



Haus & Grund®
Nürnberg

Der Mieter stört!
Was kann der Verwalter tun?

RA Gerhard Frieser



Die Anspruchsmöglichkeiten

- **Beeinträchtigten Eigentümer gegen störenden Eigentümer**
- **Sondereigentümer gegen störenden Nachbarmieter**
- **Gemeinschaft/Sondereigentümer gegen Vermieter**
- **Gemeinschaft gegen störenden Mieter**



Beeinträchtigten Eigentümer gegen störenden Eigentümer

- Der einzelne Wohnungseigentümer kann von dem störenden Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 1 WEG verlangen, dass nur in solcher Weise vom Sonder- und Gemeinschaftseigentum Gebrauch gemacht wird, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG



Sondereigentümer gegen störenden Nachbarmieter

Fühlt sich ein Eigentümer/Mieter von seinem Nachbar(n)-/Mieter gestört, kann er jederzeit Unterlassungs-, Besitzstörungs- und Schadensersatzansprüche gegen den jeweiligen Verursacher geltend machen.

Der z.B. lärmende Mieter, mit dem keine unmittelbare Rechtsbeziehung besteht, kann nach allgemeinen Grundsätzen gemäß **§ 1004 BGB** auf Unterlassen oder Beseitigung in Anspruch genommen werden, da eine Beeinträchtigung des Eigentums vorliegt.



Wirkung der Hausordnung

Mietrechtliche Aspekte

- Die vereinbarte Gemeinschaftsordnung und beschlossene Gebrauchsregelungen (Hausordnung) gelten nur unter den Eigentümern.
- Durch einen Mietvertrag entsteht nur ein Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter.
- Der vermietende Eigentümer ist verpflichtet, die Regeln der Gemeinschaft einzuhalten, der Mieter nicht.



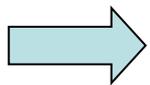
- Ein vermietender Eigentümer sollte von Anfang an dafür sorgen, dass die Erfüllung von Verpflichtungen aus **Eigentümerhausordnungen** auch Mietern zur Auflage gemacht wird.
- Es ist darauf **zu achten, dass man seinem Mieter nicht mehr Rechte einräumt, als einem selbst zustehen**. Die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft ist daher unbedingt in den Mietvertrag aufzunehmen.



Problem:

Die Eigentümerversammlung beschließt **neue Regeln** zur (möglicherweise schon bestehenden) Hausordnung.

Stehen diese im Gegensatz zu den Vorgaben in einem Mietvertrag, die er zuvor auf der Grundlage der früheren Hausordnung der Eigentümergeinschaft abgeschlossen hat, muss der Eigentümer den Mehrheitsbeschluss über die neue Hausordnung **gerichtlich anfechten**, damit dieser für ungültig erklärt wird.



Vertrauensschutz

Andernfalls kann die Eigentümergeinschaft bei Regelverstößen gegen den Eigentümer oder den Mieter direkt aus der neuen Hausordnung Rechte ableiten. Dies wird letztlich zulasten des Eigentümers gehen, der die ursprünglich vereinbarten Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber seinem Mieter nicht mehr erfüllen kann.



Mietminderung



Individueller Anpassungsvorbehalt:

"Der Mieter verpflichtet sich, die Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zu ordnungsgemäßen Gebrauchs- und Hausordnungsregelungen einzuhalten; sie gelten als Bestandteil dieses Mietvertrags. Sofern die Gemeinschaft zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen, über die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus usw. trifft, werden auch diese Bestandteil des Mietvertrags. Hilfsweise verpflichtet sich der Mieter, einer diesbezüglichen Änderung oder Ergänzung zuzustimmen, soweit diese zumutbar sind. Die derzeit gültige Eigentümerhausordnung und etwa sonstige verbindliche Gebrauchsregelungen sind dem Mietvertrag als Anlage beigeheftet. Änderungen werden erst wirksam, wenn sie dem Mieter bekannt gegeben wurden."



Formularmäßiger Änderungsvorbehalt (lt. Mietvertrag Haus & Grund Nürnberg):

§ 15

7. Nur für vermietete Eigentumswohnungen:

Die **beigefügte(!)** Hausordnung der Eigentumswohnanlage (Anlage zum Mietvertrag) ist Bestandteil des Mietvertrages und geht der auf Seite 13 u. 14 abgedruckten Hausordnung vor. Soweit die Hausordnung der Eigentumswohnanlage hinsichtlich einzelner Punkte keine Regelungen enthält, gilt die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Vertrages ergänzend.

§ 10

4. Nur für vermietete Eigentumswohnungen:

Die Wohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage. Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes können Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie auch des Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft, soweit sie den ordnungsmäßigen Gebrauch betreffen auch durch Stimmenmehrheit, geregelt werden (§ 15 II WEG).

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass die von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind, soweit der Vermieter an diese gebunden ist und mietvertragliche Vereinbarungen nicht unzumutbar abgeändert werden. Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkung auf das Mietverhältnis haben, dem Mieter mitzuteilen.



Gemeinschaft gegen Vermieter

Die Gemeinschaft kann auch nach § 1004 Abs. 1 BGB unmittelbar gegen den vermietenden Eigentümer vorgehen, sofern dessen Mieter gegen die Hausordnung verstößt. Der Wohnungseigentümer ist selbst Störer.

Nach § 14 Nr. 1 WEG und § 2 WEG ist jeder Eigentümer verpflichtet,

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen **Gebrauch zu machen**, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst,
2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.



Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB, § 14 Nr. 1 WEG, § 15 Abs. 3 WEG auf Unterlassung der Störung

- Vermieter ist verantwortlich
(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 7.4.1995, 3 Wx 472/94, WE 1995, 315)
(BGH v. 29.11.1995, XII ZR 230/94, NJW 1996, 714)
- Kündigungspflicht des Wohnungseigentümers?
(OLG Köln, Beschluss v. 15.1.1997, 16 Wx 275/96)
- Ansprüche der WEG vom Vermieter gegen Mieter durchsetzbar?



Gemeinschaft/Sondereigentümer gegen Mieter

Gegen den Mieter kann die Eigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß den §§ 862 und 1004 BGB geltend machen. Hierunter fallen z. B. die zweckwidrige Nutzung des bewohnten Sondereigentums (Bordellbetrieb) und auch die des gemeinschaftlichen Eigentums oder die Vornahme baulicher Veränderungen (Satellitenschüssel ohne Genehmigung).



Zumindest bei zweckwidrige Nutzungsüberlassung von Sondereigentum

Anspruch gem. §§ 1004, 906 BGB

- Gestattet ein vermietender Eigentümer seinem Mieter eine von dem Inhalt der Teilungserklärung abweichende, die anderen Wohnungseigentümer störende Nutzung, haben diese unmittelbar gegen den störenden Mieter einen Abwehranspruch aus § 1004 BGB, ohne eine nach § 906 BGB nicht mehr hinzunehmende Überschreitung der Nutzung nachweisen zu müssen (OLG Karlsruhe v. 22.9.1993, 6 U 49/93, NJW-RR 1994 S. 146; *BayObLG, Beschluss v. 25.2.1992, 25 U 3550/91*; OLG Düsseldorf v. 13.2.2006, 3 Wx 181/05, ZMR 2006 S. 461, ebenso LG Freiburg v. 11.2.2005, 2 O 451/04, NZM 2005 S. 345).



Kein direkter Anspruch bei Verstößen gegen die Hausordnung?

So u.a. LG Nürnberg-Fürth v. 31.7.2009, 19 S 2183/09, wonach allein der Verstoß gegen die Hausordnung keinen Anspruch gegen den Mieter auf Unterlassung begründet, sondern eine Störung nachgewiesen werden muss. Dies soll auch gelten, wenn der Vermieter wider besseres Wissen entgegen der Hausordnung Rechte an den Mieter weitergab).

- auch AG Bremen in seinem Urteil v. 18.11.2003, 8 C 0228/03 -



Durchsetzung der Hausordnung

Der Verwalter ist verpflichtet, für die "Durchführung" der Hausordnung zu sorgen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Aufgaben des Verwalters

- Mitwirkung an der Erstellung einer Hausordnung in einer der ersten Versammlungen
- Bekanntmachung der Hausordnung durch Versendung, sofern diese nicht bereits Bestandteil der TE/Gemeinschaftsordnung ist
- Stichprobenhafte Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung anhand von Objektbegehungen
- Entgegennahme von konkreten schriftlichen Beschwerden
- Abmahnungen an die betreffenden Störer
- Vorbereitung der geeigneten Maßnahmen gegen beharrliche Störer (Formulierung von ermächtigenden Beschlüssen)
- Stellen von gerichtlichen Anträgen nach entsprechender Beschlussfassung der Eigentümer



Vollmacht erforderlich

Soll der Verwalter im Namen der Eigentümer gegen einen Störer vorgehen, so muss er hierzu durch einen Beschluss nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG ermächtigt werden.

Ermächtigungsbeschluss zur Durchsetzung der Hausordnung

"Der Verwalter wird ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, im Fall von Verstößen gegen die Hausordnung etwaige Ansprüche der Gemeinschaft notfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts gerichtlich geltend zu machen."

Der Mieter stört – was kann der Verwalter tun



Haus & Grund[®]
Nürnberg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!