

Kann ein Mieter Erhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentumsgemeinschaft verhindern? Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 23.03.2020 – 32 U 265/20

I.

Vermietet ein Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) sein Sondereigentum, gilt es zwei Rechtsverhältnisse auseinanderzuhalten: einerseits das Rechtsverhältnis Wohnungseigentümer – WEG und zum anderen das Rechtsverhältnis Mieter – Wohnungseigentümer. Beide Rechtsverhältnisse sind nicht deckungsgleich. Die Entscheidung des OLG München zeigt, dass dies zu Problemen führen kann.

II.

Gegenstand der besprochenen Entscheidung ist ein einstweiliges Verfügungsverfahren. Die Antragsteller in diesem Verfahren sind Mieter einer Wohnung, die in einer WEG liegt. Antragsgegnerin ist die Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin, welche die WEG durch Aufteilung begründete. In der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die aufteilende Eigentümerin berechtigt ist, das Dachgeschoss aufzustocken und auszubauen und die übrigen Wohnungseigentümer bereits jetzt die notwendige Zustimmung dazu erteilen. 2019 teilte die Antragsgegnerin den Antragstellern mit, dass sie die vorgesehene Aufstockung nunmehr durchführen werde und die Bauausführung ab der 37. Kalenderwoche 2019 beginne. Die Antragsteller beantragten eine einstweilige Verfügung mit welcher der Antragsgegnerin dies untersagt werden sollte. Diese ist erstinstanzlich nur insoweit erlassen worden, wie eine direkte Einwirkung auf die Wohnung der Antragsteller vorlag. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums ist die einstweilige Verfügung zurückgewiesen worden. Das OLG München hat dies bestätigt. Es gebe weder einen vertraglichen, noch einen gesetzlichen Anspruch der die Verfügungsbeklagte berechtigte, direkt auf die Wohnung der Antragsteller etwa dadurch einzuwirken, dass Versorgungsleitungen o.ä. gekappt würden. Demgegenüber könnten die Antragsteller nicht verlangen, dass Baumaßnahmen unterlassen würden, die zu Lärm, Erschütterungen o.ä. führten die auf die Wohnung einwirken. Aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung könnten es die Antragsteller den übrigen Wohnungseigentümern und damit auch der Antragsgegnerin nicht untersagen im Gemeinschaftseigentum Baumaßnahmen durchzuführen.

III.

1.

Wohnungseigentum zeichnet sich dadurch aus, dass es Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum gibt. Sondereigentum kann nur von dem jeweiligen Sondereigentümer selber genutzt werden, Gemeinschaftseigentum kann grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern gemeinsam genutzt werden. Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere die Treppenhäuser, zum Sondereigentum insbesondere die einzelnen Wohnungen.

Vermietet ein Sondereigentümer die ihm als Sondereigentum zugewiesene Wohnung sind zwei Rechtsverhältnisse strikt auseinanderzuhalten: das Rechtsverhältnis Sondereigentümer – WEG einerseits und das Rechtsverhältnis Mieter – Sondereigentümer. Diese Rechtsverhältnisse müssen nicht deckungsgleich sein. Dies zeigt sich insbesondere bei der Frage welche Nutzungen zulässig sind.

**Beispiel:** Vermieter V hat im Mietvertrag Mieter M die Haltung eines Hundes genehmigt. Die vermietete Wohnung liegt in einer WEG, welche durch Beschluss Hundehaltung untersagt hat. Der Beschluss ist rechtskräftig.

In dem Beispiel ist nach dem Mietvertrag M berechtigt in der Wohnung einen Hund

zu halten. Nach dem rechtskräftigen Beschluss in der WEG darf aber kein Hund gehalten werden.

2.

Ebenso kann es zu Widersprüchen zwischen Mietvertrag und WEG kommen, wenn die WEG Modernisierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen beschließt.

Beispiel: Nach wiederholten Wasserrohrbrüchen fasst die WEG einen Beschluss, dass das komplette Wasserrohrsystem in dem Gebäude der WEG ersetzt werden soll.

Auch hier stellt sich die Frage, inwieweit der Mieter verpflichtet ist, den Beschluss zu beachten.

3.

Die Entscheidung des OLG München ist vor dem 01.12.2020 ergangen, d.h. noch zur alten Rechtslage. Hinsichtlich der Einwirkungen die vom Gemeinschaftseigentum ausgehen hat das OLG München die Duldungspflicht des Mieters aus § 242 BGB abgeleitet. Seit dem 01.12.2020 ist die Duldungspflicht wesentlich einfacher zu begründen:

Der Mieter einer Wohnung die in einer WEG liegt sind nunmehr der WEG und auch dem vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet Maßnahmen zu dulden, die der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums dienen und auch Maßnahmen die über die Erhaltung hinausgehen. Voraussetzung ist, dass diese Maßnahmen ihm gegenüber rechtzeitig angekündigt werden.

Wenn die Entscheidung nach dem 01.12.2020 ergangen wäre, hätten die Antragsteller in dem vom OLG München entschiedenen Verfahren - unter der Voraussetzung, dass die Ankündigungen rechtzeitig erfolgt wären - daher nicht nur die Einwirkungen die vom Gemeinschaftseigentum ausgingen zu dulden gehabt, sondern auch die Maßnahmen die das von Ihnen gemietete Sondereigentum direkt betreffen,

IV.

Die Rechtsverhältnisse Mieter – Sondereigentümer und Sondereigentümer – WEG sind streng voneinander zu trennen und nicht immer deckungsgleich. Erhaltungsmaßnahmen oder auch sonstige Baumaßnahmen sind nun aber auch von Mietern zu dulden, sofern die Maßnahmen rechtzeitig angekündigt werden. Ob eine Duldungspflicht besteht Bedarf im Einzelfall der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.