



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 78/10

Verkündet am:
12. November 2010
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 6. November 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist, und das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 15. April 2009 wie folgt abgeändert:

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin, nach deren Teilungserklärung ein Gewerbebetrieb oder ein Beruf in den Wohnungen nur mit Zustimmung des Verwalters ausgeübt werden darf. Der Beklagte bietet seine Eigentumswohnung, die 1,5 Zimmer hat, zur kurzfristigen Vermietung an bis zu vier Feriengäste an. Dagegen wendet sich der Kläger, der seine Wohnung in der Anlage selbst bewohnt. Er verlangt von dem Beklagten,

soweit hier von Interesse, es zu unterlassen, seine Wohnung hotel- und ferienwohnungsähnlich gewerblich zwischenzuvermieten, insbesondere Mietverhältnisse unter drei Monaten Dauer einzugehen. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt er seinen Antrag, die Klage auch insoweit abzuweisen, weiter. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB verpflichtet, die kurzfristige Vermietung seiner Wohnung an Feriengäste zu unterlassen. Diese Form der Nutzung sei keine Wohnnutzung mehr. Sie sei auch nicht mit der Zweckbestimmung "Wohnnutzung" vereinbar. Sie lasse bei der gebotenen abstrakten Betrachtungsweise Störungen wie die nicht ordnungsgemäße Entsorgung von Müll, das Abstellen von Gepäck auf den im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen und deren stärkere Abnutzung befürchten. Auch mindere diese Nutzung den wirtschaftlichen Wert des Wohnungseigentums und die Wohnqualität. Diese Nachteile überstiegen das im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens hinzunehmende Maß.

II.

3 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

- 4 1. Der Beklagte hat die kurzfristige Vermietung seiner Wohnung an Feriengäste in dem zuerkannten Umfang nach den hier allein in Betracht kommenden Vorschriften von § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB nur zu unterlassen, wenn diese Nutzung entweder keine Wohnnutzung ist und sich auch nicht in dem durch den Wohnzweck vorgegebenen Rahmen hält oder wenn sie zwar Wohnnutzung ist, den anderen Wohnungseigentümern aber durch diese Nutzung als solche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Wie der Senat - allerdings erst nach Verkündung des Berufungsurteils - entschieden und im Einzelnen dargelegt hat, sind diese Voraussetzungen bei der kurzfristigen Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste nicht gegeben (Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093; vgl. auch Urteil vom 1. Oktober 2010 - V ZR 220/09, WuM 2010, 716). Er hat sich auch mit den von dem Berufungsgericht für seine gegenteilige Ansicht angeführten Gesichtspunkten auseinandergesetzt (Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, aaO S. 3095 Rn. 17 ff.). Auf diese Ausführungen wird Bezug genommen.
- 5 2. Die Verurteilung des Beklagten erweist sich auch nicht aus einem anderen Gesichtspunkt als richtig.
- 6 a) Die konkrete Ausgestaltung der kurzfristigen Vermietung einer Wohnung an Feriengäste kann zwar - etwa durch die von dem Berufungsgericht angesprochene nicht ordnungsgemäße Entsorgung von Müll, das Abstellen von Gepäck auf den im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder durch dessen übermäßige Abnutzung - für die anderen Wohnungseigentümer Nachteile haben, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen. Das führte aber nur dazu, dass der betroffene Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB von jedem anderen Wohnungseigentümer darauf in Anspruch genommen werden könnte, die

konkrete Ausgestaltung der Vermietung zu ändern und die Beeinträchtigungen abzustellen (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010, aaO S. 3095 f. Rn. 23). Einen solchen Anspruch macht der Kläger hier jedoch nicht geltend. Der von ihm geltend gemachte Anspruch, die kurzfristige Vermietung der Wohnung an Feriengäste ganz, also auch in störungsfreier Ausgestaltung, einzustellen, ergibt sich aus solchen Störungen nicht.

7 b) Ob etwas anderes gälte, wenn die konkrete Ausgestaltung einer Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste zu wiederholten gröblichen Verstößen gegen die Pflichten aus § 14 WEG im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG führt, braucht hier nicht entschieden zu werden. Das wird nicht behauptet.

8 c) Ein Unterlassungsanspruch des Klägers lässt sich schließlich auch nicht daraus herleiten, dass die Zustimmung des Verwalters zu der Vermietung nicht eingeholt worden ist. Dieser bedürfte es nach der Teilungserklärung nur, wenn die kurzfristige Vermietung einer Wohnung an Feriengäste eine gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung wäre. Das ist indessen nicht der Fall (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010, aaO S. 3095 Rn. 17).

III.

9 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 15.04.2009 - 77 C 454/08 WEG -

LG Berlin, Entscheidung vom 06.11.2009 - 85 S 52/09 WEG -