

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Rüdiger Fritsch [0248]

Inanspruchnahme des fehlnutzenden Mieters möglich?

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) stellt die wörtliche Bezeichnung einer Einheit in der Teilungserklärung eine sog. Nutzungszweckbestimmung dar.

Wird hiergegen verstoßen, löst dies Unterlassungsansprüche der anderen Wohnungseigentümer aus.

Fraglich ist dabei, ob in diesem Fall nur gegen den Eigentümer selbst oder, im Falle der Vermietung, auch gegen den Mieter der Einheit vorgegangen werden kann. Der Bundesgerichtshof hat nun zu dieser bislang höchstrichterlich nicht entschiedenen Frage Stellung bezogen (vgl.: BGH, UrT. v. 25.10.2019 - V ZR 271/18).

Der Fall:

Eigentümer E vermietet seine Teileigentumseinheit an Mieter M, der dort eine Eisdielenöffnung eröffnet. Die Teilungserklärung bezeichnet die Einheit jedoch als „Laden“.

Eigentümer E verklagt nun den Mieter M auf Unterlassung der Nutzung der Einheit als Eisdielenöffnung, da er sich belästigt fühlt, weil M in und vor seinem Laden Sitzgelegenheiten anbietet, die von seinen Kunden genutzt werden.

M verweist darauf, dass er die Einheit ausdrücklich zum Betrieb einer Eisdielenöffnung von Eigentümer E angemietet hat sowie darauf, dass ihn als Nicht-Wohnungseigentümer die Teilungserklärung nichts angehe.

Das Problem:

Klar ist, dass eine unzulässige, da gegen die Zweckbestimmung der Einheit als „Laden“ verstoßende gastronomische Nutzung vorliegt. Vom vermietenden

Eigentümer kann aber gem. § 14 Nr. 2 WEG nur verlangt werden, dass dieser den störenden Gebrauch durch seinen Mieter abstellt (z.B. durch Kündigung des Mietverhältnisses). Dies wird dem vermietenden Eigentümer jedoch im vorliegenden Fall regelmäßig nicht gelingen, da der Mieter (zu Recht) auf den Mietvertrag verweist, der ihm die Nutzung als Eisdielenöffnung ausdrücklich gestattet.

Fraglich ist daher, ob der Mieter ebenfalls in Anspruch genommen werden kann. Dem steht zunächst entgegen, dass der Mieter nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist und daher deren Regelungen nicht unterliegt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gibt dem Kläger Recht. Diesem stehe ein aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG folgender Anspruch auf Unterlassung der der Nutzungszweckbestimmung widersprechenden Nutzung auch gegen den Mieter M zu.

Dessen Voraussetzungen sind ohne weiteres gegeben, wenn der Mieter das Gemeinschaftseigentum in einer Weise nutzt, die einer von den Eigentümern - gleich ob durch Vereinbarung oder durch Beschluss - getroffenen Gebrauchsregelung widerspricht.

Geht es hingegen um die zweckwidrige Nutzung einer Sondereigentumseinheit durch einen Mieter, ist die Rechtslage auf den ersten Blick eine andere, weil der Mieter das Miteigentum der übrigen Wohnungseigentümer insoweit nicht in Anspruch nimmt und es folglich an einer unmittelbaren Beeinträchtigung ihres Eigentums zu fehlen scheint.

Allerdings, so der BGH, werde durch die mittels der Zweckbestimmung erfolgte

inhaltliche Ausgestaltung des Sondereigentums die Befugnis des Sondereigentümers, sein Eigentum nach Belieben zu nutzen, im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern beschränkt. Daher steht den übrigen Wohnungseigentümern auch in dieser Konstellation ein unmittelbarer Anspruch aus § 1004 BGB gegen den Mieter auf Unterlassung der gegen die Zweckbestimmung verstoßenden Nutzung der Einheit zu. Der Eigentümer kann dem Mieter nicht mehr Rechte überlassen, als er selbst hat.

Praxis-Tipp:

Klar ist jetzt, dass der Mieter als unmittelbarer Handlungstörer aus § 1004 BGB in Anspruch genommen werden darf, wenn es um einen rechtswidrigen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums geht, gleich, ob die Nutzungsregelung vereinbart oder nur beschlossen ist.

Klar ist weiter, dass das jedenfalls auch für verdinglichte Vereinbarungen in Bezug auf das Sondereigentum gilt.

Offen bleibt aber, was hier für schuldrechtliche Vereinbarungen und was für Beschlüsse in Bezug auf das Sondereigentum gilt (Hausordnung!). ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht