

# Gliederung

Literaturverzeichnis . . . . .	9
<b>A. Einleitung</b> . . . . .	<b>13</b>
<b>B. Hauptteil</b> . . . . .	<b>16</b>
I. Das Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen eines Mietvertrages über Wohnungseigentum . . . . .	16
1. Verpflichtung zur Abtretung der Mitgebrauchsrechte . . . . .	17
2. Vermietung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Sachen . . . . .	18
3. Ergebnis . . . . .	19
II. Die wohnungseigentumsrechtlichen Bindungen bei Abschluß des Mietvertrages . . . . .	19
1. Die Bindungen aus § 14 Nr. 2 WEG . . . . .	20
a) Der Inhalt der Verpflichtung . . . . .	20
aa) Der allgemeine Inhalt . . . . .	20
bb) Gebrauchsgrenzen bei fehlenden Gebrauchsregelungen . . . . .	21
b) Die Erfüllung der Verpflichtung durch »Anpassungsklauseln« . . . . .	22
aa) Die Anpassung an bestehende Gebrauchsregelungen . . . . .	23
(a) Die Einbeziehung in den Vertrag . . . . .	23
(b) Die Wirksamkeit der Klausel . . . . .	24
bb) Die Anpassung an künftige Gebrauchsregelungen . . . . .	24
(a) Die individualvertragliche Regelung . . . . .	24
(b) Die AGB-Klausel . . . . .	25
(aa) Die Einbeziehung der Klausel . . . . .	25
(bb) Die Wirksamkeit der Klausel . . . . .	26
(1) Die Unwirksamkeit gemäß § 10 Nr. 4 AGBG . . . . .	26
(2) Die Unwirksamkeit gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. 2 Nr. 2 AGBG . . . . .	28
(c) Die »Verhinderungspflicht« des Vermieters . . . . .	28
cc) Ergebnis . . . . .	29
2. Der Ausschluß und die Einschränkungen der Vermietungsbefugnis durch Gebrauchsregelungen . . . . .	30
a) Der Ausschluß der Vermietungsbefugnis . . . . .	30
aa) Der Ausschluß durch Vereinbarung . . . . .	30
(a) Zulässigkeit . . . . .	30
(aa) »argumentum a maiore ad minus« aus § 137 Satz 2 BGB . . . . .	31
(bb) Vereinbarkeit mit § 137 Satz 1 BGB . . . . .	32
(cc) Vereinbarkeit mit Art. 14 GG . . . . .	32
(dd) Vereinbarkeit mit § 15 Abs. 1 WEG . . . . .	33
(ee) Vereinbarkeit mit sachenrechtlichen Grundsätzen . . . . .	34

(ff) Vereinbarkeit mit dem AGBG . . . . .	35
(gg) Vereinbarkeit mit mitgliedschaftsrechtlichen Grundsätzen . . . . .	36
(hh) Vereinbarkeit mit § 138 Abs. 1 BGB . . . . .	36
(ii) Ergebnis . . . . .	37
(b) Einschränkungen des Vermietungsverbots . . . . .	37
(c) Ergebnis . . . . .	38
bb) Der Ausschluß durch Beschluß . . . . .	38
b) Die Einschränkungen der Vermietungsbefugnis . . . . .	39
aa) Einschränkungen durch Vereinbarung . . . . .	39
(a) Der Zustimmungsvorbehalt . . . . .	39
(aa) Die Zulässigkeit des Zustimmungsvorbehalts . . . . .	39
(bb) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung . . . . .	40
(cc) Unzulässige Verweigerung der Zustimmung . . . . .	41
(b) Spezielle Vermietungsverbote . . . . .	42
bb) Einschränkungen durch Beschlüsse . . . . .	42
3. Ergebnis . . . . .	42
III. Die Wirksamkeit des Mietvertrages bei bindungswidriger Vermietung . . . . .	43
1. Ausschluß der Vermietungsbefugnis . . . . .	44
a) Unwirksamkeit nach § 134 BGB . . . . .	44
aa) Verstoß gegen Vereinbarungen . . . . .	44
bb) Verstoß gegen § 14 Nr. 1 WEG . . . . .	45
cc) Verstoß gegen § 15 Abs. 3 WEG . . . . .	46
dd) Ergebnis . . . . .	46
b) Unwirksamkeit nach § 138 Abs. 1 BGB . . . . .	46
c) Unwirksamkeit nach § 306 BGB . . . . .	47
aa) Rechte der übrigen Wohnungseigentümer . . . . .	47
bb) Unvermietbarkeit als Inhalt des Sondereigentums . . . . .	48
d) Ergebnis . . . . .	50
2. Fehlende Zustimmung zur Vermietung bei Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehalts . . . . .	50
a) Unwirksamkeit des Vertrages . . . . .	50
b) Schwebende Unwirksamkeit des Vertrages . . . . .	50
3. Sonstige bindungswidrige Vermietung . . . . .	51
4. Ergebnis . . . . .	53
IV. Der Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile . . . . .	53
1. Die bindungswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten . . . . .	54
a) Die Rechtsbeziehungen zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern . . . . .	54
aa) Unterlassungsanspruch . . . . .	55
(a) Erfüllung des Anspruchs durch außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses . . . . .	55
(b) Erfüllung durch ordentliche Kündigung . . . . .	56
(c) Erfüllung durch Änderungskündigung . . . . .	57
(d) Sonstige Möglichkeiten . . . . .	58
bb) Schadensersatzansprüche . . . . .	58

cc) Durchsetzung der Ansprüche . . . . .	59
dd) Ergebnis . . . . .	59
b) Unterlassungsansprüche der übrigen Wohnungseigentümer gegen den Mieter . . . . .	60
aa) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 15 Abs. 3 WEG . . . . .	62
bb) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB . . . . .	62
(a) Eigentumsbeeinträchtigung durch gebrauchsregelungswidrige Einwirkungen . . . . .	63
(aa) Verstöße gegen eingetragene Gebrauchsregelungen . . . . .	63
(bb) Verstöße gegen nicht eingetragene Gebrauchsregelungen . . . . .	65
(cc) Zusammenfassung . . . . .	66
(b) Duldungspflicht nach § 1004 Abs. 2 BGB . . . . .	66
(aa) Eingriffsrecht des Mieters . . . . .	66
(1) § 986 Abs. 1 BGB . . . . .	67
(2) Eingriffsrecht aus dem Mietvertrag . . . . .	68
(3) Vertragliche Beziehungen zu den übrigen Wohnungseigentümern . . . . .	69
(4) Mieterschutz . . . . .	69
(5) Ergebnis . . . . .	69
(bb) Gesetzliche Duldungspflicht . . . . .	69
(1) Grundlage einer Duldungspflicht . . . . .	70
(2) Umfang der Duldungspflicht . . . . .	72
cc) § 862 Abs. 1 BGB . . . . .	72
dd) Prozessuale Durchsetzung . . . . .	73
ee) Ergebnis . . . . .	73
c) Die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter . . . . .	74
d) Ergebnis . . . . .	74
2. Gebrauchsregelungswidriger Gebrauch bei bindungsgemäßer Vermietung . . . . .	75
a) Die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter . . . . .	75
b) Die Rechtsbeziehungen zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und übrigen Wohnungseigentümern . . . . .	76
aa) Unterlassungsansprüche . . . . .	76
(a) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 15 Abs. 3 WEG . . . . .	76
(b) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB . . . . .	76
bb) Schadensersatzansprüche . . . . .	76
cc) Prozessuale Durchsetzung . . . . .	77
c) Die Rechtsbeziehungen zwischen übrigen Wohnungseigentümern und Mieter . . . . .	77
d) Ergebnis . . . . .	77
V. Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	78
1. Die bindungswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten . . . . .	78
a) Die Rechtsbeziehungen zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und übrigen Wohnungseigentümern . . . . .	78
b) Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Mieter . . . . .	79
aa) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 15 Abs. 3 WEG . . . . .	79

bb) Anspruch auf Unterlassung gemäß § 1004 Abs. 1 i.V.m. § 1011 BGB . . . . .	79
(a) Beeinträchtigung . . . . .	79
(b) Duldungspflicht nach § 1004 Abs. 2 BGB . . . . .	80
cc) § 862 BGB . . . . .	80
c) Die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter . . . . .	81
2. Gebrauchsregelungswidriger Gebrauch bei bindungsgemäßer Vermietung . . . . .	81
3. Ergebnis . . . . .	81
 VI. Die Haftung für gebrauchsbedingte Schäden . . . . .	82
1. Die Haftung des Mieters . . . . .	82
2. Die Haftung des Vermieters . . . . .	82
a) Der Anwendungsbereich des § 14 Nr. 2 WEG . . . . .	83
b) Zurechnung des Verschuldens des Mieters nach § 278 BGB . . . . .	84
aa) Der Mieter als Erfüllungsgehilfe des Vermieters . . . . .	84
bb) Der Umfang der Zurechnung . . . . .	85
c) Die Haftung nach § 831 BGB . . . . .	86
3. Ergebnis . . . . .	86
 <b>C. Ergebnisse</b> . . . . .	88