

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0301]

Besitzrechtlicher Schutz des Mieters gegen bauliche Maßnahmen anderer Eigentümer

Mieter haben keine Ansprüche aus § 862 Abs. 1 BGB auf das Unterlassen von Baumaßnahmen, die zu Lärm, Erschütterungen und ähnlichen damit verbundenen Einwirkungen in der Wohnung führen, wenn eine vertragliche Duldungspflicht besteht.

Der vertraglichen Duldungspflicht steht eine Duldungspflicht des Vermieters aufgrund einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung gleich, denn die Rechte eines Mieters gegenüber anderen Sondereigentümern in Bezug auf den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und anderer Sondereigentumseinheiten können nicht weitergehen als die Rechte des vermietenden Sondereigentümers selbst.

OLG München, Beschluss vom 23.03.2020 AZ. 32 U 265/20

Der Fall:

Die angemietete Wohnung bildet nach der Teilungserklärung eine eigene Sondereigentumseinheit. Diese wurde im Jahr 2010 von Frau S erworben.

In dem Kaufvertrag der Erwerberin heißt es u.a.: „Gemäß dem Änderungsvorbehalt der in Bezug genommenen Teilungserklärung hat der Käufer davon Kenntnis, dass u.a. beabsichtigt ist, die bestehenden Gebäude aufzustocken und weiteren Wohnraum zu bilden. ...“ Die Rechtsnachfolgerin der aufteilenden Eigentümerin beabsichtigte die Aufstockung der Mehrfamilienhäuser um jeweils ein Geschoss und die Errichtung von 27 Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3.000 qm. Das wollten die Mieter nicht dulden.

Das Problem:

Dem Bauvorhaben traten die Mieter mit

einem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung entgegen. Hierbei ging es um die Grenzen ihres Besitzschutzes.

Die Entscheidung des Gerichts:

Es war zu untersagen, in die Substanz der Lichtkuppeln, die zur Wohnung der Mieter gehören, einzugreifen und Außenwände oder Geschossdecken der von den Mietern bewohnten Wohnung zu beseitigen oder zu durchbrechen.

Die Mieter haben zu den beabsichtigten Baumaßnahmen zur Aufstockung ihre Zustimmung ausdrücklich verweigert. Soweit die vermietende Wohnungseigentümerin in ihrem Kaufvertrag den Baumaßnahmen zugestimmt hat, kann dies die Zustimmung der Mieter nicht ersetzen. Die Vermieterin ist nach § 868 BGB lediglich mittelbare Besitzerin. Der Wille des mittelbaren Besitzers ist aber unerheblich. Auch der Mietvertrag enthält keine Zustimmung.

Aber: Grundsätzlich können die Rechte des Mieters nicht weiterreichen als die Rechte des Wohnungseigentümers (BGH, Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18). Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung von der teilenden Alleineigentümerin erst nach der Vermietung an die Mieter errichtet wurde. Die Mieter haben keinen Anspruch aus § 862 Abs. 1 BGB auf das Unterlassen von Baumaßnahmen, die zu Lärm, Erschütterungen und ähnlichen mit den Baumaßnahmen verbundenen Einwirkungen in der Wohnung führen. Dem Besitzer wird durch den Abwehranspruch aus § 862 Abs. 1 BGB ein dem § 1004 BGB entsprechender Schutz gegen von außen kommende Störungen seiner Sachherrschaft gewährt. Er wird insoweit behandelt, als wäre er Eigentümer der Sache. Jedoch wirken die Bestimmungen der

Teilungserklärung im Ergebnis auch gegenüber den Mietern.

Der Mieter eines Wohnungseigentümers kann von einem anderen Wohnungseigentümer nicht die Unterlassung eines vereinbarungsgemäßen Gebrauchs verlangen kann. Denn Ursache der Immissionen ist ein Gebrauch von Gemeinschaftsflächen oder anderen Sondereigentums.

Der Mieter ist an Gebrauchsregeln der Wohnungseigentümer gebunden. In dem Maße, in dem der Wohnungseigentümer Maßnahmen eines Miteigentümers hinzunehmen hat, ist auch dessen Mieter zur Duldung der Immissionen verpflichtet.

Praxis-Tipp:

Nur im Bereich des Alleinbesitzes des Mieters wird voller Besitzschutz gewährt.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht