

Auch ein Mieter einer Sondereigentumseinheit in einer WEG muss sich an die Teilungserklärung halten – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 25/10/2019, V ZR 72/18

I.

Die Vermietung einer Einheit in einer WEG war von jeher problematisch. Mietrecht und WEG-Recht sind nicht immer aufeinander abgestimmt. Nur weil ein Mieter gegen Verbote der WEG verstieß, hieß dies noch lange nicht, dass die Wohnungseigentümer direkt gegen ihn vorgehen konnten. Die Entscheidung des BGH vereinfacht die Situation für Wohnungseigentümer.

II.

Klägerin ist der Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Beklagte ist die Mieterin einer Sondereigentumseinheit im Erdgeschoss dieser WEG. Die Teilungserklärung der WEG sieht für diese Einheit vor, dass diese als Laden betrieben werden soll. Die Beklagte betreibt eine Eisdiele in dieser Einheit. Bei schönem Wetter nimmt sie den angrenzenden Außenbereich für Stühle und Tische in Anspruch.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin Unterlassung dieser Nutzung von dem Beklagten. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene Landgericht haben der Klage stattgegeben. Auch der BGH hat den Unterlassungsanspruch bejaht. Die Wohnungseigentümer hätten den Unterlassungsanspruch wirksam durch Beschluss an sich gezogen. Da die den Gebrauch der Einheit regelnde Vereinbarung über die Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen worden sei, könnten die Wohnungseigentümer auch gegen die Beklagte vorgehen. Eine Eisdiele sei kein Laden im Sinne der Nutzungsvereinbarung. Jedenfalls dadurch, dass die Außenfläche in Anspruch genommen werde, sei die Eisdiele bei typisierender Betrachtungsweise auch störender als ein Laden und könne daher auch nicht ausnahmsweise als zulässig angesehen werden.

III.

1.

Mietrecht und WEG-Recht bilden zwei abgeschlossene Rechtskreise. Kommt es durch die Vermietung einer Sondereigentumseinheit zur Überschneidung dieser beiden Rechtskreise ist nicht gewährleistet, dass automatisch ein Gleichlauf beider Rechtskreise eintritt. Dies zeigt die vorliegende Entscheidung. Nach der Teilungserklärung war eine Nutzung als Eisdiele nicht zulässig. Nach dem Mietvertrag zwischen Vermieter und Beklagten war die Nutzung dagegen für die Beklagte zulässig.

In solchen Konflikt, bei dem Mietrecht und WEG-Recht sich widersprechen, war es in der Vergangenheit höchst umstritten, ob die Wohnungseigentümer direkt gegen den Mieter vorgehen konnten oder vielmehr nur die Möglichkeit hatten den vermietenden Eigentümer unter Druck zu setzen. Durch die Entscheidung des BGH ist nunmehr jedenfalls für Nutzungsvereinbarungen und sonstige in der Teilungserklärung geregelte Verbote geklärt, dass direkt gegen den Mieter vorgegangen werden kann.

Dies bedeutet für Mieter die in einer WEG anmieten wollen, dass sie sich genauestens darüber informieren sollten, ob nach der Teilungserklärung der von Ihnen gewünschte Geschäftszweck auch realisiert werden kann. Sie können sich nicht mehr darauf verlassen, dass es ausreicht im Mietvertrag diese Nutzung als zulässig zu erklären.

Beispiel: M will eine Gewerbeeinheit in einer WEG von V mieten. Er will mit Einverständnis des V dort eine Tischlerwerkstatt betreiben.

In diesem Beispielfall muss M sich erkundigen, ob die Teilungserklärung den Betrieb der Tischlerwerkstatt zulässt.

Der Vermieter wiederum kann sich nicht mehr wie bisher darauf zurückziehen, dass die Wohnungseigentümer zunächst gegen ihn vorgehen müssen. Vielmehr muss er nunmehr sofort damit rechnen, dass die Wohnungseigentümer seinen Mieter auf Unterlassung in Anspruch nehmen. Ohne entsprechende Haftungsbeschränkung M gegenüber läuft der Vermieter dann Gefahr Schadensersatz leisten zu müssen.

2.

Voraussetzung für die Geltendmachung des Unterlassungsanspruches durch den Verband der WEG ist aber, dass die WEG diesen Unterlassungsanspruch – der zunächst den einzelnen Wohnungseigentümern zusteht – an sich zieht. Daher müssen WEGs die einen solchen Unterlassungsanspruch geltend machen wollen zunächst einen entsprechenden Beschluss fassen.

3.

Schließlich unterstreicht die Entscheidung des BGH auch noch einmal, wie wichtig es ist genau zu prüfen, ob die Teilungserklärung tatsächlich im Einzelfall die zu untersagende Benutzung verbietet. Der BGH kommt zwar eindeutig zu dem Ergebnis, dass eine Eisdiele kein Laden ist. Er stellt aber sodann die Frage, ob bei typisierender Betrachtungsweise eine Eisdiele genauso störend ist wie ein Laden. Wesentlich für das Ergebnis des BGH, dass die Eisdiele störender ist als ein Laden ist die Ausnutzung der Außenfläche durch die Beklagte. Hätte diese die Außenfläche nicht in Anspruch genommen, hätte das Ergebnis anders aussehen können. Dies unterstreicht, dass Details wichtig sein können.

4.

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass bei Regelungen die im Grundbuch eingetragen sind, ein direkter Zugriff auf den Mieter möglich ist. Unklar bleibt, wie es mit Regelungen ist, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Beispiel: Die Eigentümer der WEG beschließen, dass Hunde in der WEG nicht gehalten werden können. Eigentümer E erlaubt Mieter M in seinem Mietvertrag Hunde zu halten.

Der Beschluss der WEG ist nicht im Grundbuch eingetragen und auch nicht Teil der Teilungserklärung. Auch nach der Entscheidung des BGH ist daher unklar, ob ein direkter Zugriff der WEG auf möglich ist. Hier bleibt es dabei, dass durch entsprechende Vertragsgestaltung Reibungskonflikte so gering wie möglich gehalten werden müssen.

IV.

Verstößt ein Mieter gegen die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung einer Sondereigentumseinheit kann der Verband der WEG die bestehenden Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer an sich ziehen und direkt gegen den störenden Mieter vorgehen. Ob im Einzelfall aber tatsächlich ein Unterlassungsanspruch gegeben ist, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Ebenso ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, bei der Ausgestaltung des Mietvertrages um Konfliktfälle zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht nach Möglichkeit auszuschließen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.