



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 300/18

Verkündet am:
25. September 2020
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 2, § 12

Die Nichtvorlage des Mietvertrags ist kein wichtiger Grund zur Verweigerung der nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderlichen Zustimmung zur Vermietung (und zur Veräußerung) einer Eigentumswohnung.

BGH, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 300/18 - LG Karlsruhe
AG Radolfzell

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Karlsruhe - Zivilkammer VII - vom 26. Oktober 2018 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klageantrag zu 1 abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gebäude umfasst drei Einheiten. In dem hier maßgeblichen Zeitraum gehörten die Wohnung im Erdgeschoss den Beklagten, diejenige im ersten Obergeschoss dem Kläger und die Wohnung im Dachgeschoss den Parteien gemeinschaftlich. Nach der Teilungserklärung dienen die Einheiten Wohnzwecken. Die Vermietung einer Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung der anderen

Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Der Kläger übermittelte den Beklagten mit Schreiben vom 11. Juni 2015 die Daten einer Familie S. (fortan: Familie S.) mit vier Kindern im Alter von zwei, vier, sechs und acht Jahren, der er seine Wohnung vermieten wollte, und überließ diese der Familie S. in der Zeit vom 19. Juni 2015 bis 31. Oktober 2016 unentgeltlich, da die Beklagten der Vermietung nicht zugestimmt hatten.

- 2 Der Kläger hat, soweit hier noch von Interesse, von den Beklagten zunächst die Erteilung der Zustimmung zur Vermietung verlangt. Nach dem Auszug der Familie S. hat der Kläger unter Änderung seines Antrags die Feststellung beantragt, dass die Beklagten verpflichtet waren, ihre Zustimmung zu der Vermietung seiner Wohnung an die Familie S. zu erteilen. Das Amtsgericht hat die Beklagten diesem Antrag gemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger in erster Linie seinen Feststellungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Antrag des Klägers mangels Feststellungsinteresses unzulässig. Sei dem Kläger eine Leistungsklage möglich und erschöpfe sie das Rechtsschutzziel, sei sie vorrangig zu erheben. So liege es hier. Die Gebrauchsüberlassung an die vorgeschlagenen Mieter sei beendet. Weitere Mieter habe der Kläger den Beklagten nicht präsentiert. Der mögliche Mietausfall betreffe einen abgeschlossenen Zeitraum und sei demnach bezifferbar.

4 Die Klage sei zudem unbegründet. Es habe nämlich ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung vorgelegen. Die Zustimmung dürfe verweigert werden, wenn die Gefahr einer zweckbestimmungswidrigen, gefährdenden oder ansonsten unzulässigen Nutzung bestehe. Welche Nutzung der Kläger seinen Mietern gewähren wolle, könnten die anderen Wohnungseigentümer nur anhand des Mietvertragsentwurfs beurteilen. Sie hätten insbesondere ein Interesse daran, dass in dem Mietvertrag keine hausordnungswidrigen Nutzungen zugelassen oder unzulässige Zusagen über die Nutzung von Gemeinschaftsflächen gemacht würden. Trotz entsprechender Aufforderung habe der Kläger weder einen Mietvertragsentwurf vorgelegt noch die beabsichtigte Vermietung ihrem Inhalt nach näher beschrieben. Mangels ausreichender Tatsachengrundlage seien die Beklagten nicht verpflichtet gewesen, ihre Zustimmung zu erteilen.

II.

5 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

6 1. Die Abweisung des Feststellungsantrags als unzulässig kann keinen Bestand haben.

7 a) Die Entscheidung ist schon in verfahrensrechtlicher Hinsicht zu beanstanden. Nach ständiger Rechtsprechung darf eine in erster Instanz obsiegenden Partei darauf vertrauen, dass sie von dem Berufungsgericht, das der Beurteilung der Vorinstanz in einem entscheidungserheblichen Punkt nicht folgen will, so rechtzeitig einen Hinweis erhält, dass sie hierauf noch reagieren kann (vgl. zu den Einzelheiten: Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 43/12, ZOV 2013, 159 Rn. 13-15 und Beschlüsse vom 26. Juni 2008 - V ZR 225/07, juris

Rn. 5 und vom 12. September 2019 - V ZR 276/18, juris Rn. 5; BGH, Beschluss vom 10. Dezember 2019 - VIII ZR 377/18, NJW-RR 2020, 284 Rn. 14). Ein solcher Hinweis ist hier nicht, wie aber geboten, dokumentiert.

8 b) Vor allem aber kann das Feststellungsinteresse des Klägers nicht mit der Begründung verneint werden, er könne seinen Schaden aus der Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung beziffern und auf Leistung klagen. Das wird dem von dem Kläger gestellten Antrag und dem damit verfolgten Interesse nicht gerecht. Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse an der Feststellung, ob die Verweigerung auf die Nichtvorlage eines Entwurfs des Mietvertrags gestützt werden konnte.

9 aa) Aus der unberechtigten Verweigerung der Zustimmung durch die Beklagten könnte sich zwar, wie das Amtsgericht angenommen hat, bei Hinzutreten der weiteren Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Ersatz des aus der Verweigerung der Zustimmung entstandenen Mietausfallschadens ergeben. Die Geltendmachung eines solchen Anspruchs könnte die Feststellung vorbereiten, dass die Beklagten zur Zustimmung verpflichtet waren. Der Kläger hat aber, anders, als in derartigen Fällen üblich, nicht die Feststellung einer Verpflichtung der Beklagten beantragt, ihm den Mietausfallschaden zu ersetzen. Es erscheint auch fraglich, ob es ihm angesichts der Uneinheitlichkeit der Antworten auf die zu klärende Frage gelingen könnte darzulegen, dass die Beklagten, wie nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlich, es zu vertreten haben, dass sie die Erteilung der Erlaubnis zur Vermietung wegen der nicht erfolgten Vorlage des Mietvertragsentwurfs verweigert haben. Darauf kommt es hier jedoch nicht an.

10 bb) Der Feststellungsantrag des Klägers zielte nämlich auf die Klärung der wohnungseigentumsrechtlichen Pflichtenlage im Zeitpunkt der Verweigerung der

Zustimmung. Das für einen solchen Antrag nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben. Zwar will der Kläger nicht mehr an die Familie S. vermieten. Das lässt aber sein Interesse an der Feststellung, dass die Beklagten die Zustimmung nicht wegen der Nichtvorlage eines Mietvertragsentwurfs verweigern durften, nicht entfallen.

11 (1) Hätte der Kläger in einer Wohnungseigentümerversammlung erfolglos die Zustimmung zur Vermietung beantragt und sich mit der Beschlussanfechtungsklage gegen die Ablehnung gewendet, wäre sein Rechtsschutzinteresse mit dem Auszug der Familie S. nicht entfallen. Nach der Rechtsprechung des Senats entfällt das Rechtsschutzinteresse im Beschlussanfechtungsverfahren nämlich nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann. So liegt es indessen in aller Regel nicht. Denn ein bestandskräftiger Beschluss schließt in etwaigen Folgeprozessen jedenfalls den Einwand aus, die Beschlussfassung habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17, ZfIR 2020, 142 Rn. 11 mwN).

12 (2) Nichts Anderes gilt, wenn ein Beschluss nicht gefasst worden ist und ein Wohnungseigentümer - wie der Kläger hier - dasselbe Anliegen mit einer Feststellungsklage verfolgt. Auch eine solche Klage führt zur Klärung der Frage, ob die Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung aus den zur Begründung angeführten Gründen den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben entsprach und damit auch zu der Klärung der Frage, ob die Vermietung von Wohnungseigentum allein wegen der Nichtvorlage des Entwurfs des Mietvertrages verweigert werden durfte. An einer entsprechenden Feststellung hat der Kläger ebenso ein

berechtigtes Interesse wie an der Fortführung eines Verfahrens über eine Beschlussanfechtungsklage.

- 13 2. Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (vgl. § 561 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Klage zwar auch als unbegründet abgewiesen. Diese Ausführungen können aber aus prozessualen Gründen nicht berücksichtigt werden und treffen nach dem für das Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt auch in der Sache nicht zu.
- 14 a) Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Unbegründetheit des Feststellungsantrags könnten nur berücksichtigt werden, wenn das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Klage offengelassen hätte. Denn dann erwüchse die Abweisung als unbegründet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ungeachtet der offen gebliebenen Frage nach der Zulässigkeit der Klage in Rechtskraft (BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - XII ZR 216/05, NJW 2008, 1227 Rn. 17 mit Nachweisen zum Streitstand in Rn. 15 f.). Anders liegt es aber, wenn - wie hier - die Zulässigkeit der Klage nicht offengelassen, sondern eindeutig verneint wird. In diesem Fall sind die zusätzlichen Ausführungen zur Begründetheit als unverbindlich zu betrachten und so zu behandeln, als wären sie nicht vorhanden (vgl. BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - XII ZR 216/05, NJW 2008, 1227 Rn. 14; BAG, NZA 2017, 593 Rn. 42).
- 15 b) Eine Zurückweisung des Rechtsmittels nach § 561 ZPO kommt auch nicht unter dem Gesichtspunkt in Betracht, dass eine als unzulässig abgewiesene Klage von dem Revisionsgericht unter bestimmten Umständen als unbegründet abgewiesen werden kann. Das setzt nämlich voraus, dass das Berufungsurteil

einen Sachverhalt ergibt, der für die rechtliche Beurteilung eine verwertbare tatsächliche Grundlage bietet, und bei Zurückverweisung der Sache ein anderes Ergebnis nicht möglich erscheint (vgl. Senat, Urteil vom 29. September 2017 - V ZR 19/16, ZfIR 2018, 193 Rn. 43, insoweit nicht in BGHZ 216, 83 abgedruckt). Daran fehlt es hier. Nach dem für das Revisionsverfahren mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts zugrunde zu legenden Vortrag des Klägers waren die Beklagten bis zum Auszug der Familie S. verpflichtet, der geplanten Vermietung der Wohnung an diese Familie zuzustimmen.

16 aa) Eine Verpflichtung der Beklagten, der seinerzeit angestrebten Vermietung der Wohnung des Klägers an die Familie S. zuzustimmen, setzt nach § 13 Abs. 1 WEG, § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG analog voraus, dass ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung nicht vorlag.

17 Das aus § 13 Abs. 1 WEG folgende Recht des Wohnungseigentümers, seine Wohnung an Dritte zu vermieten, kann nach der Rechtsprechung des Senats mit einem Zustimmungsvorbehalt eingeschränkt werden (Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 209). Der an einer Vermietung seiner Wohnung interessierte Wohnungseigentümer hat auch ohne eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung in entsprechender Anwendung von § 12 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung, wenn diese nach der Vereinbarung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. In der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien ist ausdrücklich, klar und eindeutig bestimmt, dass die Zustimmung zur Vermietung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

18 bb) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist die Nichtvorlage des Mietvertrags kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung.

19 (1) Nach verbreiteter Ansicht darf ein Wohnungseigentümer die Erteilung seiner erforderlichen Zustimmung zur Veräußerung oder Vermietung von Wohnungseigentum allerdings davon abhängig machen, dass ihm Informationen über den vorgesehenen Erwerber oder Mieter zugänglich gemacht werden (KG, ZMR 1990, 68; OLG Hamburg, OLGR 2005, 193, 194; LG Köln, NJW-RR 2015, 76; MüKoBGB/Commichau, 8. Aufl., § 12 WEG Rn. 24; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl., § 12 WEG Rn. 75 jeweils für die Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG; Sauren, WEG, 6. Aufl., Vor § 10 Rn. 15V für die Zustimmung zur Vermietung). Im Verweigerungsfall soll im Rahmen von § 12 Abs. 1 WEG die Zustimmung versagt werden können (Drasdo, NJW-Spezial 2006, 1). Teilweise wird dies damit begründet, dass die Zustimmung zwar unverzüglich erteilt werden müsse, bei dieser Sachlage aber kein schuldhaftes Zögern (vgl. § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) vorliege (Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 31; Erman/Grziwotz, BGB, 16. Aufl., § 12 WEG Rn. 2 a.E., 3; ders. in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 12 Rn. 32; Basty in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl. § 14 Rn. 53). Nach anderer Ansicht ist die Erteilung solcher Informationen Voraussetzung für die Fälligkeit des Zustimmungsanspruchs (OLG Celle, ZMR 2009, 545; AG Ansbach, ZWE 2014, 451; BeckOGK/Skauradzun, WEG [1.3.2020], § 12 Rn. 31; BeckOK WEG/Hogenschurz [1.8.2020], § 12 Rn. 68; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 72; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 12 Rn. 15; Häublein in Festschrift Derleder, 2015, S. 175, 181; Liessem, NJW 1988, 1306, 1307 f.; Sohn, Die Verfügungsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, 1982, S. 89). Jedenfalls soll eine Verzögerung dann keine zu vertretende Pflichtverletzung sein (BayObLGR 2004, 73, 74). Ob, in welchem Umfang und auf welcher rechtlichen Grundlage dem zuzustimmen ist, kann hier offenbleiben.

20 (2) Ein solches Recht kann dem Wohnungseigentümer, dessen Zustimmung zur Vermietung erforderlich ist, jedenfalls nur im Hinblick auf Informationen

oder Unterlagen zugebilligt werden, die bei objektiver Betrachtung für die Prüfung erforderlich sind, ob der geplanten Vermietung (oder Veräußerung) wichtige Gründe entgegenstehen. Zu diesen Informationen und Unterlagen gehören zwar Angaben zu Namen, Beruf, Familienstand, Wohnanschrift des Mietinteressenten (BayObLG 2004, 73, 74) und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen; diese hat der Kläger den Beklagten aber auch übermittelt. Der Mietvertrag für die vorgesehene Vermietung, auf dessen Nichtvorlage das Berufungsgericht seine Entscheidung stützt, gehört dagegen nicht dazu.

- 21 (a) Die Frage ist allerdings vor allem bei der Zustimmung zum Verkauf gemäß § 12 Abs. 1 WEG umstritten. Nach überwiegender Meinung darf die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung ebenso wie zur Vermietung einer Eigentumswohnung vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (OLG Hamburg, OLGR 2005, 193, 194; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 31; MüKoBGB/Commichau, 8. Aufl., § 12 WEG Rn. 24; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 75) nicht von der Vorlage des Erwerbs- bzw. Mietvertrags abhängig gemacht werden (für Zustimmung zur Veräußerung: Bärmann/Suilmann, aaO; BeckOGK/Skauradsun, WEG [1.3.2020], § 12 Rn. 31; Erman/Grziwotz, BGB, 16. Aufl., § 12 WEG Rn. 2 a.E.; ders. in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 12 Rn. 30; Vandenhouten in Nieführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 12 Rn. 52; Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 74; Göhmann, RNotZ 2012, 251, 264; wohl auch: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 72 a.E.; bei Vorlage an Verwalter auch MüKoBGB/Commichau, 8. Aufl., § 12 WEG Rn. 24; für Zustimmung zur Vermietung: BayObLG, ZMR 2005, 132, 133; BeckOK WEG/Müller [1.8.2020], § 13 Rn. 40; BeckFormB WEG/Rüscher, 4. Aufl., Form. J. V. 3 Anm. 3). Nach einer für die Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12 Abs. 1 WEG vertretenen Ge-

genauffassung gehört auch der Erwerbsvertrag - bei der Zustimmung zur Vermietung wäre das der Mietvertrag - zu den Unterlagen, von deren Vorlage der hierum angegangene Wohnungseigentümer die Erteilung seiner Zustimmung abhängig machen darf (OLG Celle, ZMR 2009, 545; BeckOK WEG/Hogenschurz [1.8.2020], § 12 Rn. 49; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 12 Rn. 15; Liessem, NJW 1988, 1306, 1307 f.; bei Vorlage des Vertrags an (die) Wohnungseigentümer auch MüKoBGB/Commichau, 8. Aufl., § 12 Rn. 24; offengelassen von OLG Hamburg, OLGR 2005, 193, 194).

22 (b) Die überwiegende Auffassung ist richtig.

23 (aa) Mit der Möglichkeit, durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG einen Zustimmungsvorbehalt für die Vermietung einer Eigentumswohnung vorzusehen, und der Zulassung eines Zustimmungsvorbehalts für die Veräußerung von Wohnungseigentum in § 12 Abs. 1 WEG will der Gesetzgeber einem berechtigten Anliegen der anderen Wohnungseigentümer Rechnung tragen. Es geht um ihr Interesse, sich gegen „das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber“ (so BT-Drucks. 16/887 S. 21 für die Zustimmung zur Veräußerung) zu schützen (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 208 auch zur Zustimmung zur Vermietung, und Beschlüsse vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, BGHZ 195, 120 Rn. 13 und vom 6. Dezember 2018 - V ZB 134/17, ZfIR 2019, 410 Rn. 19 zur Zustimmung zur Veräußerung). Daraus folgt, dass ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung zu einer Veräußerung von Wohnungseigentum vorliegt, wenn der vorgesehene Erwerber voraussichtlich keine Gewähr dafür bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen, wenn er im Hinblick auf die Verteilung gemeinschaftlicher Lasten (§ 16 WEG) wirtschaftliche Bedenken rechtfertigt oder wenn er voraussichtlich

durch die Nichterfüllung gemeinschaftsbezogener Pflichten - soweit solche rechtlich begründet sind - den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stören wird (BayObLGZ 1972, 348, 351 f.). Diese Anforderungen gelten im Wesentlichen auch für die Annahme eines wichtigen Grundes zur Versagung der Zustimmung zu einer Vermietung von Wohnungseigentum. Hier spielen zwar wirtschaftliche Gesichtspunkte, anders als bei der Zustimmung zur Veräußerung, keine entscheidende Rolle, weil die Pflicht des vermietenden Wohnungseigentümers zur Beteiligung an den Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unverändert bleibt. Ähnlich wie es bei der Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum auf die Person des Erwerbers ankommt, ist für die Zustimmung zur Vermietung entscheidend, ob der Mietbewerber die Gewähr bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen, die für alle geltenden Regeln etwa einer Hausordnung zu beachten, die Grenzen der Nutzung der ihm vermieteten Eigentumswohnung nicht zu überschreiten und die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer zu achten.

- 24 (bb) Das Vorliegen oder Fehlen eines wichtigen Grundes zur Versagung der Zustimmung zur Vermietung hängt damit entscheidend von der Person des Mieters und der Personen, die mit ihm einziehen sollen, sowie davon ab, ob zu erwarten ist, dass sich diese an die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft halten. Aus dem Inhalt des Mietvertrages können sich zwar in besonderen Ausnahmefällen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Mietbewerber die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft nicht einhalten will (vgl. OLG Frankfurt/Main, NJW-RR 2004, 662, 663 für die Zustimmung zur Veräußerung). Selbst rechtlich oder tatsächlich unzutreffende Angaben im Vertrag ergeben aber in aller Regel keine belastbaren objektiven Anhaltspunkte dafür, dass sich der Mieter der Wohnung seinen Verpflichtungen entziehen will (Nachweise bei Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 12 Rn. 48 für

den Kaufvertrag bei der Zustimmung zur Veräußerung). Im praktischen Ergebnis liefe die Vorlage des Kaufvertrages im Zusammenhang mit der Zustimmung zur Veräußerung deshalb meist darauf hinaus, den Kaufpreis und andere interne Vereinbarungen des verkaufenden Wohnungseigentümers mit dem Erwerber offen zu legen, auf die es für die Prüfung des Vorliegens oder Fehlens eines wichtigen Grundes für die Versagung der erforderlichen Zustimmung gar nicht ankommt. Für die Vorlage des Mietvertrages im Zusammenhang mit der Erteilung der Zustimmung zur Vermietung gilt nichts Anderes. Auch die Vorlage des Mietvertrages wird in aller Regel keinen näheren Aufschluss über die Person des Mietbewerbers oder darüber geben, ob er sich an die Regeln in der Wohnungseigentümergeinschaft halten wird. Sie würde ebenso wie die Vorlage des Kaufvertrages bei der Zustimmung zur Veräußerung letztlich nur darauf hinauslaufen, dass die Miete, Kündigungs- und andere Regelungen zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mietbewerber offengelegt werden, die für die Zustimmung zur Vermietung keine Bedeutung haben.

- 25 (cc) Erforderlich ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nach § 5 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung auch nicht zu dem Abschluss des konkreten Mietvertrages, den der vermietungswillige Wohnungseigentümer mit dem Mietinteressenten abschließen will, sondern zur „Vermietung“. Der Begriff Vermietung beschreibt nicht den Mietvertrag, sondern eine bestimmte Form der Nutzung der Wohnung, nämlich ihre mietweise Überlassung an einen Interessenten. Das wiederum ergibt sich daraus, dass die Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2, § 15 WEG das Recht des Wohnungseigentümers, seine Wohnung zu vermieten, mit einem Zustimmungsvorbehalt nur einschränken dürfen, wenn und weil es um eine Regelung über den Gebrauch des Sondereigentums geht (Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 209). Zum Gebrauch des Sondereigentums gehört aber nur die Vermietung

als tatsächlicher Vorgang, nicht der Inhalt des dazu abzuschließenden Vertrags. Dessen unveränderter Fortbestand kann daher auch nicht Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung und deren Bestand sein.

26 (dd) Auf den Inhalt des vorgesehenen Mietvertrags kommt es auch deswegen nicht an, weil sich der vermietende Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen als Wohnungseigentümer nicht dadurch entziehen kann, dass er mit seinem Mieter Rechte vereinbart, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgehen. Er bleibt vielmehr ungeachtet des Inhalts des Mietvertrages den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber nach § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet. Geschieht dies dennoch, ist er verpflichtet, dies abzustellen (Senat, Beschluss vom 4. Mai 1995 - V ZB 5/95, BGHZ 129, 329, 335; Urteile vom 16. Mai 2014 - V ZR 131/13, NJW 2014, 2640 Rn. 11 und vom 8. Mai 2015 - V ZR 178/14, NJW-RR 2015, 781 Rn. 5). Daran ändert es im Grundsatz nichts, wenn er dem Mieter Rechte eingeräumt hat, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgehen. Er kann sich von dem Vertrag zwar nicht etwa durch Kündigung lösen (BGH, Urteil vom 29. November 1995 - XII ZR 230/94, NJW 1996, 714, 715; Einzelheiten bei BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2020], § 13 Rn. 96-100). Von seiner Verpflichtung, für eine wohnungseigentumsrechtlich zulässige Nutzung des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter zu sorgen, wird er aber nur unter den Voraussetzungen von § 275 Abs. 1 und 2 BGB und damit nur frei, wenn er seinen Mieter auch mit zumutbaren Maßnahmen, wie etwa einer Abstandszahlung, nicht zu der Einhaltung der wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten bewegen kann (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, ZNotP 2018, 99 Rn. 26-28).

27

(ee) Überdies steht den übrigen Wohnungseigentümern bei einer der Zweckbestimmung widersprechenden Nutzung einer Einheit durch einen Mieter ein direkter Anspruch gegen diesen auf Unterlassung dieser Nutzung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB zu (Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, BGHZ 223, 305 Rn. 11-13). Der Mieter übt in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum eine von seinem Vermieter als Miteigentümer abgeleitete Befugnis zur Inanspruchnahme des auch fremden Miteigentums an dem Grundstück aus, die nicht weiter reichen kann, als die Befugnis des Eigentümers, der sie dem Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses einräumt (Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, aaO Rn. 12). Das gilt im Ergebnis auch für einen den Vereinbarungen widersprechenden Gebrauch des vermieteten Sondereigentums durch den Mieter. Der Inhalt des Sondereigentums kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer, etwa durch eine Zweckbestimmung, näher ausgestaltet und im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern beschränkt werden, deren Eigentum dann auch einen Anspruch auf Einhaltung dieser Beschränkung umfasst. Eine der Zweckbestimmung widersprechende Nutzung einer Sondereigentums-einheit stellt sich daher als (mittelbare) Beeinträchtigung des Eigentums aller Wohnungseigentümer dar, und zwar auch dann, wenn sie nicht durch den Sondereigentümer, sondern durch dessen Mieter erfolgt (Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, aaO Rn. 18).

III.

28

Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht entscheidungsreif, weil die erforderlichen Feststellungen fehlen. Sie ist deshalb unter entsprechender Teilaufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der neuen Verhandlung wird den weiteren Einwänden der Beklagten gegen die Vermietung der Wohnung an die Familie S. nachzugehen sein, insbesondere, ob die dreieinhalb Zimmerwohnung mit sechs Personen überbelegt sei, ob die Zustimmung wegen des noch geltenden Kostenverteilungsschlüssels habe versagt werden dürfen und welches Verhalten der Familie S. die Versagung der Zustimmung habe rechtfertigen können.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Radolfzell, Entscheidung vom 08.08.2017 - 3 C 250/15 -

LG Karlsruhe, Entscheidung vom 26.10.2018 - 7 S 69/17 -