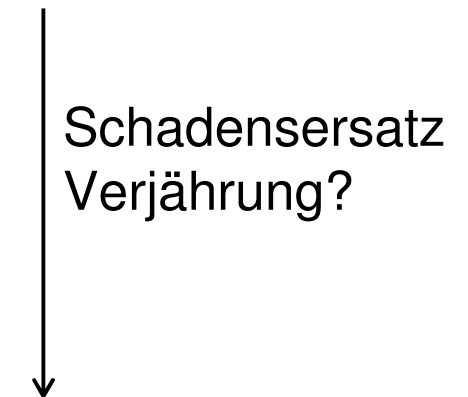
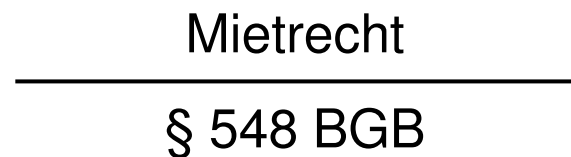
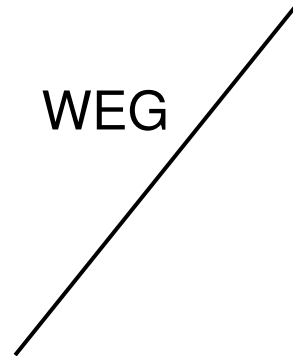
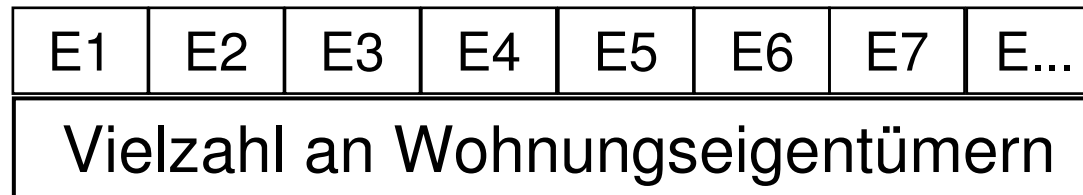


37. Fachgespräch des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland

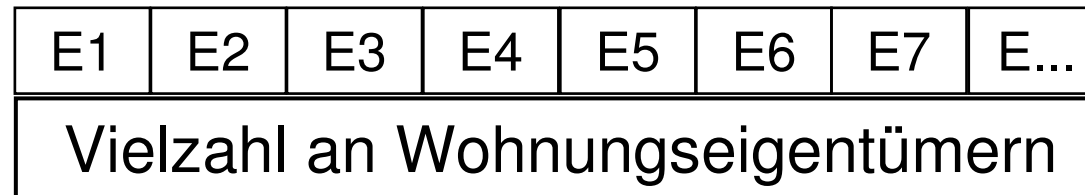
Ahndung von Verstößen eines Mieters gegen Gebrauchsregelungen der Eigentümer

Prof. Dr. Florian Jacoby
Fischen, 27. Oktober 2011

- Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR).
- Nach einem Jahr macht einer der Wohnungseigentümer wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend.
- Der Mieter beruft sich auf die Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB in sechs Monaten.
- Land- und Oberlandesgericht weisen die Klage wegen Verjährung ab.



- Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.
- Der Anspruch unterliegt der dreijährigen Regelverjährung.



Gebrauchsregelung
nach WEG

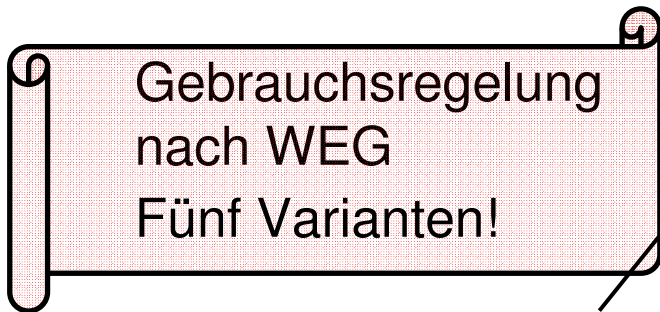
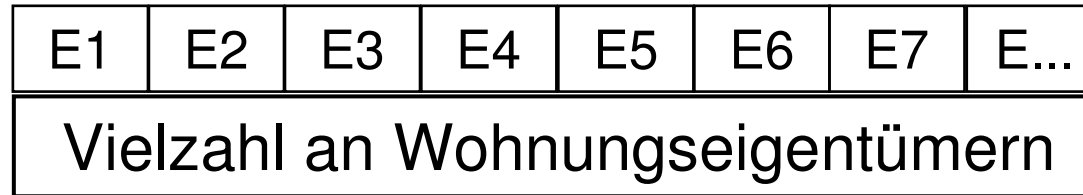
Ansprüche wegen
Mietergebrauch?

Vermietender
Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung
nach Mietrecht

Mieter

- I. Einführung
- II. Problemstellung und seine Varianten
- III. Differenzierende Lösung:
Absolutheit der Gebrauchsregelung
- IV. Einheitslösung:
Schwäche der (bloß abgeleiteten) Mieterstellung
- V. Sonderproblem: nachträgliche Gebrauchsregelungen
- VI. Durchsetzung von Ansprüchen



?

Ansprüche wegen Mietergebrauch?



Gebrauchsregelung
nach Mietrecht



1. Zweckvereinbarung i. w. S.:
„Nutzung von Wohnungseigentum als Arztpraxis“
2. Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 3 WEG:
„Nutzung eines Ladenlokals als Gaststätte“
3. Nicht eingetragene Vereinbarungen
4. Beschlüsse aufgrund ges. Beschlusskompetenz:
„Divergierende Hausordnungen“
5. Beschlüsse aufgrund Öffnungsklausel

E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E...
Vielzahl an Wohnungseigentümern							

Gebrauchsregelung nach WEG
Fünf Varianten!

?

Ansprüche wegen Mietergebrauch?

Vermietender Wohnungseigentümer

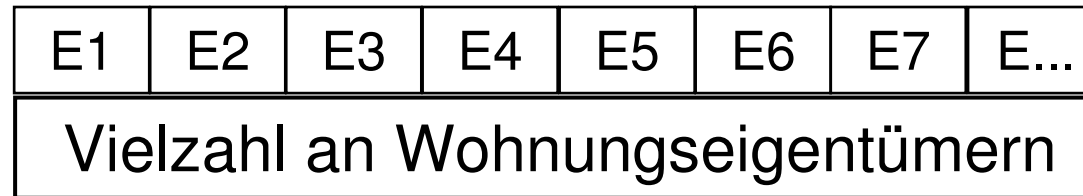
Gebrauchsregelung
nach Mietrecht

Mieter

- Differenzierende Lösung (modern)
 - Die Varianten sind unterschiedlich zu beurteilen.
 - Maßgeblich ist, ob Gebrauchsregelung absolut auch gegenüber Mieter als Inhalt des Sondereigentums wirkt.

- Einheitslösung (hergebracht)
 - Gebrauchsregelung bindet Mieter immer.
 - Denn Mieterstellung ist bloß abgeleitet vom vermietenden Eigentümer.

Differenzierende Lösung



Gebrauchsregelung nach WEG
Fünf Varianten!

Wirkt Gebrauchsregelung als Inhalt des Sondereigentums absolut auch gegenüber Mieter?

Ansprüche aus Sondereigentum (§ 1004 BGB) wegen Mietergebrauch?

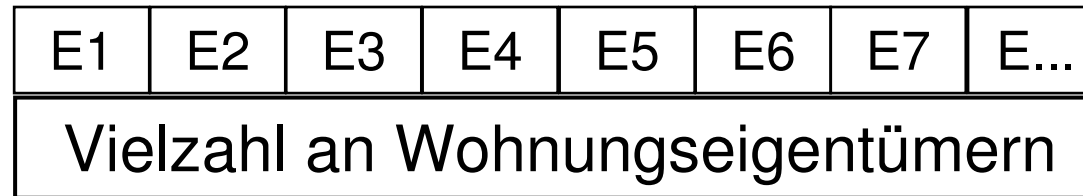
Vermietender Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung
nach Mietrecht

Mieter

1. Zweckvereinbarung i. w. S.: absolut (+)
2. Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 3 WEG: absolut (+), str.
3. Nicht eingetragene Vereinbarungen: absolut (-)
4. Beschlüsse aufgrund ges. Beschlusskompetenz: str.
5. Beschlüsse aufgrund Öffnungsklausel: absolut (+), str.

Problem: Wirkungskraft von Vereinbarungen und Beschlüssen allgemein höchst umstritten.



Gebrauchsregelung nach WEG
Fünf Varianten!

Wirkt Gebrauchsregelung als Inhalt des Sondereigentums absolut auch gegenüber Mieter?

Ansprüche aus Sondereigentum (§ 1004 BGB) wegen Mietergebrauch?

Vermietender Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung
nach Mietrecht

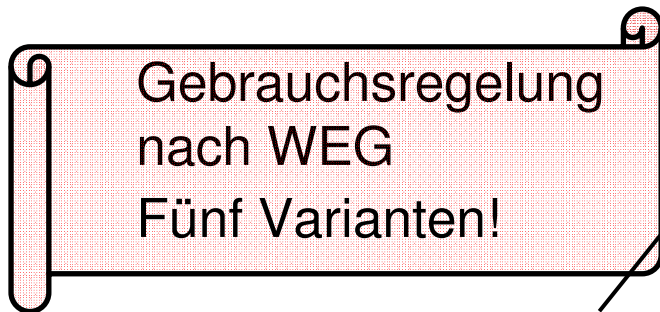
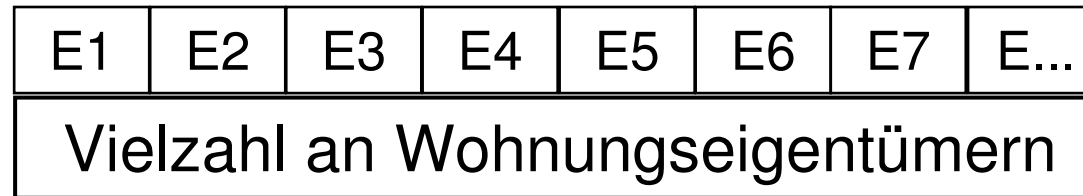
Mieter

Kritik: 1. Sondereigentum ist nicht einzige Grundlage des Anspruchs der E1-E7.
2. Maßgeblich ist gemeinschaftliches Eigentum der E1-E7.

1. Vielzahl an Eigentümern steht im Ausgangspunkt absolutes Recht zu, Dritten jede Einwirkung auf das Grundstück (gemeinschaftliches Eigentum, freilich nicht das Sondereigentum des vermietenden Eigentümers) zu untersagen. Auf das Sondereigentum des vermietenden Eigentümers ist die Nutzung aber kaum einmal beschränkt.
2. Diese Befugnis [Einwirkung zu untersagen] wird durch das Sondereigentum nicht absolut ausgeschlossen, sondern Sondereigentum gewährt dem Rechtsinhaber lediglich Befugnis zu spezifischer Nutzung und Gebrauch des Grundstücks (gemeinschaftlichen Eigentums).

- § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG:
Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt.
- § 15 Abs. 1 WEG:
Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums **und** des **gemeinschaftlichen Eigentums** durch Vereinbarung regeln.
- § 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.

3. Mieter bedarf gegenüber dem absoluten Recht der Vielzahl an Eigentümern einer Nutzungsbefugnis, die nur auf der des vermietenden Eigentümers beruhen kann. Insoweit kann er sich nicht isoliert auf das Sondereigentum des vermietenden Eigentümers berufen, sondern muss jede Beschränkung durch Gebrauchsregelungen hinnehmen.



Gebrauchsregelung kann Mietergebrauch erlauben

Ansprüche aus gemeinschaftlichem Eigentum (§ 1004 BGB) wegen Mietergebrauch?



Gebrauchsregelung
nach Mietrecht



1. E1-E7 steht mit dem gemeinschaftlichen Eigentum absolutes Recht zu.
2. Mieter hat Gebrauchsrecht nur über die Befugnisse des vermietenden Eigentümers.

Sonderproblem: Nachträgliche Gebrauchsregelungen



- Differenzierende Lösung
- Einheitslösung
 - Mieter muss (wie Untermieter) grundsätzlich mittelbaren Entzug des Gebrauchsrechts hinnehmen,
 - hat Haftungsansprüche gegen Vermieter.
- Folgeproblem: Handlungsbedarf?
 - Vertragsgestaltung durch vermietenden Eigentümer
 - Rechtspolitik

- Anspruch beruht auf der Verletzung des Wohnungs-/Teileigentums der Eigentümer.
- Grundlage des Anspruchs ist § 1004 BGB.
- Anspruchsinhaber sind daher alle beeinträchtigten Wohnungs-/Teileigentümer.

- Herrschend wird § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG unter Wohnungseigentümern für Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG gehalten:
 - Eigentümer können Anspruch geltend machen,
 - solange Verband Durchsetzung nicht „an sich zieht“.
- Herrschend wird § 1004 BGB gegen „Nachbarn“ für Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG gehalten:
 - Eigentümer können Anspruch nicht geltend machen,
 - Geltendmachung obliegt kraft Gesetzes Verband.
- Anspruch gegen Mieter ist von Gemeinschaft geltend zu machen, § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG

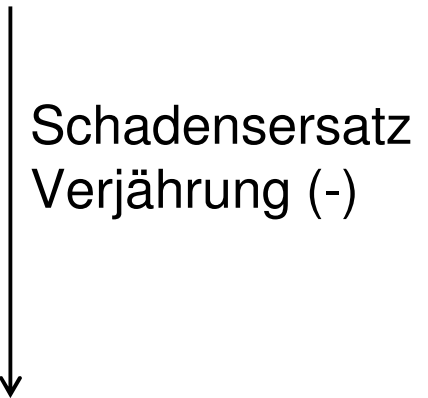
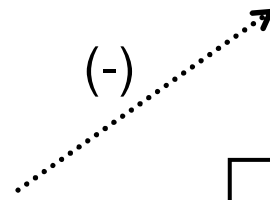
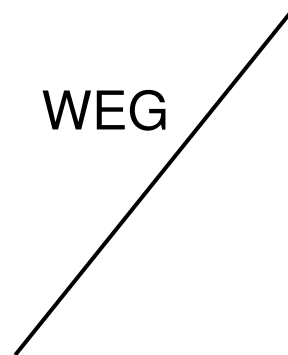
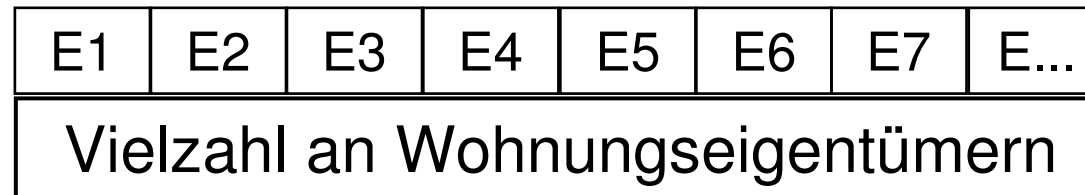
§ 195 BGB:

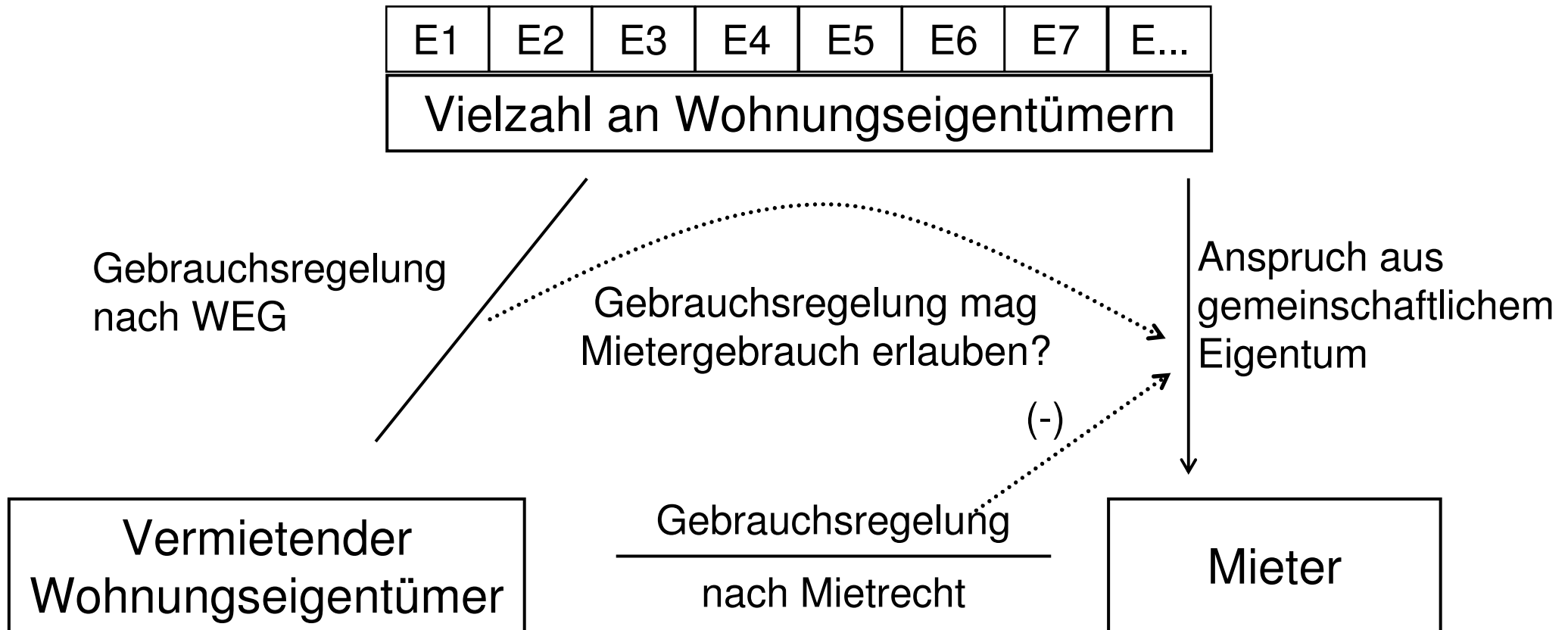
Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

§ 199 BGB:

- (1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem
1. der Anspruch entstanden ist und
 2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.
- (5) Geht der Anspruch auf ein Unterlassen, so tritt an die Stelle der Entstehung die Zuwiderhandlung.

- Keine WEG-Sache nach § 43 WEG.
- Keine Wohnraummietsache nach
 - § 29a ZPO
 - § 23 Nr. 2 lit. a GVG.
- Einschlägig sind allgemeine Regeln.







Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/