

Landgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 2, 12, 14 WEG

- 1. In der Teilungserklärung kann wirksam vereinbart werden, dass die Überlassung eines Wohnungseigentums an Dritte (z. B. Vermietung durch den Eigentümer) ausgenommen an Ehegatten oder Abkömmlinge des Eigentümers, der Zustimmung des anderen Sondereigentümers oder des Verwalters bedarf, wenn die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.**
- 2. Durch die Zustimmung eines Miteigentümers zum Mietvertrag soll insbesondere verhindert werden, dass die Vermietung und Gebrauchsüberlassung an Personen erfolgt, die keine Gewähr für eine Einordnung in die Gemeinschaft bieten.**
- 3. Die im Belieben der Gemeinde stehende Belegung der angemieteten Wohnung mit wechselnden Nutzern - hier Asylanten - sichert diese den Miteigentümern zustehenden Rechte zur Vorbereitung ihrer Entscheidung, ob die Zustimmung erteilt wird, nicht.**
- 4. Denn durch diese Vertragskonstruktion ist nicht gewährleistet, dass das Sondereigentum der Klägerin nur an geeignete, sich in die Hausgemeinschaft einfügende und die anderen Bewohner nicht störende oder sonst belästigende Personen überlassen wird, soweit dies im Rahmen einer vorgeschalteten Zustimmungsprüfung eingeschätzt werden kann.**
- 5. Ebenso ermöglicht die von der Klägerin gewählte Vertragsgestaltung eine von den anderen Eigentümern nicht beeinflussbare Fluktuation, die der Art und Weise der Nutzung einer auf stabile Verhältnisse eingerichteten kleinen Wohnungsanlage widerspricht.**

LG Koblenz, Urteil vom 04.08.2016; Az.: 2 S 124/15

Die 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz hat auf die mündliche Verhandlung vom 14.07.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Alzey vom 03.12.2016, Az: 22 C 15/15, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien des Rechtsstreits bilden die aus zwei Sondereigentumswohneinheiten bestehende verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft. Diese ist entstanden aus einer ehemaligen Hofreite mit Nebengebäuden. Die Klägerin hält das im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 30.07.2003 mit Nr. 1 gekennzeichnete Sondereigentum, die Beklagte das mit Nr. 2 gekennzeichnete, das sie selbst bewohnt.

§ 6 Ziffer 3. der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung vom 30.07.2003 lautet:

"Die Überlassung eines Wohnungseigentums an Dritte (z. B. Vermietung durch den Eigentümer) ausgenommen an Ehegatten oder Abkömmlinge des Eigentümers, bedarf der Zustimmung des anderen Sondereigentümers oder des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden."

Die Klägerin vermietete ohne Zustimmung der Beklagten das in ihrem Sondereigentums stehende Vorderhaus, bestehend aus einer Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Esszimmer und WC im Erdgeschoss, zwei großen und einem kleinen Raum sowie Bad mit WC im Obergeschoss und einem Großraum im Dachgeschoss sowie einem Keller ab dem 01.12.2014 an die Verbandsgemeinde zur Unterbringung von max. 6 bis 8 Personen (vgl. Mietvertragskopie als Anlage A1 GA Bl. 196 ff).

Die Verbandsgemeinde überlässt das Sondereigentum der Klägerin Asylbewerbern zur Nutzung.

In dem zwischen den Parteien mit umgekehrten Rubrum vor dem Amtsgericht Alzey unter dem Az. 22 C 2/15 geführten Rechtsstreit wurde die hiesige Klägerin als dortige Beklagte durch die am 16.07.2015 verkündete und inzwischen rechtskräftige Entscheidung verurteilt, es bei Meidung der darin bezeichneten Ordnungsmittel zu unterlassen, ihr streitbefangenes Wohnungseigentum Nr. 1. zum Zwecke der Nutzung als Wohnung ohne Zustimmung des Sondereigentümers der Sondereigentumseinheit Nr. 2 an Dritte, ausgenommen Ehegatten oder Abkömmlinge des Eigentümers zu überlassen.

Das Amtsgericht hat die von der Klägerin im hiesigen Verfahren erhobene Klage auf Zustimmung der Beklagten zu dem mit der Verbandsgemeinde geschlossenen Mietvertrag durch Urteil vom 03.12.2015 abgewiesen, weil ein wichtiger Grund

vorliege, dem streitgegenständlichen Mietvertrag nicht zuzustimmen. Durch die von der Klägerin vorgenommene Vertragsgestaltung liege es in der Hand der Verbandsgemeinde, darüber zu befinden, an wie viele und welche Personen sie die Nutzung der vermieteten Räume weitergebe. Die Beklagte sei insoweit jeder Kontrollmöglichkeit enthoben. Sinn und Zweck der Gemeinschaftsordnung bestehe auch darin, der Beklagten die Möglichkeit einzuräumen, gegebenenfalls gegen die konkrete Person eines Mieters bzw. gegen die Anzahl der Mietparteien Einwände zu erheben und aus diesem Grund die Zustimmung zu versagen. Ferner werde durch die von der Klägerin gewählte Vertragsgestaltung eine Fluktuation möglich, die der Art und Weise der Nutzung einer auf dauerhafte Verhältnisse eingerichteten Wohnungseigentumsanlage widerspreche. Da es aus den v. g. Erwägungen auf die tatsächlichen Verhältnisse nicht ankomme, sei die von der Klägerin angestrebte Beweiserhebung nicht vorzunehmen.

Mit ihrer gegen das Urteil gerichteten Berufung rügt die Klägerin vom Ergebnis her unzutreffende Tatsachenfeststellung und fehlerhafte Rechtsanwendung.

Das Amtsgericht habe bei seiner Entscheidung die Eigenart und die Historie des Objekts (entstanden aus einem ehemaligen landwirtschaftlichem Betrieb mit getrennten Eingängen etc.) unberücksichtigt gelassen sowie die Art und das Maß der vermeintlichen Beeinträchtigung durch unterlassene Beweisaufnahme nicht festgestellt. Eine Überbelegung oder nennenswerte Beeinträchtigung der Beklagten liege nicht vor.

Die Klägerin habe das Objekt zur Vermietung erworben, was beim Kauf anerkannt gewesen sei.

Nach den Beschlüssen des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 28.11.1991, BReg 2 Z 133/91, vom 23.10.2003, 2Z BR 141/03, und vom 09.02.1994, 2Z BR 7/94, sei eine Eigentumswohnung zum Dauerbewohnen durch asylberechtigte Familie grundsätzlich zulässig und eine Zustimmung zur Vermietung nur aus wichtigem Grund zu versagen.

Zudem sei nach dem Beschluss des OLG Stuttgart vom 13.08.1992, 8 W 219/92, die Nutzung einer Eigentumswohnung als Unterkunft für wechselnde Aussiedler und Übersiedler anerkannt. Eingeschränkt werde dies nur dadurch, dass die anderen Wohnungseigentümer nicht überdurchschnittlich beeinträchtigt werden dürften. Hierfür streite auch das Urteil des BGH, V ZR 72/09, nach dem es grundsätzlich zulässig sei, eine Wohnung sogar an täglich oder wöchentlich wechselnde Touristen zu vermieten.

Die Klägerin beantragt, das Urteil des Amtsgerichts Alzey vom 03.12.2015, Az: 22 C 15/15, abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, dem Mietvertrag der Klägerin mit der Verbandsgemeinde betreffend das Wohnungseigentum Nr. 1 der Wohnungseigentümergeinschaft zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das amtsgerichtliche Urteil, weil der Entzug jeglicher

Kontrollmöglichkeit, die die Gemeinschaftsordnung den Parteien ausdrücklich einräume eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 WEG auf Seiten der von dem Rechtsentzug betroffenen Partei darstelle.

Nach dem Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 28.11.1991, BReg 2 Z 133/91, müsse der dortige Antragsteller nicht jede von der Stadt vorgenommene Einweisung hinnehmen, insbesondere nicht die Einweisung beliebiger Personengruppen oder häufig wechselnder Bewohner sondern nur das auf die Dauer angelegte Bewohnen durch eine Familie, das keine andere oder intensivere Nutzung mit sich bringe als bei einer normalen Familie. Auch der BGH führe in seinem Urteil vom 15.10.2010, V ZR 72/09, aus, dass wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, die Vermietung (des Eigentümers) Teil der zulässigen Wohnungsnutzung sei, sich solche Veränderungen nur wirksam verhindern lassen, wenn die Wohnungseigentümer von ihnen nicht erwünschte Formen der Nutzung in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung ausschließen oder darin unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Gerade diesen Weg hätten die Eigentümer gewählt, durch den in der Teilungserklärung enthaltenen Zustimmungsvorbehalt, sofern nicht an Ehegatten oder Abkömmlinge des Eigentümers vermietet werde. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung habe die Nutzung durch beliebige Personengruppen oder häufig wechselnde Bewohner vermieden werden sollen.

Gerade diese zu vermeidende Nutzung werde nach dem unbestrittenen erstinstanzlichen Vortrag durch die Klägerin umgesetzt. Hinzu komme, dass im v. g. BGH-Fall der Wohnungseigentümer als Vermieter aufgetreten sei, während die Klägerin ihr Eigentum vermiete zum Zwecke der Gebrauchswertüberlassung durch die Verbandsgemeinde.

Die Beklagte könne auch nicht auf ein Beschwerderecht gegenüber der Verbandsgemeinde verwiesen werden. Zudem liege der Verstoß gegen § 14 WEG in der übermäßigen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zumal das Anwesen Kleinanlagencharakter habe, in dem die Dauernutzung die Regel sei und keine Anonymität durch ständigen Bewohnerwechsel bestehe.

Die im Berufungsverfahren von der Klägerin erstmals behaupteten mündlichen Vereinbarungen mit den Voreigentümern werden mit Nichtwissen bestritten und seien für die Beklagte nicht bindend.

Letztlich verweist die Beklagte auf ihren erstinstanzlichen Vortrag zum übermäßigen Nutzung der Gemeinschaftsfläche, zur aufgetretenen Überbelegung, zum Überklettern des Hoftores durch Bewohner oder Besucher, zur Entsorgung von Speiseresten aus dem Fenster auf das Gemeinschaftseigentum, die zu einer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus gehenden Beeinträchtigung der Beklagten führen.

Die Kammer hat den Verhandlungstermin vom 14.07.2016 als Ortstermin durchgeführt und das streitbefangene Objekt in Augenschein genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die auf Zustimmung zum streitbefangenen Mietvertrag der Klägerin mit der Verbandsgemeinde gerichtete Klage abgewiesen. Die dagegen gerichteten Berufungsangriffe verhelfen ihrer Klage nicht zum Erfolg.

Nach § 10 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des WEG abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. So ist es zulässig, in Bezug auf das Sondereigentums zu vereinbaren, dass die übrigen Wohnungseigentümer zur Vermietung der Eigentumswohnung (schriftlich) zustimmen müssen (vgl. BGH, Beschluss vom 15. 06 1962, V ZB 2/62 in BGHZ 37, 203-210, 208; BayObLG, Beschluss vom 23.10.2003, 2Z BR 141/03, Beschluss vom 14.01.1982, BReg 2Z 5/81 in BayObLGZ 1982, 9/12 f. und Beschluss vom 14.09.1987, BReg 2Z 38/87 in ZMR 1988, 106; Suilmann in Bärmann, WEG 13. Auflage § 13 Rn. 66 und § 12 Rn. 20; Schultzky in Jennißen, WEG, 4. Auflage, § 13 Rn. 24). Die Zustimmung darf dann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Dies folgt in der hiesigen Sache unmittelbar aus § 6 Ziffer 3 Satz 2 der Gemeinschaftsordnung.

Dahinter steht der Gedanke, der auch zur Schaffung des § 12 WEG geführt hat, dass die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben sollen, sich gegen das Eindringen fremder Elemente, d. h. unerwünschter Dritter, in ihre Gemeinschaft zu schützen (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 15.06.1962, V ZB 2/62; ähnlich BayObLG, Beschluss vom 14.01.1982, 2 Z 5/81 in BayObLGZ 1982, 9-15 für eine nach der Gemeinschaftsordnung nur aus einem wichtigen Grund zu verweigernde Verwalterzustimmung für die Nutzungsüberlassung anlässlich der Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Feriengäste). Dabei ist zu beachten, dass es bei § 12 WEG um Veräußerungsbeschränkungen geht und hier um die Einschränkungen der Gebrauchsbefugnis der Klägerin.

Die Vereinbarungen zur Beschränkung der Gebrauchsbefugnis eines Sondereigentümers können unterschiedlich gestaltet sein. So können die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung z. B. vereinbaren, dass im Interesse der Erhaltung des Charakters eines ruhigen Wohnhauses keiner von ihnen seine Wohnung an kurzfristig wechselnde Feriengäste vermieten darf. Hiervon zu unterscheiden ist der hiesige Fall, in dem die Gebrauchsbeschränkung ohne nähere Umgrenzung einfach der Entscheidung eines anderen unterworfen wird, nämlich durch einen Zustimmungsvorbehalt (vgl. BayObLG, Beschluss vom 14.09.1987, BReg 2Z 38/87).

Die Beklagte ist dann nicht zur Verweigerung ihrer Zustimmung berechtigt, wenn sie die von der Klägerin vorgenommene Vermietung und die damit verbundene Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht oder nur unerheblich in ihren Rechten beeinträchtigt. Hingegen kann sie die Zustimmung verweigern, wenn ein wichtiger

Grund z. B. in der Person des/der Mieter(s) vorliegt und/oder in sonstigen Umständen wie in der Art der (beabsichtigten) Nutzung des Objekts durch den (in Aussicht genommenen) Mieter (BayObLG, Beschluss vom 14.09.1987, Rn. 22), in dem Charakter des Objektes selbst, in der Belegungszahl (Überbelegung) und in den Abständen des Wechsels.

Maßgeblich ist, dass ein wichtiger Grund nur vorliegt, wenn im konkreten Fall die Interessen des Zustimmungsberechtigten erheblich beeinträchtigt sind. D. h. der Beklagten darf durch die hier streitbefangene Vermietung kein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwachsen, § 14 Nr. 1 WEG (vgl. BayObLG, Beschluss vom 14.01.1982, 2 Z 5/81).

Diese von der Rechtsprechung - in Umsetzung des in zulässiger Weise vereinbarten Zustimmungsvorbehaltes - aufgestellten Grundsätze angewandt auf den hiesigen Fall hat die Klägerin gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zu dem mit der Verbandsgemeinde geschlossenen Mietvertrag vom 29.11.2014, nach dem die Verbandsgemeinde (nach ihrem Belieben) berechtigt ist, in die Wohnung der Klägerin maximal 8 Personen einziehen zu lassen. Vielmehr hat die Beklagte ihre Zustimmung zu Recht aus wichtigem Grund verweigert.

Durch die Zustimmung der Beklagten zum Mietvertrag soll insbesondere verhindert werden, dass die Vermietung und Gebrauchsüberlassung an Personen erfolgt, die keine Gewähr für eine Einordnung in die Gemeinschaft bieten. Dies kann nur erreicht werden, wenn für die Beklagte die Möglichkeit besteht, über die Personen, an die der Gebrauch überlassen wird, rechtzeitig Erkundigungen eingezogen und ihrer Entscheidung zugrunde gelegt werden können. Die im Belieben der Verbandsgemeinde stehende Belegung der angemieteten Wohnung mit wechselnden Nutzern - hier Asylanten - sichert diese der Beklagten zustehenden Rechte zur Vorbereitung ihrer Entscheidung, ob die Zustimmung erteilt wird, nicht. Denn die Klägerin fordert hier - ähnlich wie in dem vom Bayerischen Obersten Landesgericht unter dem 14.01.1982, BReg 2Z 5/81, entschiedenen Fall -, in dem es um die Zustimmung zur Vermietung mit wechselnden Feriengästen ging, die pauschale Zustimmung zu einem Mietvertrag, deren künftige wechselnde Wohnungsnutzer die Beklagte nicht kennt und auf die sie, wegen der konkreten Vertragskonstruktion vorab auch nicht Einfluss nehmen kann, sondern die sie im Falle der Erteilung der Zustimmung - ohne die Möglichkeit der Prüfung bei wechselnder Belegung - hinnehmen müsste. Eine solche Vertragskonstruktion ist für die Beklagte so nachteilig, dass sie sie nicht hinzunehmen braucht und ihr somit ein wichtiger Grund zur Seite steht, die eingeklagte Zustimmung zu versagen. Denn durch diese Vertragskonstruktion ist nicht gewährleistet, dass das Sondereigentum der Klägerin nur an geeignete, sich in die Hausgemeinschaft einfügende und die anderen Bewohner nicht störende oder sonst belästigende Personen überlassen wird, soweit dies im Rahmen einer vorgeschalteten Zustimmungsprüfung eingeschätzt werden kann.

Mit dem Amtsgericht stimmt die Kammer überein, dass es allein durch die vorgenommene Vertragsgestaltung in der Hand der Verbandsgemeinde liegt, darüber zu befinden, an wie viele und welche Personen sie die Nutzung der Räumlichkeiten weitergibt und die Beklagte jeder diesbezüglichen (vorherigen) Kontrollmöglichkeit enthoben ist. Sinn des in der Gemeinschaftsordnung

vereinbarten Zustimmungsvorbehaltes ist es aber gerade, der Beklagten die Möglichkeit zu geben, gegen die konkrete Person eines Mieters/Nutzers bzw. gegen die Anzahl der Mieter/Nutzer Einwände erheben zu können. Ebenso beizupflichten ist dem Amtsgericht, dass die von der Klägerin gewählte Vertragsgestaltung eine von der Beklagten nicht beeinflussbare Fluktuation ermöglicht, die der Art und Weise der Nutzung einer auf stabile Verhältnisse eingerichteten kleinen Wohnungsanlage widerspricht. Dies gilt umso mehr, als die Verbandsgemeinde die Dauer der Nutzungsmöglichkeit durch die jeweils eingewiesenen Nutzer auch nicht umfassend beeinflussen kann, da die Asylanten das Objekt mit Anerkennung ihres Asylantenstatus bzw. nach erfolglosem Verfahren jeweils umgehend verlassen.

Da allein die streitbefangene Vertragskonstruktion die Beklagte in ihren Rechten so stark benachteiligt, dass ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt, kommt es auf die von ihr problematisierten Vorkommnisse (anfängliche Überbelegung, überlauter Lärm, Überklettern des Hoftores durch Besucher, aus dem Fenster in den Hof geworfene Essensreste ohne Beseitigung, Unterbleiben der früher regelmäßig erfolgten Unkrautbeseitigung, anfänglich unterbliebene Mülltrennung bzw. wilde Mülllagerung) nicht an. Eine Beweiserhebung zu den teilweise streitigen Vorkommnissen hiervon war - entgegen der Ansicht der Klägerin - nicht durchzuführen.

Das Recht zu einer zustimmungsfreien Vermietung ergibt sich auch nicht aus der von der Klägerin pauschal behaupteten, von der Beklagten bestrittenen mündlichen Vereinbarung mit einem Voreigentümer. Ein solches hätte für seine Wirksamkeit gegenüber der Beklagten beurkundet und als Gebrauchsregelungsvereinbarung im Grundbuch eingetragen werden müssen, was nicht geschehen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Ziffer 10 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht erfüllt sind, zumal die von den Parteien zitierte und sonstige Rechtsprechung zwischen den Fällen mit und ohne Zustimmungsvorbehalt unterscheidet und auch das vom Landgericht Braunschweig im einstweiligen Verfügungsverfahren ergangene Urteil vom 08.12.2015, 6 S 409/15, veröffentlichte in ZWE 2016, 258 ff, betreffend die Unterlassung der Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnungseigentum vor dem Hintergrund der anderen tatsächlichen Verhältnisse und der damit verbundenen rechtlichen Ausführungen hierfür keinen Anlass bietet.

Die Kammer hat beschlossen, den Berufungsstreitwert auf 8.880 Euro festzusetzen, was dem einjährigen Mietzins aus dem streitbefangenen Vertrag entspricht, da sich mit der Zustimmung das Schicksal des streitbefangenen Mietvertrages entscheidet, §§ 49a, 41 Abs. 1 GKG.