

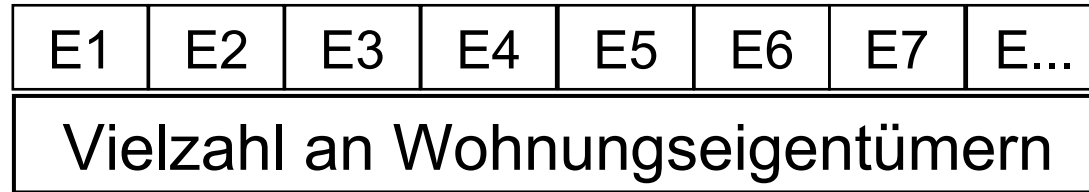
# Deutscher Mietgerichtstag 2012

## Arbeitskreis 8

# Nutzungsbeschränkungen bei Wohnungseigentum und Miete

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Dortmund, 16. März 2012

---



Gebrauchsregelung  
nach WEG

Ansprüche wegen  
Mietergebrauch?

Vermietender  
Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung  
nach Mietrecht

Mieter

- I. Problemstruktur von Gebrauchsregelungen
- II. Regelungssysteme von Miete und WEG
- III. Ansprüche bei Widerspruch von Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung
- IV. Ausrichtung des Mietvertrags an der Gemeinschaftsordnung

- Bezugsort von Gebrauchsregelungen
  - Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftseigentum)
  - Individualflächen (Sondereigentum, Sondernutzungsrechte)
- Bedürfnis und Art von Gebrauchsregelungen
- Grenzen der Regelungen
  - Kein Verbot eines nicht beeinträchtigenden Gebrauchs
  - Kein Verbot verfassungsrechtlich garantierter Positionen (Drittwirkung)

# BGH NJW 2008, 218 Rn. 19

## zur Zulässigkeit der Tierhaltung



- Es kommt auf „*eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten*“ im Einzelfall an.
- Dabei sind zu berücksichtigen
  - „*Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,*
  - *Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet,*
  - *Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn,*
  - *Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters*“.

# BGHZ 139, 288, 294 zur Ruhezeit Musizieren



- Maßgeblich sind die „*tatsächlichen Gegebenheiten*“.
- Es ist abzustellen auf
  - die Art der Anlage („*Seniorenwohnanlage*“ oder „*speziell für Familien mit Kindern errichtete Anlage*“),
  - „*die baulichen Gegebenheiten, z.B. Abstand der einzelnen Wohnungen zueinander,*
  - *Hellhörigkeit im Gebäude,*
  - *Vorhandensein von Schallschutzmaßnahmen,*
  - *Pegel der Umgebungsgeräusche sowie*
  - *die Art des Musizierens*“.

Gebrauchsregelungen lassen sich danach unterscheiden,

- ob sie entweder kraft Gesetzes abstrakt geltende Vorgaben gemeinschaftlichen Zusammenlebens konkretisieren
  - Ruhezeiten,
  - Tierhaltungsbeschränkungen (Verbot von Kampfhunden)
  - Modalitäten der Anbringung von Satellitenanlagen
- oder über diese Vorgaben hinausgehende Beschränkungen begründen
  - Musizierverbot,
  - Rauchverbot
  - Kein Duschen während der Nacht

## 1. Mietrecht: Vertragsgemäßer Gebrauch

- Gesetzliche Ausgestaltung (§§ 535, 241 II, 242 BGB)
- Individualvereinbarung
- AGB-Klausel

## 2. Wohnungseigentumsrecht: Gebrauchsregelung

- Gesetzliche Ausgestaltung nach §§ 13, 14 Nr. 1 WEG
- Vereinbarung, § 15 Abs. 1 WEG
- Beschluss, § 15 Abs. 2 WEG



- Um die Beschaffenheit des nach § 535 BGB geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs zu bestimmen, kommt den in § 241 Abs. 2 BGB normierten Rücksichtnahmepflichten maßgebliche Bedeutung zu.
- Nach § 14 Nr. 1 WEG hat ein Eigentümer seinen Gebrauch so auszugestalten, dass *„keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“*.

- Eine unangemessene Benachteiligung i. S. § 307 BGB stellt regelmäßig eine Klausel dar, die die Grenzen zulässigen Gebrauchs im Vergleich zur gesetzlichen Ausgestaltung nicht konkretisiert, sondern erheblich reduziert.
- Die Eigentümer können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Grenzen zulässigen Gebrauchs durch Beschluss konkretisieren. Sie verlassen aber den Bereich ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie den Eigentümern neue Nutzungsbeschränkungen auferlegen wollen.

Die Wohnungseigentümer können

- im Wege einer Vereinbarung oder
- eines zwar nicht ordnungsmäßigen, aber bestandskräftigen Beschlusses

erhebliche Nutzungsbeschränkungen vorsehen:

- Tierhaltungsverbot
- Musizierverbot,
- Rauchverbot
- Kein Duschen während der Nacht
- ...

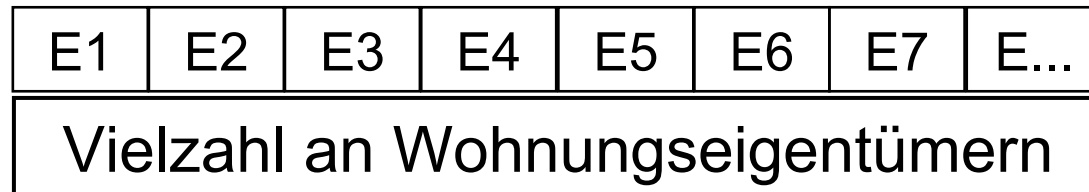
- Nutzungsbeschränkungen beruhen im Wohnungseigentumsrecht einerseits und im Mietrecht andererseits auf im Ausgangspunkt ganz unterschiedlichen Regelungen.
- In der Sache lassen sich aber erhebliche Übereinstimmungen feststellen:
  - So entsprechen sich regelmäßig die Kriterien, nach denen das BGB im Mietrecht den vertragsgemäßen Gebrauch und das WEG den ordnungsmäßigen Gebrauch bestimmt.
  - Parallelen lassen sich auch bei der Kontrolle eines Formularmietvertrages nach § 307 Abs. 2 BGB und eines Gebrauchsbeschlusses auf seine Ordnungsmäßigkeit nach § 15 Abs. 2 WEG ausmachen.

# Ansprüche bei Widerspruch von Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung



1. Ansprüche der Eigentümer gegen den Mieter
2. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter

# Eigentümer gegen den Mieter

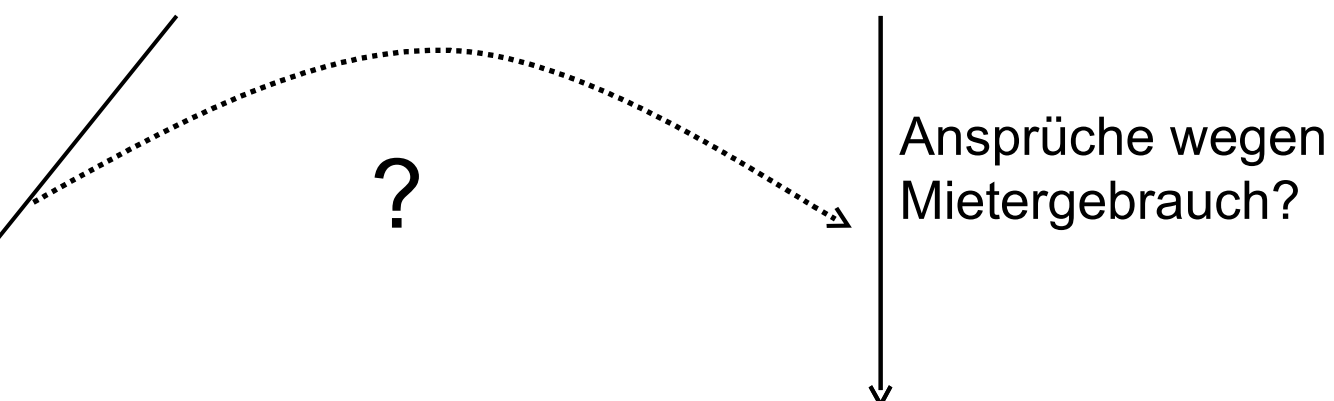


Gebrauchsregelung nach WEG  
Fünf Varianten!

Vermietender Wohnungseigentümer

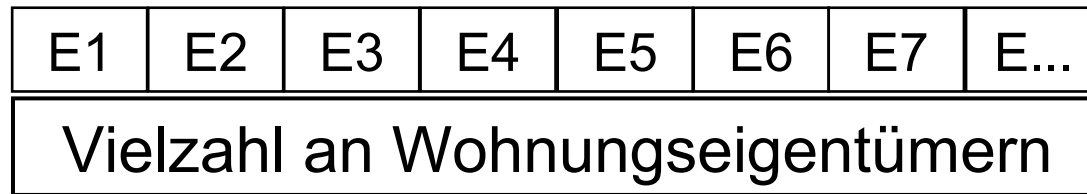
Gebrauchsregelung nach Mietrecht

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.

# Stellungnahme: Anspruch (+)



Gebrauchsregelung nach WEG  
Fünf Varianten!

Gebrauchsregelung kann Mietergebrauch erlauben

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

Vermietender Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung  
nach Mietrecht

Mieter

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



- Der Vielzahl an Eigentümern einer Wohnungseigentumsanlage kann gegen den Mieter eines Eigentümers ein Anspruch auf Unterlassung eines bestimmten Gebrauchs aus § 1004 BGB zustehen.
- Denn jeder Gebrauch eines Mieters stellt jedenfalls auch eine Beeinträchtigung des der Vielzahl an Eigentümern zustehenden und von § 1004 BGB geschützten gemeinschaftlichen Eigentums dar.
- Das Verhalten des Mieters kann gegenüber der Vielzahl an Eigentümern nur dann gerechtfertigt sein, wenn es von der Gebrauchsregelung unter den Eigentümern gedeckt ist.
- Das gilt unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem die Gebrauchsregelung getroffen wird.

# Ausrichtung des Mietvertrags an der Gemeinschaftsordnung



1. Kein Verweis  
(Ausrichtung kraft Gesetzes?)
2. Statischer Verweis auf (gegenwärtige)  
Gemeinschaftsordnung
3. Dynamischer Verweis auf (gegenwärtige und künftige)  
Gemeinschaftsordnung

Ausstrahlung der WEG-Gebrauchsregelung auf vertragsgemäßen Gebrauch nach §§ 535, 241 f. BGB bei:

- Gesetzliche Ausgestaltung nach §§ 13, 14 Nr. 1 WEG (+)
- Konkretisierende Regelung durch Beschluss/Vereinbarung (+)
- Durch Beschluss/Vereinbarung begründete Gebrauchsverbote (-)

- Die zwischen den Eigentümern geltende Gebrauchsregelung kann sich auch ohne ausdrücklichen Verweis im Mietvertrag auf die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§§ 535, 241 f. BGB) auswirken.
- Das gilt zum einen für die gesetzliche Regelung in §§ 13 f. WEG, aber auch für diese konkretisierende Beschlüsse/Vereinbarungen (Hausordnung).
- Es gilt aber nicht für über die Vorgaben des WEG hinausgehende Nutzungsbeschränkungen.

- Gemeinschaftsordnung (Vereinbarung/Beschluss) enthält allein konkretisierende Regelungen
- Gemeinschaftsordnung enthält gravierende Gebrauchsbeschränkungen
  - Problem ist insbesondere Verbot überraschender Klauseln, § 305c Abs. 1 BGB
  - Lösung weist § 536b BGB:
    - Kenntnis
    - Grob fahrlässige Unkenntnis

- Ein Verweis des vermietenden Eigentümers auf Nutzungsbeschränkungen der Gemeinschaftsordnung kann der AGB-Kontrolle standhalten.
- Denn der Verweis trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vermieter dem Mieter nicht weitergehende Gebrauchsrechte verschaffen kann, als er sie selbst hat.
- Im Einzelfall droht eine Unwirksamkeit aber aus dem Verbot überraschender Klauseln (§ 305c Abs. 1 BGB).
- Der Vermieter schließt seine Haftung aus, soweit er sicherstellt, dass der Mieter Gebrauchsbeschränkungen zur Kenntnis oder grob fahrlässig nicht zur Kenntnis nimmt (§ 536b BGB).

- Schutzbedürfnis des Vermieters
  - Vereinbarung erfordert Mitwirkung
  - Nicht ordnungsmäßige Beschlüsse sind anfechtbar
  - Ordnungsmäßige Beschlüsse dienen regelmäßig lediglich der Konkretisierung
  
- Zumutbarkeit für Mieter

- Auch ein dynamischer Verweis auf Änderungen der zwischen den Eigentümern geltenden Gebrauchsregelungen, die die Eigentümer während der Mietzeit im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung beschließen, wird durch die Regelungen zur AGB-Kontrolle, namentlich § 308 Nr. 4 BGB, nicht ausgeschlossen.
- Insoweit ist dem Mieter nämlich zumutbar, was sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung hält.
- Regelmäßig wird nur die Konkretisierung der gesetzlichen Regelung (Veränderung der Ruhezeiten), nicht aber die Schaffung neuer Gebrauchsbeschränkungen (Einführung Rauchverbot, Musizierverbot) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.



# 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](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)  
[www.jura.uni-bielefeld.de/fir/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/fir/)