ aus der Vorbemerkung zu der Teilungserklärung, wonach das gesamte Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung dienen wird“.

## 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“?



- 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

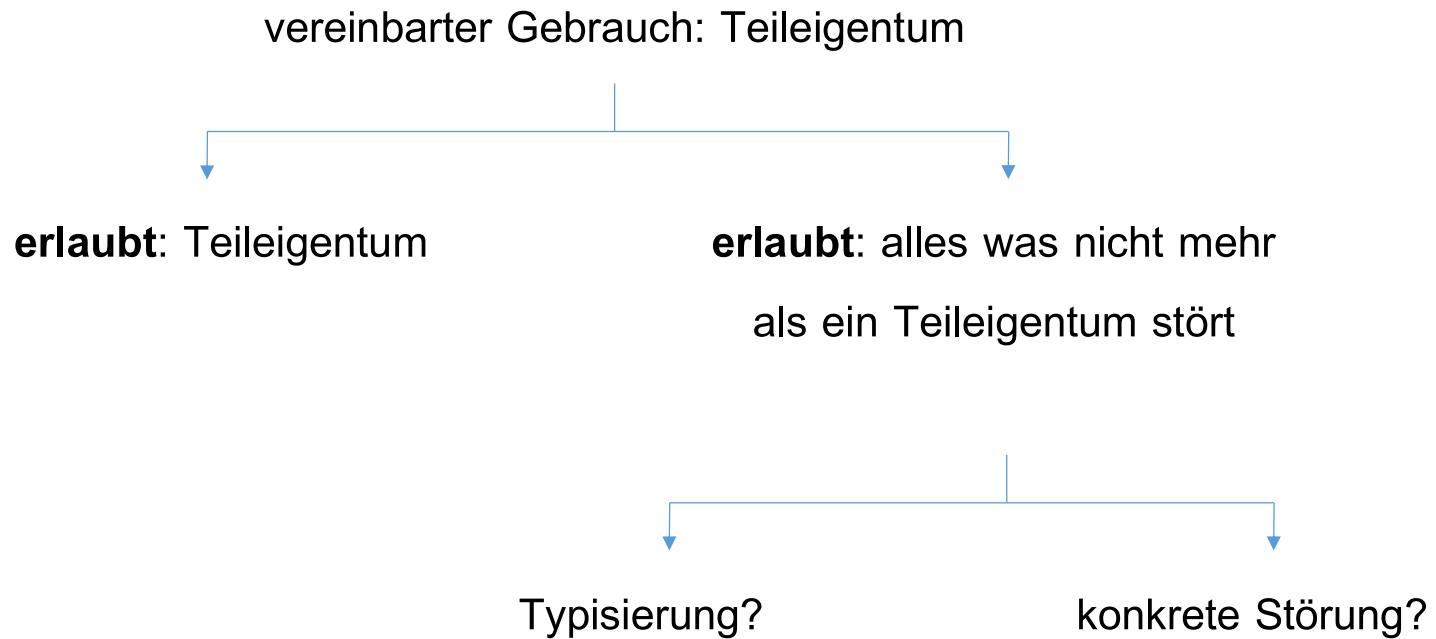
### Typisierende Betrachtungsweise



- 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



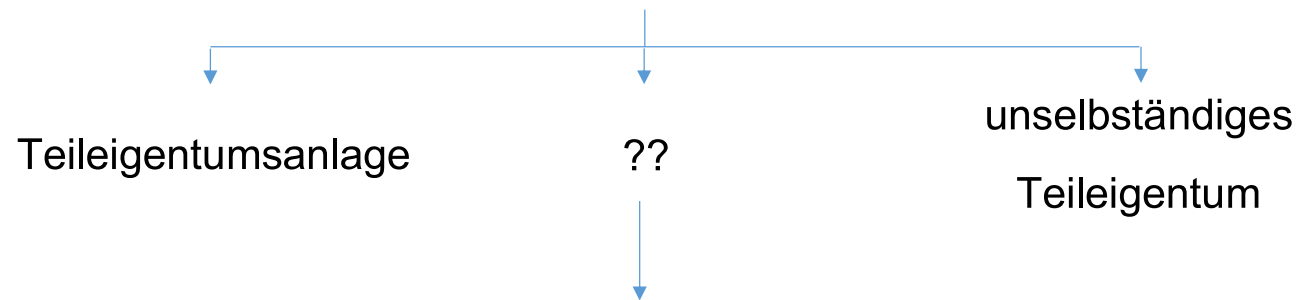
# BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16

## 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 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 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.

## Teileigentum



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 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.

**Der Fall**



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

## Wohnt man in einem Heim?

### Die Lösung

- 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.

Der Fall

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

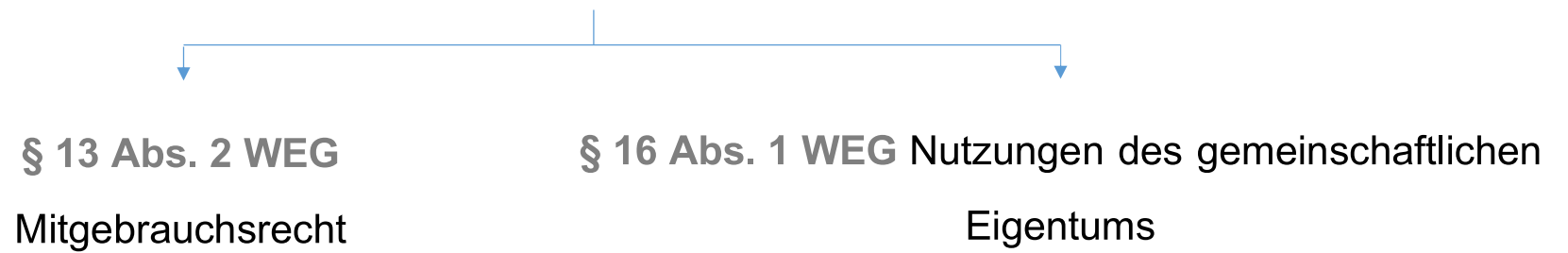
### Einrichtung für Obdachlosigkeit: wohnen?

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

Die Lösung

# Gemeinschaftliches Eigentum

## Möglichkeit der Vermietung?



# WEModG Gemeinschaftliches Eigentum

## WEG aktuell

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

**§ 16 Abs. 1 WEG** Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 GBO im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

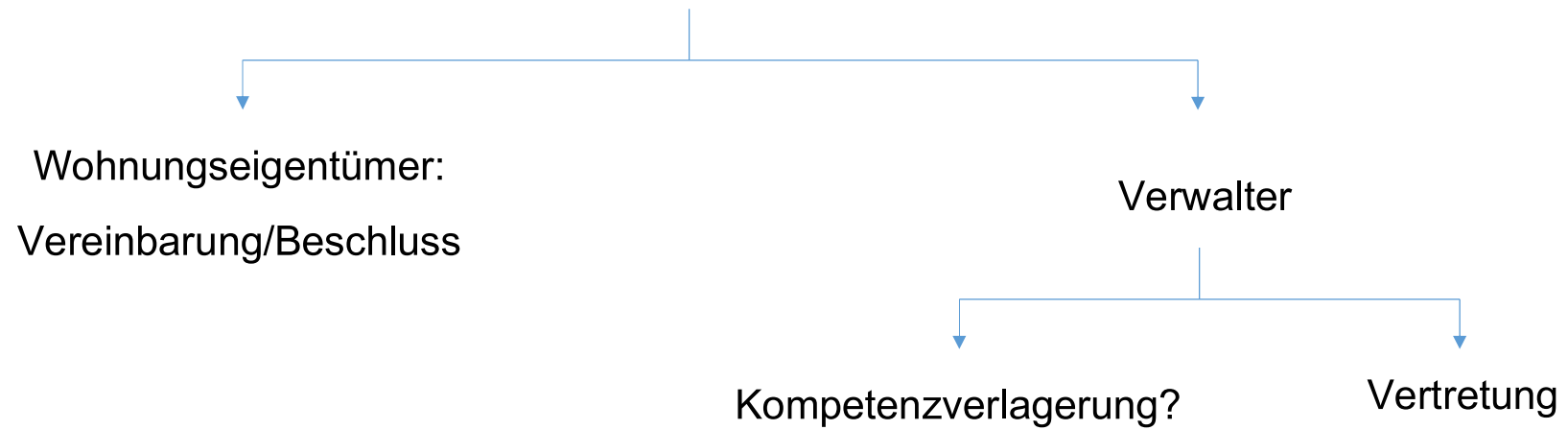
## WEG neu

**§ 16 Abs. 1 WEG** Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 GBO im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. **Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.**

# gemeinschaftliches Eigentum

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

## Entscheidung zur Vermietung



## Probleme

- Dauer: Sondernutzungsrecht
- Wohnungseigentümer als Mieter



## Vermieter



§ 10 Abs. 6 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. 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. ...

## Vertretung des Vermieters



### § 27 Abs. 3 Satz 2, Satz 3 WEG

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten **alle** Wohnungseigentümer die Gemeinschaft.

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

### § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

...

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit **ermächtigt** ist. sind. ...

### § 174 BGB

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



- 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



- 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.

WEModG

# WEModG Ist Entscheidung, zu vermieten, „gewöhnlich“?

## § 27 Abs. 1 WEG neu

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1. die **gewöhnliche** Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

## § 27 Abs. 2 WEG neu

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder **erweitern**.

# WEModG

## § 9b Abs. 1 WEG neu

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

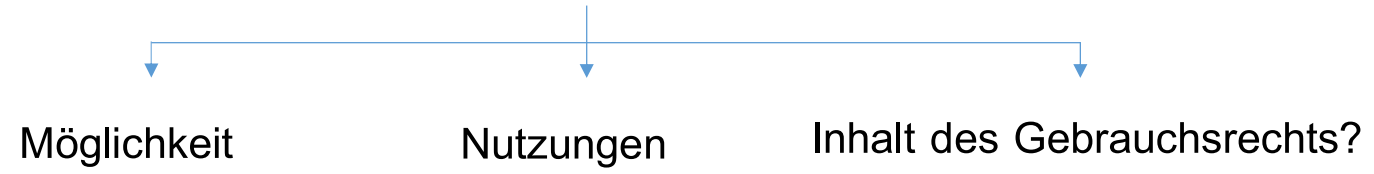
## § 9b Abs. 2 WEG neu

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

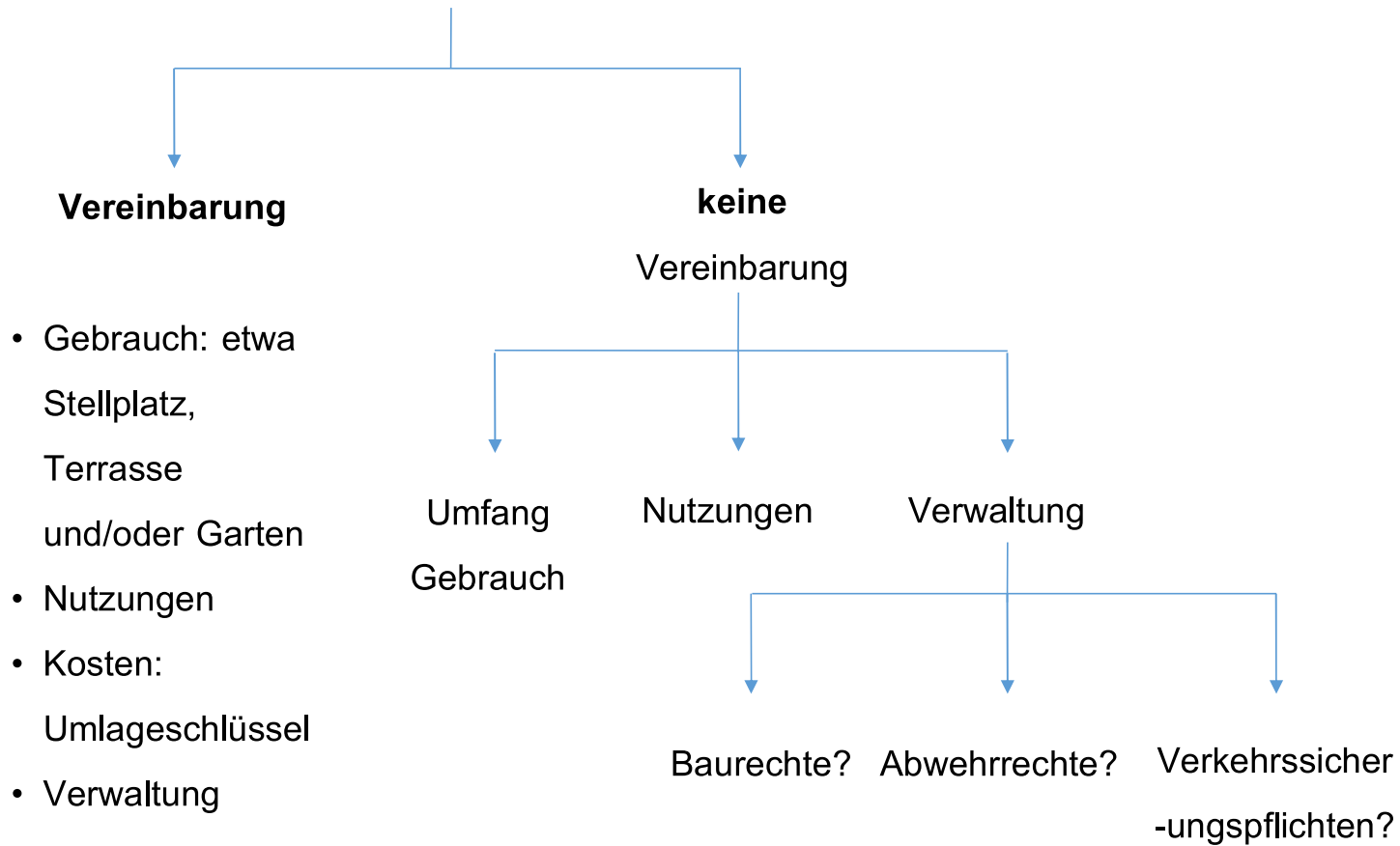
# Sondernutzungsrecht



## Problemübersicht



## Rechte und Pflichten



## Sondernutzungsrecht Inhalte

■ **Kfz-Stellplatz.** Besteht ein Sondernutzungsrecht 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“, gegebenenfalls aber auch Wohnwagen dürfen dann nicht auf der Fläche abgestellt werden.

■ **Terrasse.** Besteht ein Sondernutzungsrecht 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 Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, darf der Sondernutzungsberechtigte nach herrschender Meinung 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“. Problematisch soll auch das Fällen von Bäumen sein. 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“.
- Liege für die Räume – kleine Wohnungen – eine Zweckbestimmung im „engeren Sinne“ vor?

**Der Fall**

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

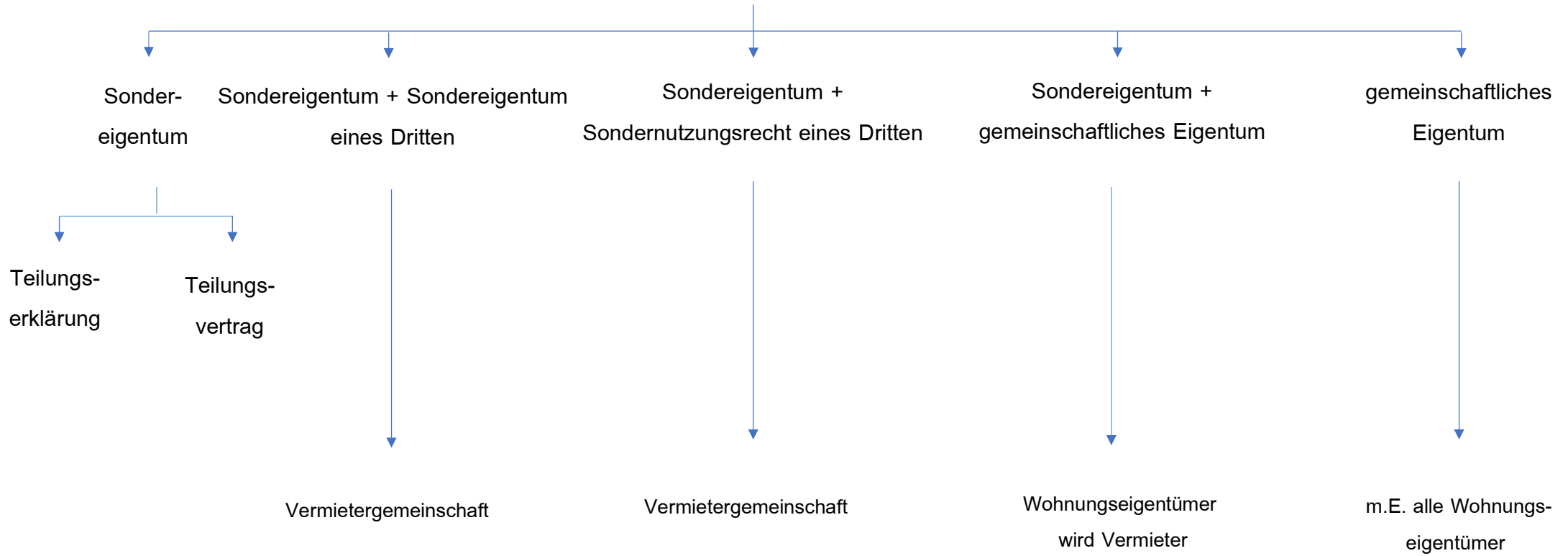
### Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

#### 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 verlangt, 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 V 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.

Der Fall



# 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.  
...

Die Lösung

- K sei mit Erwerb des Eigentums an der Erdgeschosswohnung über das zugewiesene Sondernutzungsrecht am Garten gemäß § 566 Abs. 1 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“.

# BGH, Urteil v. 15.1.2020, XII ZR 46/19

## Herausgabe einer Fläche



### Der Fall

- K ist Eigentümerin des Wohnungseigentums Nr. 4. Diesem ist als Sondernutzungsrecht ein mit der Nummer 4 bezeichneter oberirdischer PKW-Stellplatz zugeordnet.
- B ist die Witwe von X. Dieser hatte im November 1990 einen „Einstellplatz“ gemietet. Seit dem Tod von X nutzt B den Stellplatz.
- K kündigt einen etwa bestehenden Stellplatzmietvertrag vorsorglich fristlos wegen Zahlungsverzugs. Darüber hinaus erklärt sie die ordentliche Kündigung.
- Nunmehr verlangt K es von B, es bei Meidung eines Ordnungsgelds zu unterlassen, den Pkw-Stellplatz zu stören, insbesondere durch Abstellen eines Kraftfahrzeugs.

# BGH, Urteil v. 15.1.2020, XII ZR 46/19

## Herausgabe einer Fläche



### Die Lösung

- Mit Erfolg! K sei berechtigt, nach § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassungsansprüche geltend zu machen.
- Nach den Feststellungen sei der Stellplatzmietvertrag des X
  - nicht kraft Gesetzes auf B übergegangen.
- Vielmehr sei
  - von einem konkludenten Abschluss eines (neuen) Stellplatzmietvertrags zu den mit X im November 1990 geschlossenen Mietvertrag niedergelegten Bedingungen auszugehen.
- Dieser Mietvertrag sei jedenfalls
  - durch die ordentliche Kündigung der K wirksam beendet worden ist.

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

## § 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 § BGB § 573 Abs. BGB § 573 Absatz 2 Nr. 2 oder 3 **erst nach Ablauf von drei Jahren** seit der Veräußerung berufen.

(1a) 1Die 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.

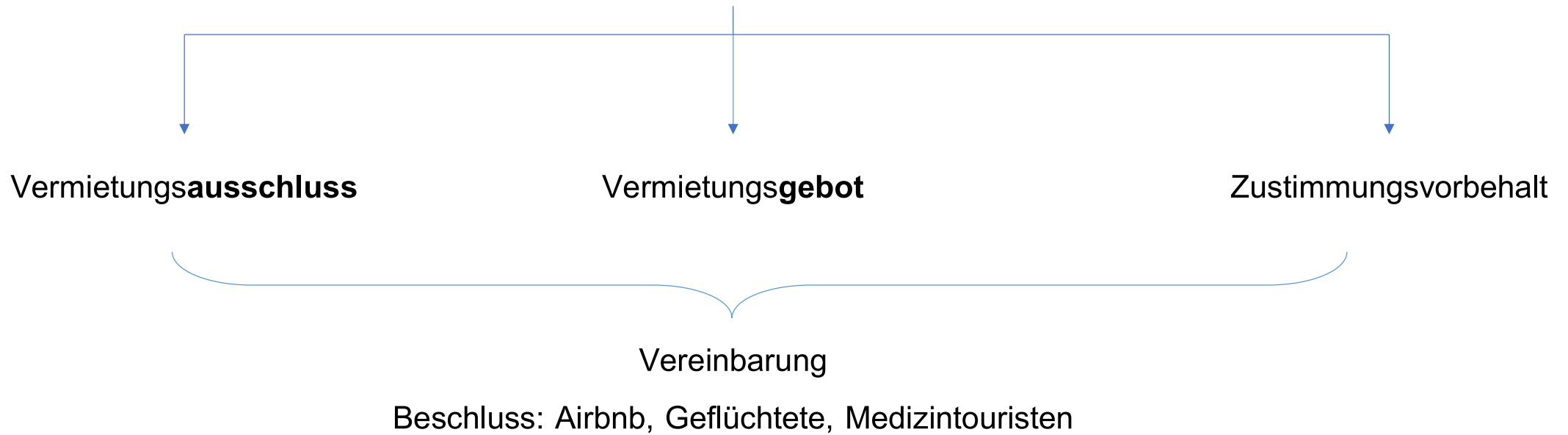
(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu **zehn Jahre**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. ...

..

...

# Vermietungsbeschränkungen

## Vermietungsbeschränkungen





# BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18

## Zustimmungsvorbehalt und Vertragsstrafe

- Eine Vereinbarung sieht vor, dass man zur Ausübung eines Gewerbebetriebs oder Berufs in einer Wohnung nur mit **Zustimmung des Verwalters** berechtigt ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Dasselbe gilt sinngemäß für die erforderliche Zustimmung zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung.
- Die Wohnungseigentümer fassen folgenden Beschluss: *„Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung einen Mietvertrag abschließen (...), sind verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 500 EUR zu zahlen. Die Zahlungspflicht erhöht sich auf mindestens 2.000 EUR und höchstens 4.000 EUR für jeden angefangenen Monat der Gebrauchsüberlassung, wenn ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorlag (...). Die Verwalterin soll bei ihrer Entscheidung über eine Zustimmung grundsätzlich davon ausgehen, dass ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt, wenn die Nutzer voraussichtlich nur kurzzeitig (bis zu drei Monate) in der Anlage anwesend sein werden (...).“*

Der Fall

## BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18

### Zustimmungsvorbehalt und Vertragsstrafe



**Der Fall**

- Gestützt auf die Behauptung, B habe seine Wohnung in sechs Fällen ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Gäste („Medizintouristen“) vermietet, verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Zahlung von jeweils 2.000 EUR (insgesamt also 12.000 EUR) nebst Zinsen.

# BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18

## Zustimmungsvorbehalt und Vertragsstrafe

### § 21 WEG

...

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Die Lösung

- § 21 Abs. 7 WEG erfasst nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen.
- Ein darauf bezogener Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- In der Sache kann Verstößen gegen vereinbarte Vermietungsbeschränkungen durch **vorbeugenden Unterlassungsanspruch** begegnet werden.
- Damit ist im Wiederholungsfall die Grundlage für die Verhängung eines Ordnungsgelds gelegt.

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

## Öffnungsklausel und Vermietungsbeschränkungen

### § 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 (z. B. 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 und Vermietungsbeschränkungen

### § 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

- 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 Abs. 2 und Abs. 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 und Vermietungsbeschränkungen

- 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.

Der Fall

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

## Öffentliches Recht und Vermietungsbeschränkungen

### § 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 i.S.v. § 14 Nr. 1 WEG zu und schuldet daher nach § 1004 Abs. 1 S. 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 eines Sondereigentümers



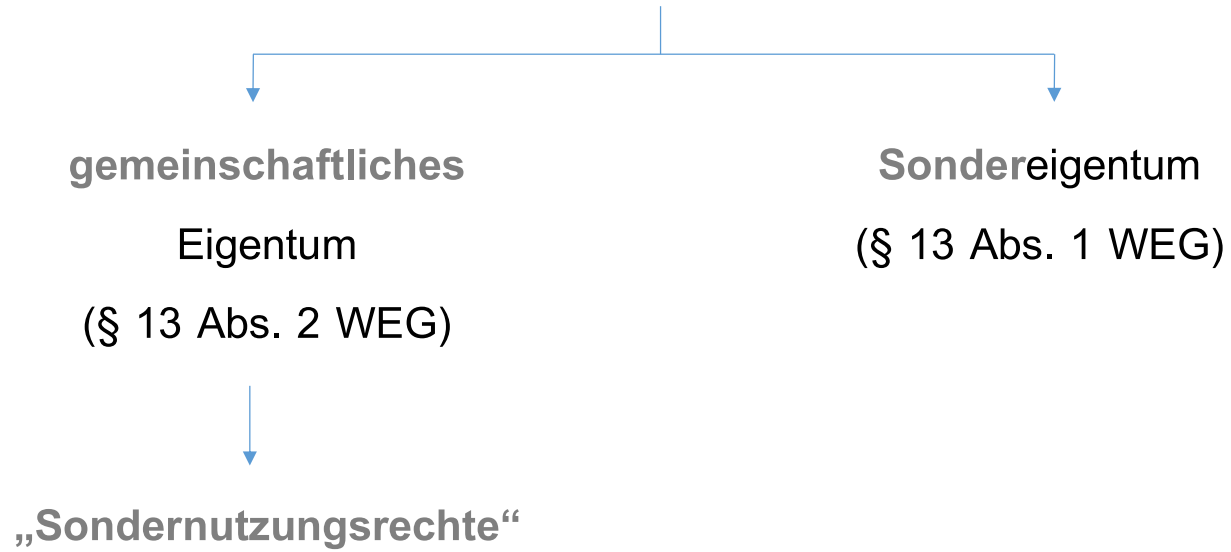
# Einführung ins WEG-Schuldrecht

Was gilt unter den **Wohnungseigentümern** zum Gebrauch?

# Die Bereiche

Überblick

## Gebrauchsrechte



# Fehlende Bestimmung

# Gebrauch: Das Gesetz

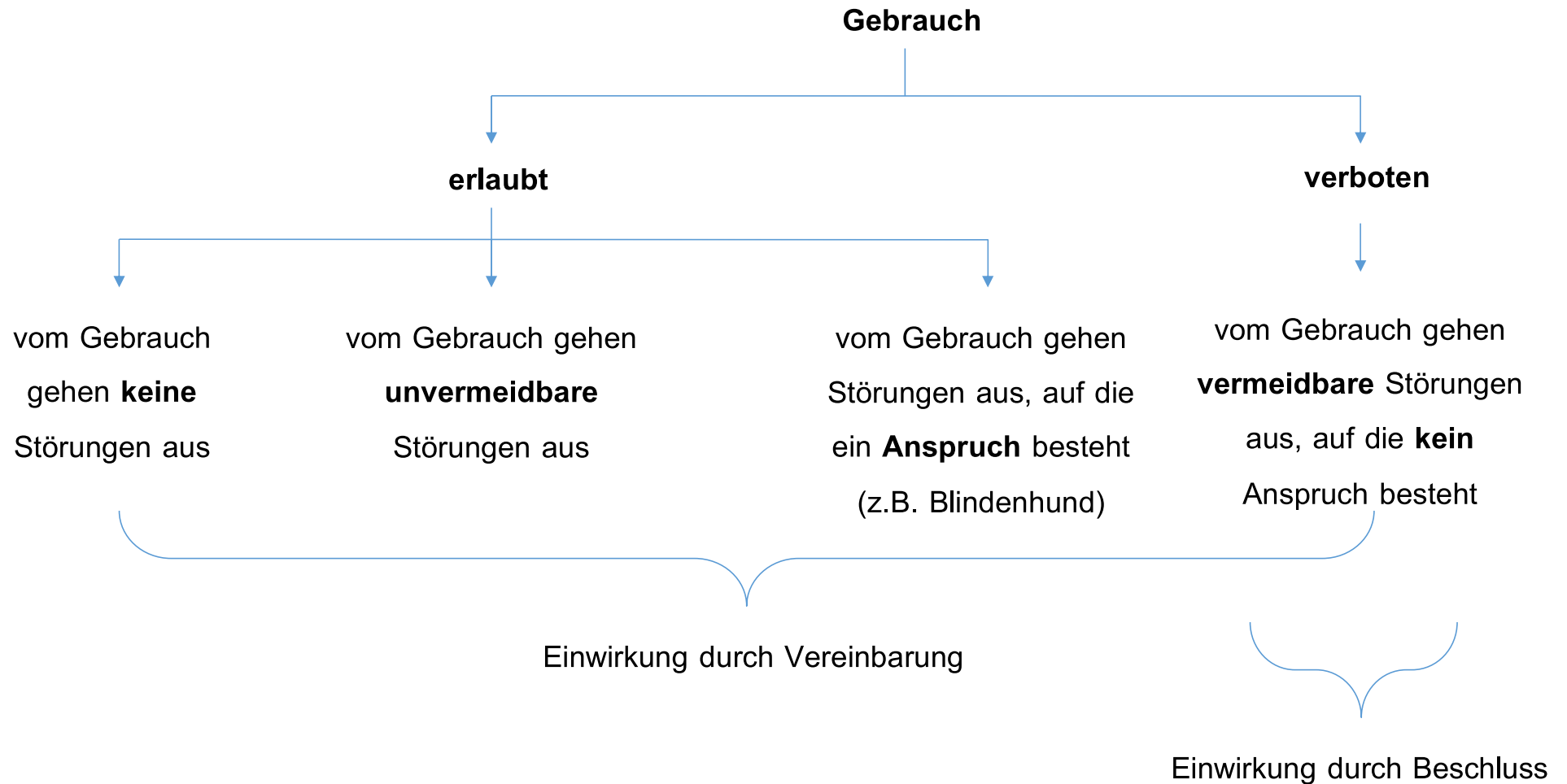
## § 13 Abs. 1 WEG Versprechen

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.

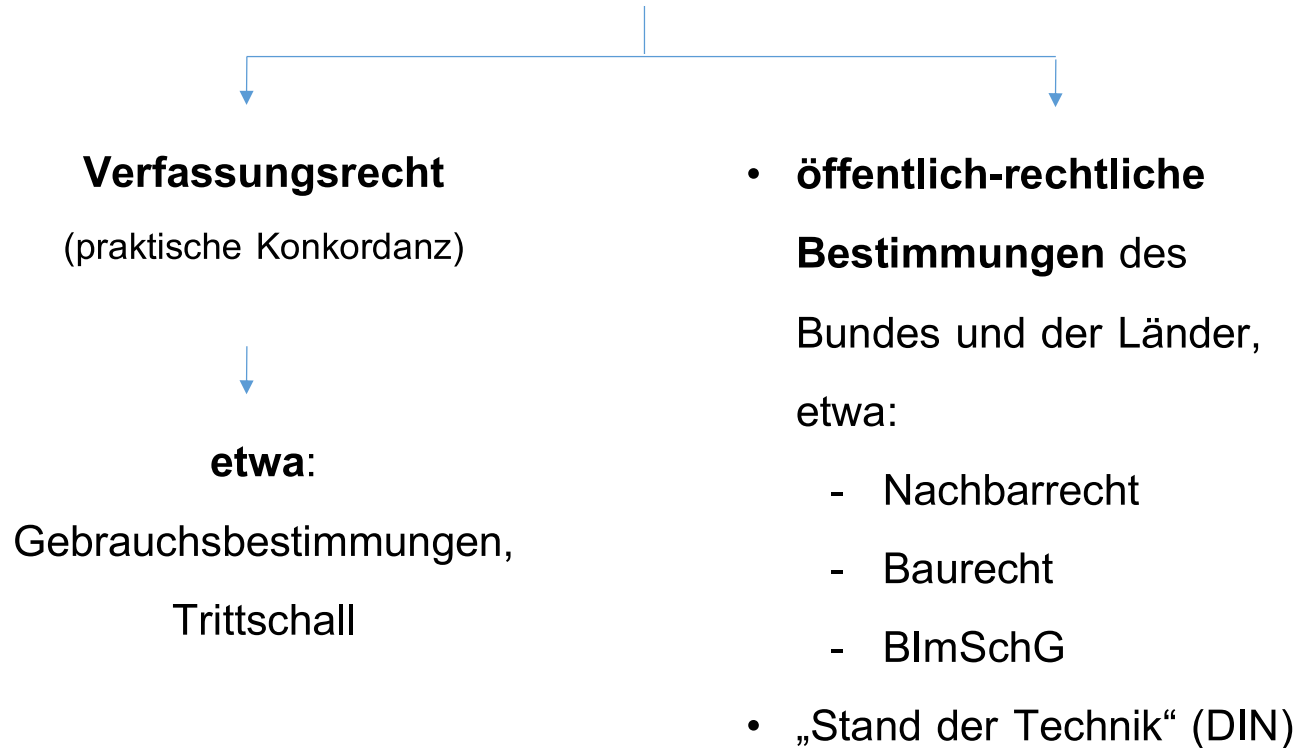
## § 14 WEG Wahrheit

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie 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;**



## Konkretisierung vor allem bei **Immissionen**



WEModG



# WEModG Sondereigentum

## § 13 Abs. 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.

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 die Rechte anderer Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

## § 14 Abs. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,

1. das Gesetz, 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.**

# WEModG

## § 14 Abs. 2 WEG

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. ...

# WEModG Gemeinschaftliches Eigentum

## WEG aktuell

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

**§ 16 Abs. 1 WEG** Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 GBO im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

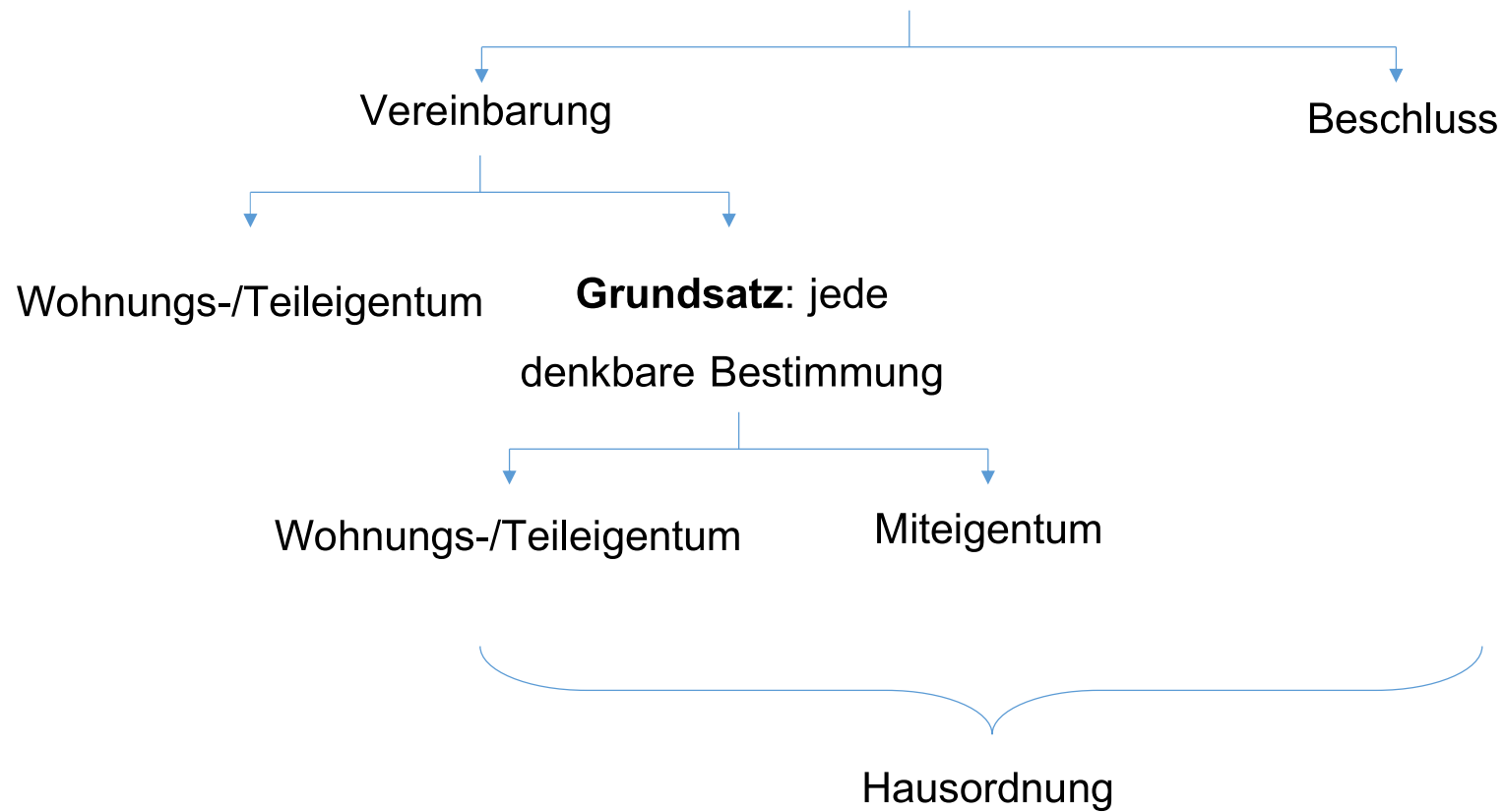
## WEG neu

**§ 16 Abs. 1 WEG** Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 GBO im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

**Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.**

# Gebrauchsbestimmungen

# Gebrauchsbestimmungen



# Vereinbarung

# Gebrauchsbestimmungen Vereinbarung

## § 1 Abs. 2, Abs. 3 WEG

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

(3) **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 Abs. 2 S. 2, § 15 Abs. 1 WEG

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

(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums **durch Vereinbarung** regeln.

## 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 kann 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“?



Die Lösung

- Ist die Teilungserklärung zumindest unklar, 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?

**Der Fall**

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

### Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?



**Die Lösung**

- Ja!
- Bei nächstliegender Auslegung kann 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 Lösung

- 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“).
- Zscheschack 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“

§ 15 Abs. 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

Der Fall

- 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“



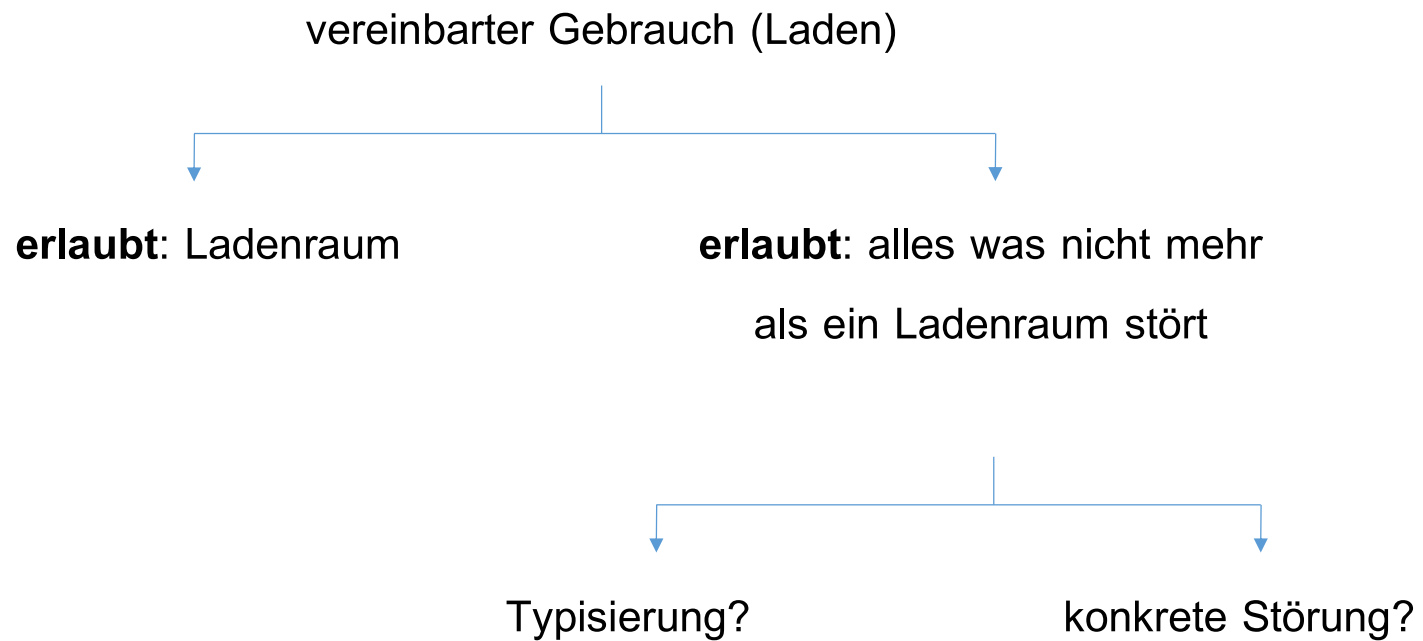
§ 15 Abs. 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

Die Lösung

- 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





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

## Zweckbestimmung im „engeren Sinne“?

§ 15 Abs. 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

**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.

Der Fall

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

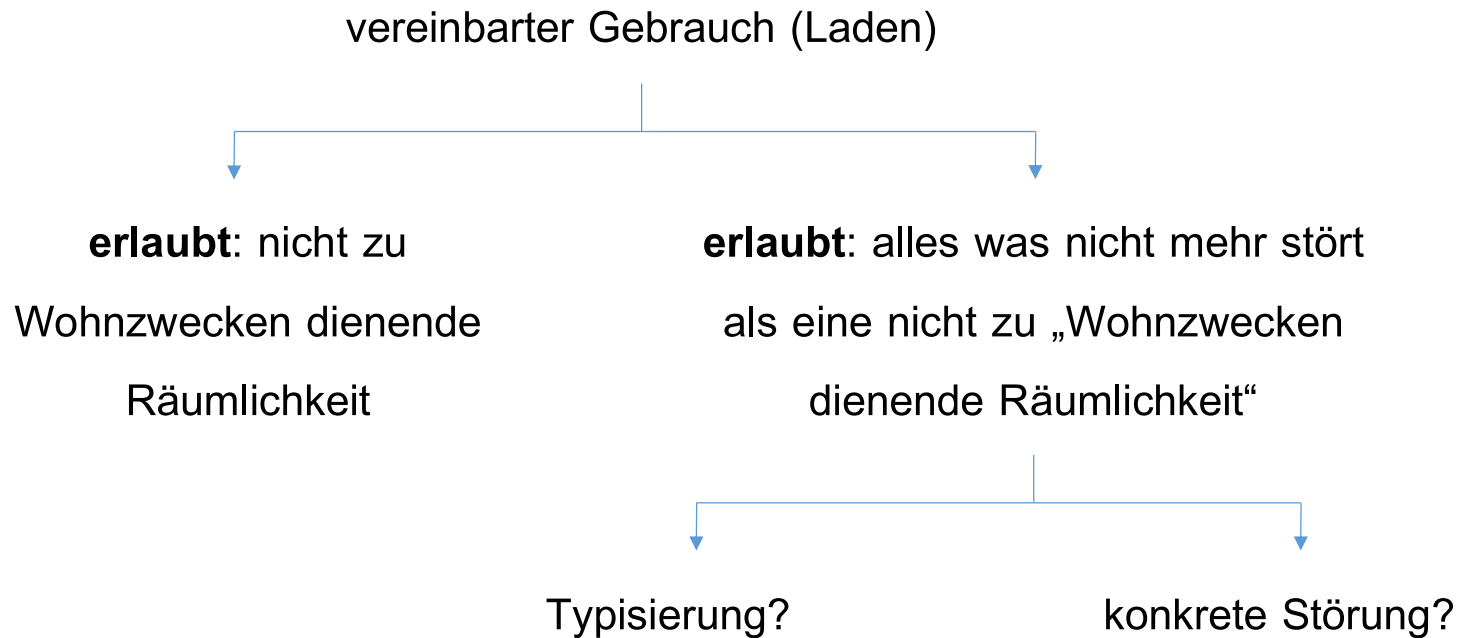
## Zweckbestimmung im „engeren Sinne“



### 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



# 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“

### Die Lösung

- B ist mittelbarer Handlungsstörer im Sinne von § 1004 Abs. 1 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, scheidet 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.

**Beschluss**

# Gebrauchsbestimmungen Beschluss

## § 15 Abs. 2 WEG

Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch **beschließen.**

...



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

## Beschluss

### § 15 Abs. 2 WEG

Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

**Der Fall**

- 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

### § 15 Abs. 2 WEG

Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

### 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

### § 14 Nr. 1 WEG

Jeder  
Wohnungseigentümer ist  
verpflichtet:

1. von den im  
Sondereigentum  
stehenden Gebäudeteilen  
sowie 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**;

**Die Lösung**

- 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 Nr. 1 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

### § 13 Abs. 1 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...

- 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.

**Der Fall**

# BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09

## Beschluss

### § 13 Abs. 1 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 Abs. 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.

WEModG

# WEModG Nutzungsbestimmungen Vereinbarung

## § 1 Abs. 2, Abs. 3 WEG neu

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

(3) **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 Abs. 1 S. 2 neu

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

§ 15 Abs. 1 WEG entfällt ersatzlos.



# WEModG Nutzungsbestimmungen Beschluss

## § 15 Abs. 2 WEG alt

(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch **beschließen**.

...

## § 19 Abs. 1 WEG neu

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, können die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung **beschließen**.

# 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 h.M. ist der Ansicht, diese könnten auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden, z.B. 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



- nicht nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB)
  - Gerüche
  - Geräusche
  - Gefahren
- oder auf den der Mieter nach einer Abwägung einen „Anspruch“ hat

## Dynamische Klausel?

Individual vereinbart

AGB  
Kritik

- „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

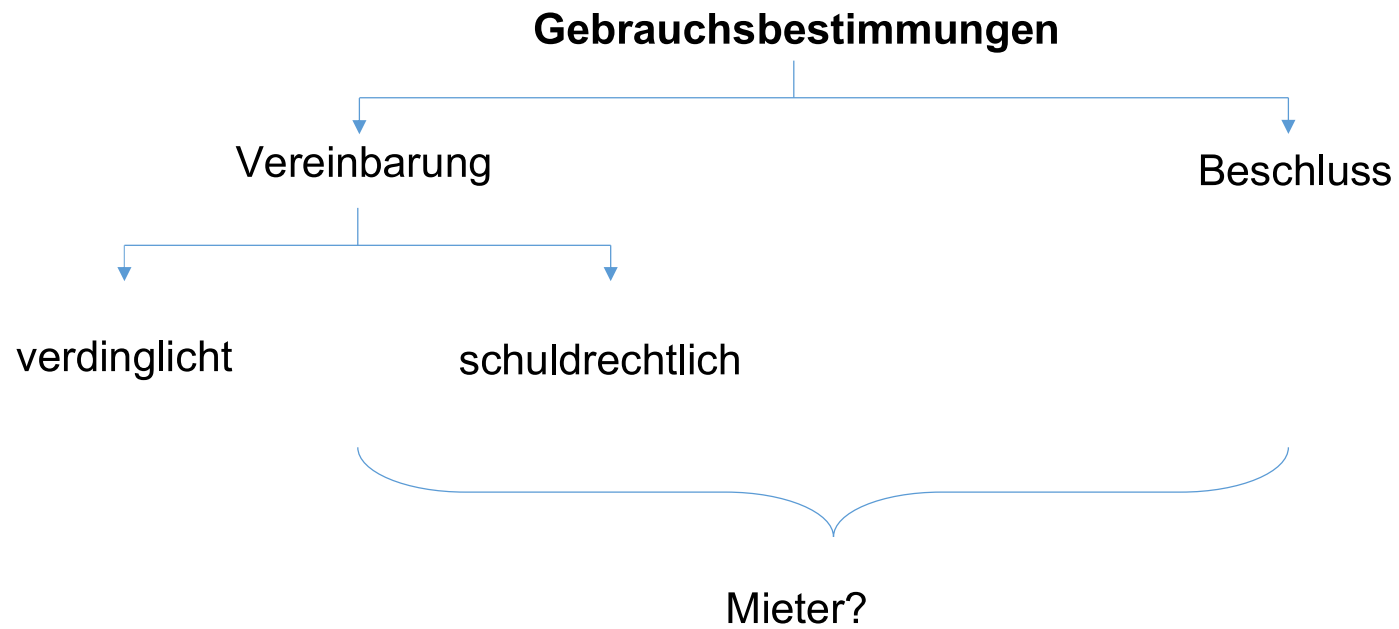
ordnungsmäßig

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

# Automatische Bindung des Mieters an „Fremdregelungen“?



Was gilt, wenn Gebrauchsbestimmungen  
fehlen? § 14 Nr. 1 WEG entsprechend!



# 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 Abs. 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 Abs. 1 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.

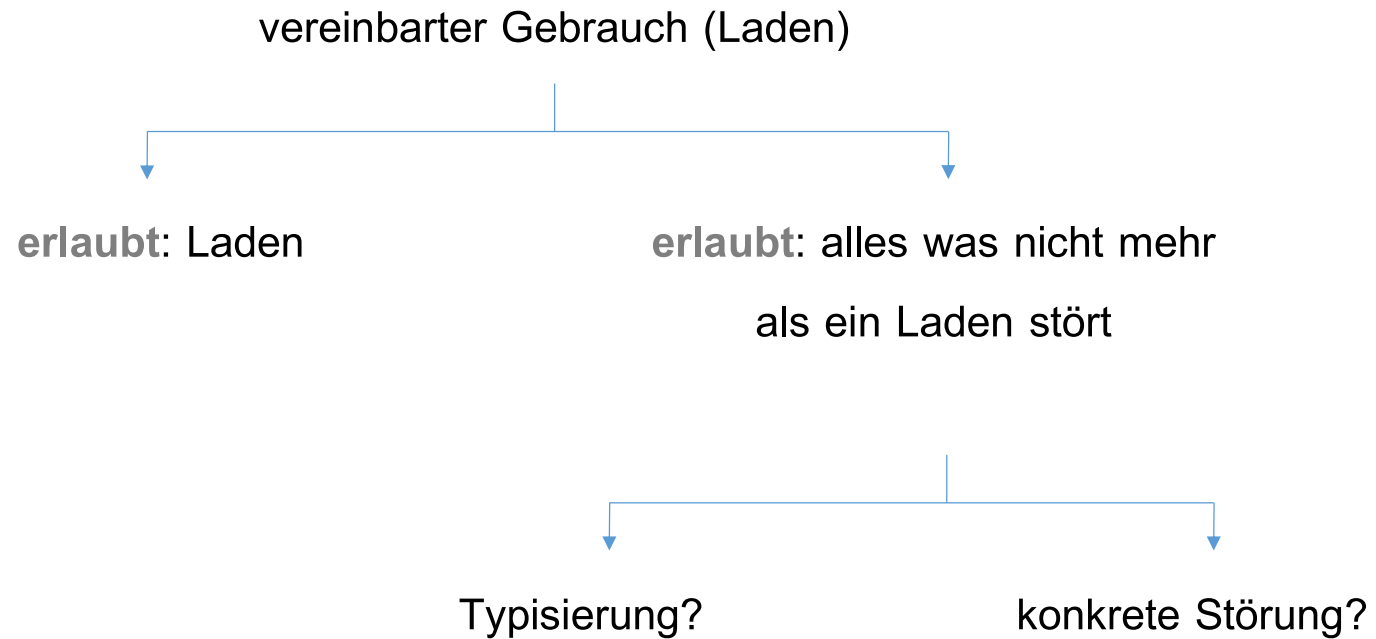
Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(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.

**Die Lösung**

# Typisierende Betrachtungsweise



# 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.

### Die Lösung

- 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

### § 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 Abs. 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

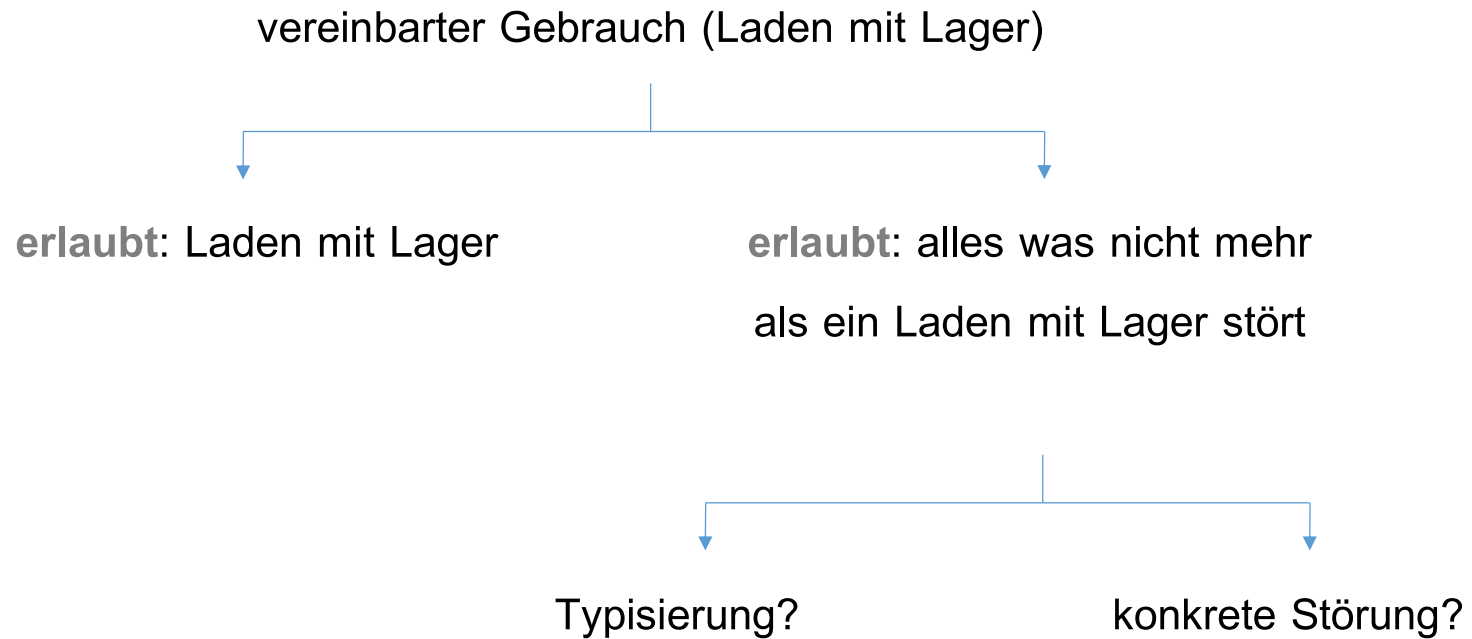
## Zweckbestimmung im engeren Sinne

§ 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





# 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.

## § 906 BGB

- Die nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts, vor allem § 906 BGB, sind für die Frage, welches Maß an Störung noch hinzunehmen ist, zwischen den Wohnungseigentümer **nicht** anwendbar. Sie werden durch die speziell auf das Nachbarschaftsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern zugeschnittenen §§ 13 bis 15 WEG verdrängt. Das Nachbarrecht kann in geeigneten Fällen auf Grund seiner Leitbildfunktion in die Abwägung der gegenseitigen Interessen freilich einbezogen werden.
- Im Verhältnis eines Wohnungseigentümers zu dem Mieter seines Miteigentümers (= den vermietenden Wohnungseigentümer) kann nichts anderes gelten. Dies folgt unter anderem auch daraus, dass der Mieter die angemieteten Räume in der Weise gebrauchen darf, wie es auch der Vermieter darf.
- Der Mieter von Räumen, die das Sondereigentum eines Teileigentums bilden, darf danach in den Räumen jedes Gewerbe betreiben. Haben die Wohnungseigentümer etwas anderes vereinbart, ist er daran allerdings gebunden.

# Störungen

**Gebrauch**

# WEG/BGB Störungsschutz

## § 15 Abs. 3 WEG aktuell

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

## § 1004 BGB aktuell

- (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.

# WEG Störungsschutz

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aktuell

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.

## Störung des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums



„konkrete“ Störung

§ 1004 Abs. 1 BGB

§ 15 Abs. 3 WEG?

Kläger will Einhaltung der  
Bestimmungen der  
Wohnungseigentümer

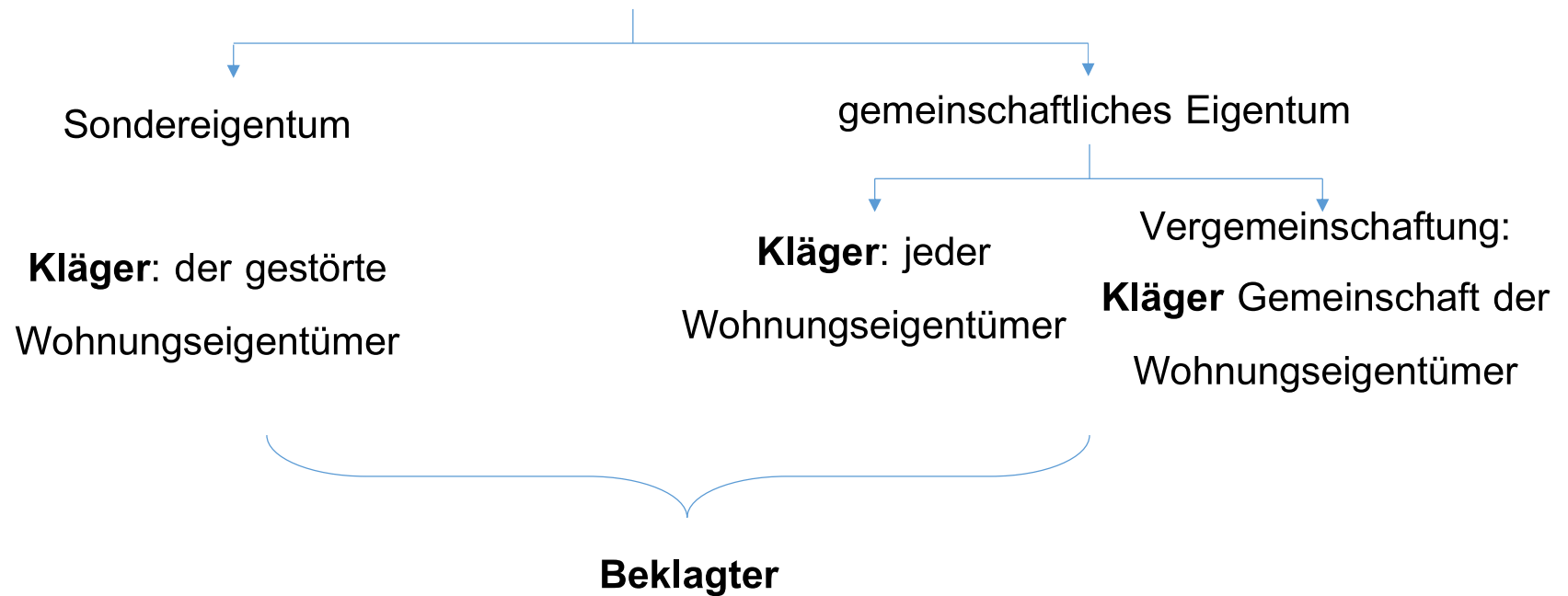
§ 15 Abs. 3 WEG



# Rechtsschutz gegen unzulässigen Gebrauch

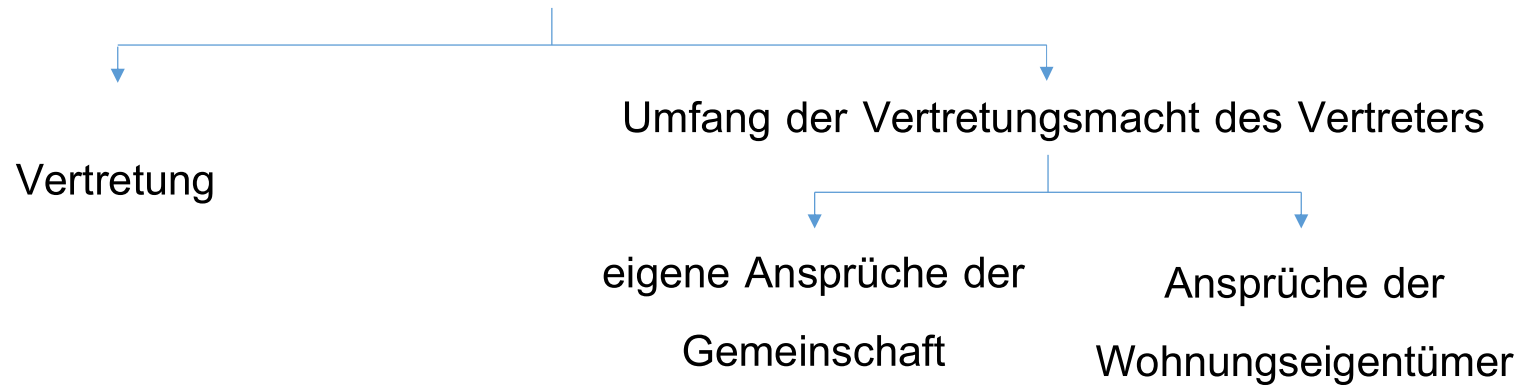
- Grundlagen
  - Unterlassung (§§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG)
  - Schadenersatz (§§ 280 BGB, 14 Nr. 1 WEG; § 823 BGB)
- Anspruchsinhaber
- Anspruchsgegner
  - gegen Wohnungseigentümer
    - Störung des Sondereigentums: individueller Anspruch
    - Störung des gemeinschaftlichen Eigentums
      - individueller Anspruch
      - sonstiges Recht i. S. v. § 10 Abs. 6 WEG
  - gegen Dritte (Mieter)

## Störung durch Mieter oder Vermieter

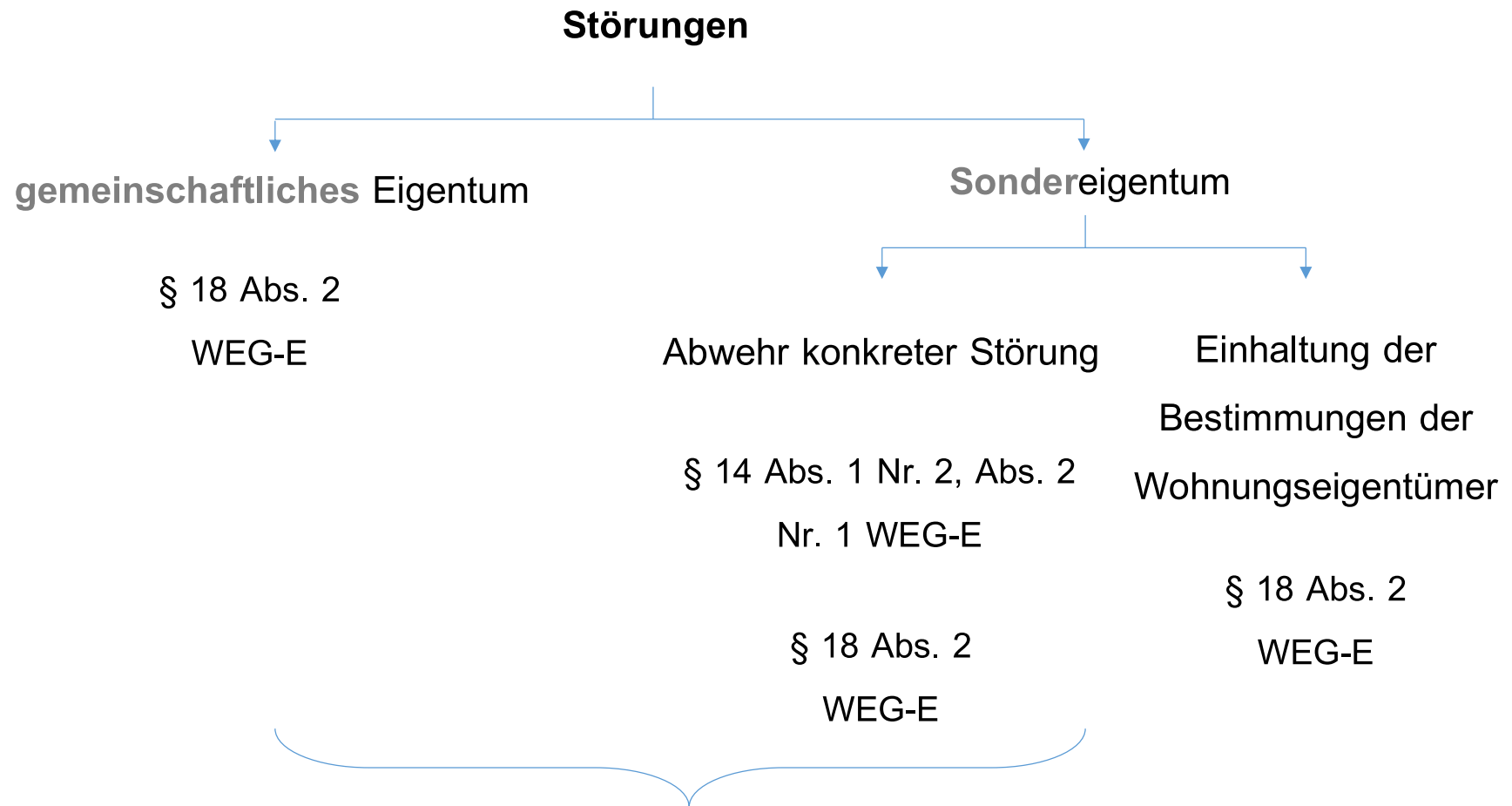


- Wohnungseigentümer (WEG-Sache)
- Mieter („normale“ ZPO-Sache)
- Wohnungseigentümer und Mieter

## Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



WEModG



**§ 44 WEG** Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (**Beschlussersetzungsklage**).

# WEG Störungsschutz

## § 15 Abs. 3 WEG aktuell

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

## § 18 Abs. 2 WEG neu

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine **Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# WEModG Aufgaben der Gemeinschaft

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aktuell

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.

## § 9a Abs. 2 WEG neu

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.

# WEModG

## § 9b Abs. 1 WEG neu

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

## § 9b Abs. 2 WEG neu

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.



# WEModG Wohnungseigentümer

## § 14 Abs. 1 WEG neu

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

...

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.**

## § 14 Abs. 2 WEG neu

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. ...

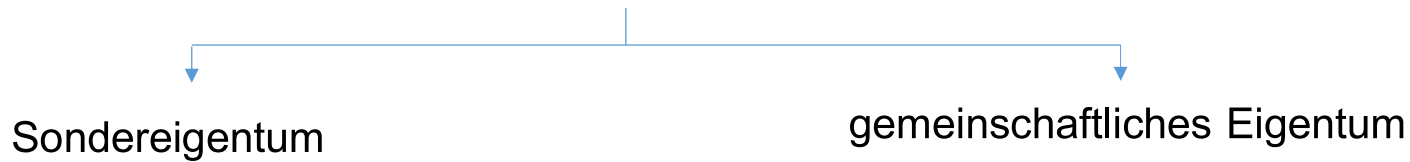
# Schadenersatz

# WEG Schadenersatz

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aktuell

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.

## Schadenersatz (auch Wiederherstellung)



**Kläger:** der geschädigte  
Wohnungseigentümer

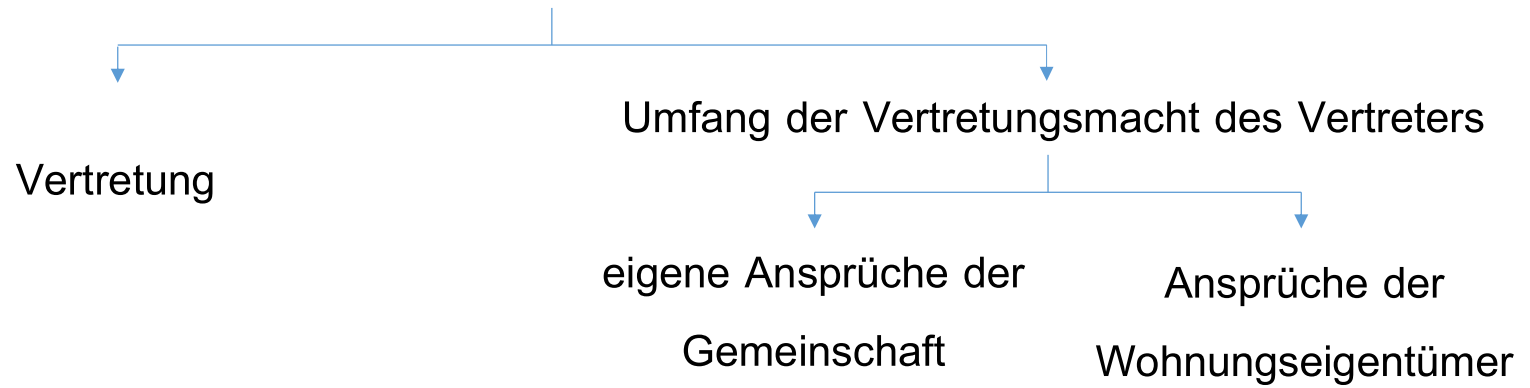
**Kläger:** Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer (nach Beschluss)

Ermächtigung?

### **Beklagter:**

- Wohnungseigentümer
- Mieter
- Wohnungseigentümer und Mieter

## Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



# WEModG Aufgaben der Gemeinschaft

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aktuell

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.

## § 9a Abs. 2 WEG neu

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.

# Instandsetzungsansprüche des Mieters: Erhaltungsmaßnahmen

## § 535 BGB

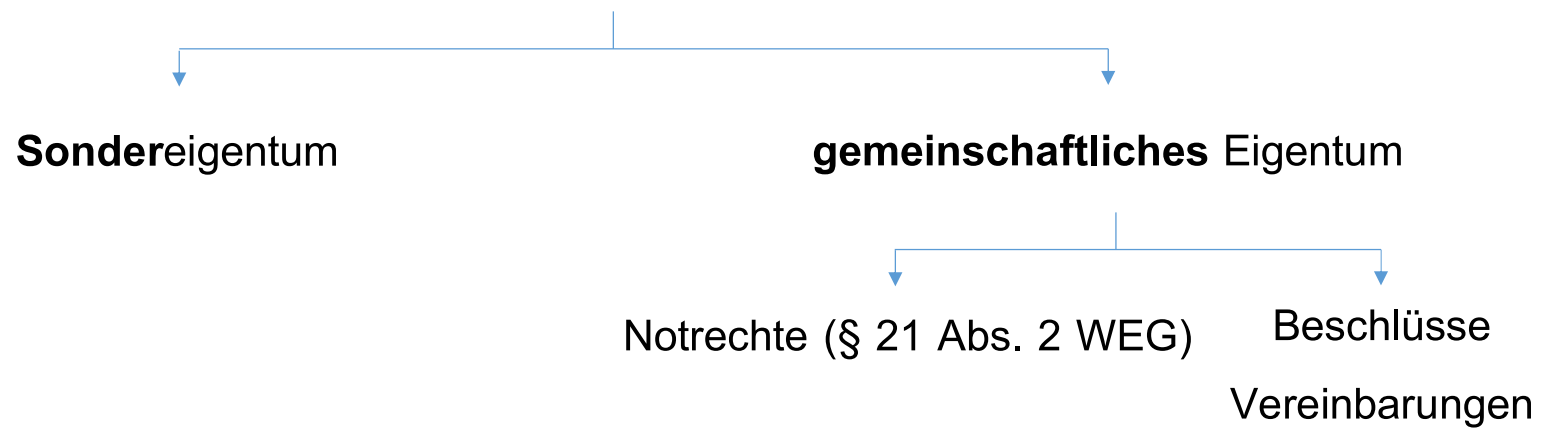
- Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.
- Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen **und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**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



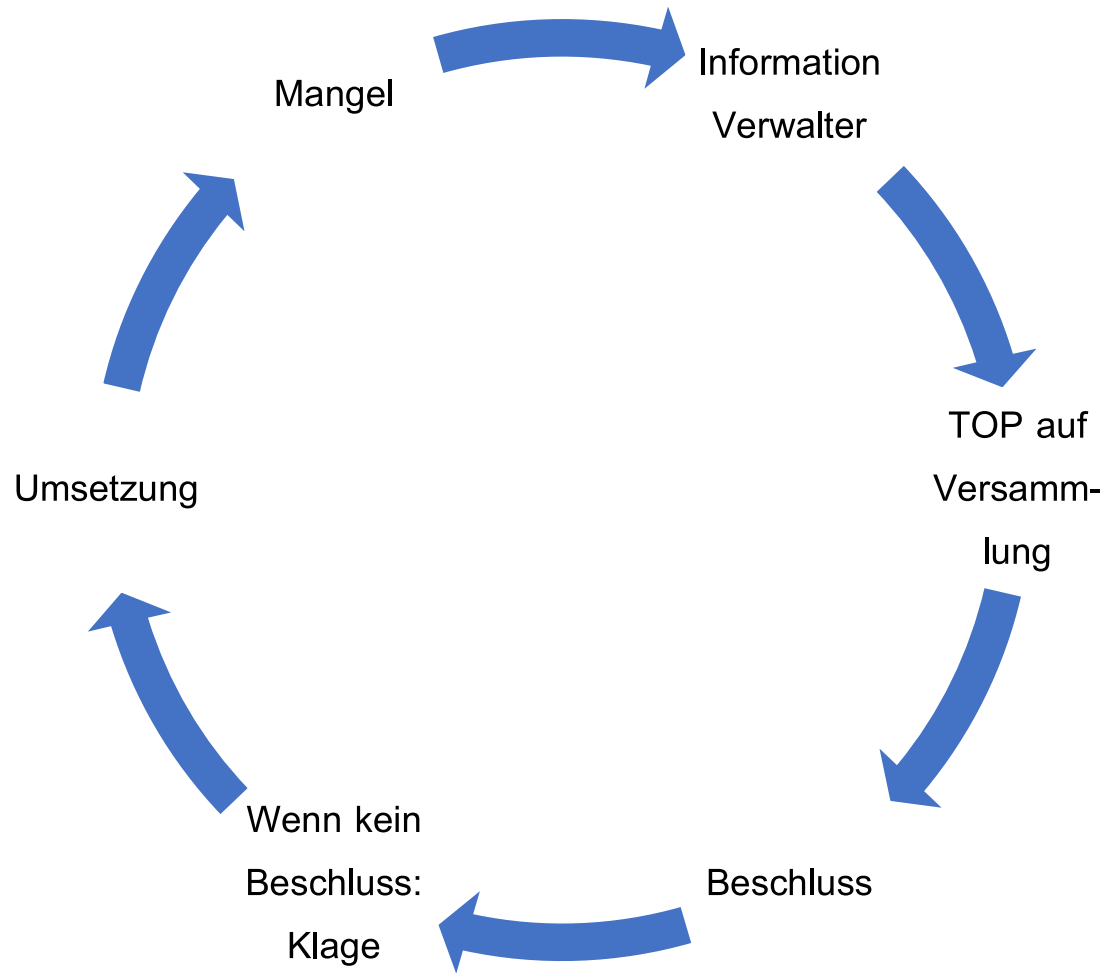
# Übersicht

- 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



- Minderung
- Kündigung



## Notwendige Schritte

„Meldung“ Verwalter: Ziel Befassung der Wohnungseigentümer

Versammlung/außerordentliche Versammlung

Grundlagenbeschluss

kein Beschluss

Angebote

§ 21 Abs. 4 WEG

§ 21 Abs. 8 WEG

Umsetzungsbeschluss

Kostenbeschluss

# 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.

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

### sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme



**Die Lösung**

- 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.

## BGH, Urt. v. 4.5.2018, V ZR 203/17

### Wann ist Reparatur ist zwingend?



#### Die Lösung

- 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 zweckentsprechende 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.

## BGH, Urt. v. 4.5.2018, V ZR 203/17

### Wann ist Reparatur ist zwingend?



#### Die Lösung

- 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.



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

## Pflicht abzustimmen



### Die Lösung

- Ein Wohnungseigentümer hat in einem solchen Fall sein Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung beschlossen werden.
- Nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 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.

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

## Verschulden



**Die Lösung**

- 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.

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

## Umfang des Schadenersatzes



### Die Lösung

- 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.

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

## Zwang zur Anfechtung!



### Die Lösung

- 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.

WEModG

# WEModG

## § 18 WEG neu

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie 2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# Abrechnung

Betriebskosten

# Grundlagen



# BGB Abrechnung im Mietrecht

## § 556 Abs. 3

- 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.

# WEModG Abrechnung im Wohnungseigentum

## § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG aktuell

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 Abs. 2 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.

# WEModG Mietrecht

## § 28 Abs. 3 neu

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.

# WEModG Abrechnung im Wohnungseigentum

## § 28 Abs. 1 WEG aktuell

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält: 1.die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; 2.die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; 3.die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

## § 28 Abs. 1 WEG neu

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.

Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

# Betriebskostenabrechnung

WEG-Abrechnung als Betriebskostenabrechnung?

# Gesamtkosten

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

- 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 Abs. 1 S. 1 BGB als subsidiärer Umlageschlüssel die Wohnfläche gilt, im Wohnungseigentumsrecht nach § 16 Abs. 2, Abs. 1 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.

**Bewertung**

# 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.

**Bewertung**



# Abzug der Vorauszahlungen

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

- 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.

**Bewertung**

# Zwischenfazit



- Die Abrechnung ist grds. **in keinem einzigen** Punkt geeignet, selbst als Betriebskostenabrechnung zu dienen.
- Die Abrechnung kann grds. nur eine Grundlage für die Betriebskostenabrechnung sein, die **extra** zu fertigen ist. Verstößt der vermietende Wohnungseigentümer dagegen, liegt keine Abrechnung vor.
- Etwas anderes kann, wie noch zu zeigen ist, wegen § 556 Abs. 4 BGB auch nicht vereinbart werden.

„Reibungen“

# Einführung

- Die Abrechnung kann ferner nur dann als Grundlage einer Betriebskostenabrechnung dienen,
  - wenn es **keine Reibungen** gibt.
- Solche „Reibungen“, also Unterschiede zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sind aber gleich an einer ganzen Reihe von Stellen vorstellbar.
- Liegt es so, scheidet **auch aus diesem** Grunde der pure Einsatz der Abrechnung als Betriebskostenabrechnung grundsätzlich aus. Denn stets bedarf es teilweise grundlegender Umarbeitungen.

# Überblick zu wesentlichen „Problemfeldern“

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

**Input**

# „Reibungen“

Einzelheiten

# Betriebskosten

- Die Vertragsparteien des Mietvertrages können gem. § 556 BGB vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.
- Die Abrechnung kann daher insoweit Grundlage einer Betriebskostenabrechnung dienen, soweit sie über alle Betriebskosten eine Aussage trifft. So ist es gleich in zwei Richtungen nicht. Der vermietende Wohnungseigentümer muss insoweit jeweils tätig werden und die entsprechende „Reibung“ in seiner Betriebskostenabrechnung korrigieren.
  - Abrechnung enthält **nur** Betriebskosten des **gemeinschaftlichen** Eigentums
  - Abrechnung enthält auch Kosten, die **keine** Betriebskosten sind

**Bewertung**

# Abrechnungszeitraum

- Im Mietrecht darf der Abrechnungszeitraum nicht länger als ein Jahr sein, ist aber nicht an das Kalenderjahr gebunden.
- Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft muss hingegen gem. § 28 Abs.3 WEG – soweit nichts anderes bestimmt ist – nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufstellen.



# Abrechnungsfristen

- Im Wohnraummietrecht beträgt die höchstzulässige Abrechnungsfrist ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums (§ 556 III 2 BGB, § 20 III 4 NMV 1970). 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.
- Wann die Abrechnung vorliegen muss, ist hingegen nicht bestimmt. Ist kein Zeitpunkt bestimmt oder Gegenstand des Verwaltervertrages, ist der Erstellungszeitpunkt der Abrechnung nach § 271 Abs. 1 BGB den Umständen zu entnehmen. Die Rechtsprechung meint, es reiche, wenn die Abrechnung entsprechend § 264 Abs. 1 HGB spätestens im zweiten Quartal des Folgejahres vorgelegt wird.

**Bewertung**

# Umlageschlüssel

- Unter den Wohnungseigentümern gelten die vereinbarten oder die für die Betriebskosten nach § 16 Abs. 3 WEG beschlossenen Umlageschlüssel. Fehlt es an einer solchen Bestimmung, ist die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils der subsidiäre Umlageschlüssel (§ 16 Abs. 2, Abs. 1 WEG).
- Zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und seinem Mieter gelten hingegen die im Mietvertrag bestimmten Umlageschlüssel. Fehlt es daran, ist grds. die Wohnfläche der subsidiäre Umlageschlüssel (§ 556a Abs. 1 S. 1 BGB).
- Probleme, u.a.:
  - Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel
  - gewillkürte Änderungen geltender Umlageschlüssel

**Bewertung**

# Exkurs: Dynamische Klausel

## „Dynamische Klausel“

Individual vereinbart

AGB  
Kritik

- „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;

### Umlageschlüssel

mehr Kosten

gleiche Kosten

WEModG

# WEModG Mietrecht

## § 556a Abs. 3 neu

Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen.

Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

**Weiter ...**

## Wirtschafts- bzw. Abrechnungseinheit

### Bewertung

- Der Vermieter kann bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, bei preisgebundenem Wohnraum nach § 2 BV. mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.
- Wird Sondereigentum vermietet, ist Abrechnungseinheit i.d.R. das Gebäude (in einer Mehrhausanlage können es auch mehrere sein; was gilt, ist eine Frage der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und der Bestimmungen des Mietvertrages).
- Der vermietende Wohnungseigentümer muss daher grds. die Kosten, die auf das vermietete Sondereigentum entfallen, nach dem in der Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüsseln umrechnen. Ob er als „Abrechnungseinheit“ sein Sondereigentum bestimmen kann, soll unter dem Punkt „Methode der wohnungsbezogenen Kostenerfassung“ gefragt werden.



# Ermittlungsprinzip

## Bewertung

- Die auf den Abrechnungszeitraum entfallenden Kosten können nach verschiedenen „Prinzipien“ ermittelt werden.
  - Nach dem Leistungsprinzip (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip genannt) sind diejenigen Kosten abzurechnen, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind.
  - Nach dem so genannten Abflussprinzip (auch Abrechnung nach Rechnungen oder Ausgabenabrechnung genannt) können alle Kosten in die Abrechnung eingestellt werden, mit denen der Vermieter selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird.
- Wenn eine Mehrbelastung des Mieters ausgeschlossen ist – weil im Jahr des Verbrauchs und im Jahr der Abrechnung kein Mieterwechsel stattgefunden hat – kann der Vermieter daher entscheiden, wie er vorgeht. Für die Heiz- und Warmwasserkosten gilt anderes. Diese sind zwingend nach dem Leistungsprinzip umzulegen.

# Darstellung der Kostenpositionen

## Bewertung

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss in einer Betriebskostenabrechnung nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV differenzieren und die nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammenfassen. Die Aufschlüsselung einzelner Kostenpositionen innerhalb einer Ziffer des Betriebskostenkatalogs ist nicht erforderlich. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des § 2 BetrKV genannten Kosten ist aber grds. unzulässig.
- Anderes gilt für den Verwalter bei der Aufstellung der Abrechnung. Die Kostenpositionen müssen für jeden Wohnungseigentümer nur in zumutbarer Weise verständlich und nachprüfbar sein. Ferner ist notwendig, dass der Wohnungseigentümer die Einnahmen und Ausgaben bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist.

# Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

- Der vermietende Wohnungseigentümer hat bei der Abrechnung der Betriebskosten nach § 556 Abs. 3 S. 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.

# Fazit

# Fazit



- Die normale und in der Praxis übliche Abrechnung ist in der Praxis **keine** Betriebskostenabrechnung.
- Die Abrechnung kann allenfalls – werden zuvor die hier als „Reibungen“ beschriebenen Punkte beachtet – als **Steinbruch** zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung eingesetzt werden.
- Der vermietende Wohnungseigentümer muss aus der Abrechnung die notwendigen Angaben **extrahieren** und mit seinem Wissen, vor allem, aber nicht nur über die Zahlungen des Mieters und die Betriebskosten, die auf das Sondereigentum entfielen, aber kein Gegenstand der Abrechnung sind, zusammenführen.

# Einfluss des Beschlusses nach § 28 V WEG

# Überblick

## § 28 Abs. 5 WEG

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

**Input**

- Ist Mietsache ein vermietetes Sondereigentum, ist der Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG nach heute ganz h.M. 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 nichts selbst entnehmen könnte.

# Folgerungen

## § 556 Abs. 3 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 selbstständig abrechnen oder, etwa durch den Verwalter als Sondereigentumsverwalter, abrechnen lassen.
- Frist des § 556 Abs. 3 S. 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?



# Methode der wohnungsbezogenen Kostenerfassung

# Überblick

- Nach der „Methode der wohnungsbezogenen Kostenerfassung“ ist zu **unterscheiden** zwischen den Betriebskosten des Sondereigentums und den Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Die Betriebskosten des Sondereigentums
  - entstünden unmittelbar beim Eigentümer und ausschließlich für die vermietete Wohnung.
- Die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums
  - entstünden hingegen erst durch den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Gesamt- und Einzelabrechnung. **FALSCH**
- Aus der Betriebskostenabrechnung müsse sich demgemäß ergeben,
  - welche Betriebskosten für das Sondereigentum entstanden seien.
  - Weiter müsse sich aus ihr ergeben, welche Betriebskosten für das gemeinschaftliche Eigentum entstanden seien. **Hierfür sei die Abrechnung die Quelle. FALSCH**

# Probleme

- Beschränkung auf Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB)
  - Nicht alle Kosten, die dem vermietenden Wohnungseigentümer als Kosten des Sondereigentums anfallen, sind Betriebskosten. Und zum anderen muss der vermietende Wohnungseigentümer sämtliche Kosten tragen, die in einer Wohnungseigentumsanlage anfallen
- Beschränkung auf „berechtigte“ Betriebskosten
- Grenzen des § 556 Abs. 3 BGB
  - Bindung an Beschluss nicht möglich
- Dynamische Verweisung
  - unzulässig?
- Nachvollziehbar- und Prüffähigkeit
  - nicht gegeben

## Fazit

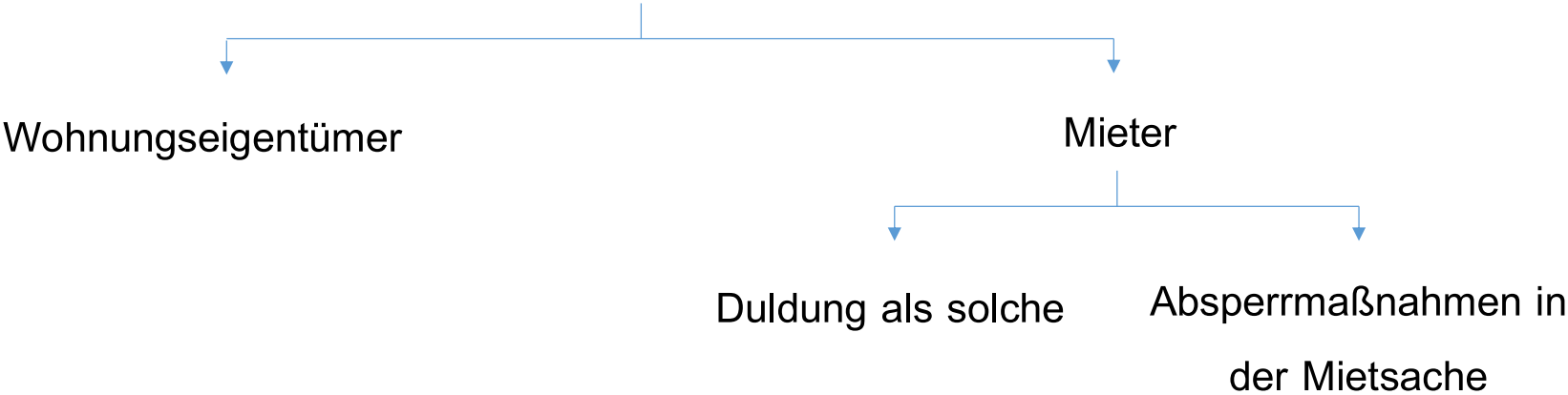
- Die Vereinbarung der „Methode der wohnungsbezogenen Kostenerfassung“ ist grds. ausgeschlossen.
- Eine entsprechende Vereinbarung wäre, wenn überhaupt, nur in sehr engen Grenzen vorstellbar.
- Ihr „Produkt“, die Mitteilung an den Mieter, wäre für diesen aber auch dann grds. ungeeignet. Der Gesetzgeber kann hieran nichts ändern.
- Ein Bedarf für eine Änderung ist aus Sicht des Mieters auch **nicht** zu erkennen. Denn der Schutz des Mietrechts sollte **nicht ausgehöhlt** werden. Den Mieter auf die Belegeinsicht zu verweisen, wäre ein unnötiger Rückschritt.

# 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.

# Versorgungssperre



WEModG



# WEModG Betretungsrecht?

## § 15 WEG neu

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 Abs. 2 BGB gilt entsprechend; 2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Abs. 1 S. 2 Nummer 1 und 2, Abs. 2 bis 4 und § 555d Abs. 2 bis 5 BGB gelten entsprechend.

# WEG-Erhaltung

# Erhaltung

## BGB

**§ 555a Abs. 1 BGB** Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

**§ 555a Abs. 2 BGB** Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

**§ 555a Abs. 3 BGB** Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

## WEG

**§ 21 Abs. 5 WEG** Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

WEModG

# WEModG

## § 15 WEG neu

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 Abs. 2 BGB gilt entsprechend; ...

# WEG-Modernisierung

# Modernisierung

## § 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

## § 22 Abs. 2 WEG

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ...

# Modernisierung

## § 555c BGB

§ 555c Abs. 1 BGB: Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). 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, 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.



# Probleme

- Wie kommt Vermieter an Informationen heran?
- Was gilt, wenn Vermieter die Maßnahme gar nicht wollte?
- § 559 BGB Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

WEModG

# WEModG

## § 15 WEG neu

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:  
... 2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden;  
§ 555c Abs. 1 S. 2 Nummer 1 und 2, Abs. 2 bis 4 und § 555d Abs. 2 bis 5 BGB gelten entsprechend.

# Barrierefreiheit

# Barrierefreiheit

## § 554a BGB

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Bei der Abwägung sind auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

## § 22 Abs. 1 WEG

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

WEModG

# WEModG Barrierefreiheit

## § 554 BGB

Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, **wenn** er ein **berechtigtes Interesse** daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache **überwiegt**. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

## § 20 Abs. 1 WEG neu

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

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und 3. dem Einbruchschutz dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

# WEModG Barrierefreiheit

## § 554 BGB

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 von Absatz 1 bis 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 554a neu

§ 554a BGB entfällt.



# 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 nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.

# Checkliste

- 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.
- Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer. Haben sich die Wohnungseigentümer Gebrauchsregelungen 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:
  - Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Wohnungs- und/oder Teileigentum? Wohnungseigentum darf nur zu Wohnzwecken, Teileigentum nur zu gewerblichen Zwecken vermietet werden.

# Checkliste

- **Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer.** Haben sich die Wohnungseigentümer Gebrauchsregelungen 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 Gebrauchsvereinbarungen, 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 Ihre Aufmerksamkeit