

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0293]

Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung wegen Nichtvorlage des Mietvertrags

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 25.09.2020
Az. V ZR 300/18

Der Fall:

Nach der hier geltenden Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Eigentumswohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Der betroffene Eigentümer (künftige Vermieter) übermittelte am 11.06.2015 die Daten einer 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. vorerst unentgeltlich, da die Miteigentümer der Vermietung nicht zugestimmt hatten.

Das Problem:

Gemäß Teilungserklärung ist meist der Verwalter - hier bei einer Kleinstanlage alle übrigen Eigentümer – der zur Entscheidung über die Zustimmung zur Vermietung Berufene. Darf letzterer die Zustimmung verweigern, wenn der Mietvertrag insbesondere auf Nachfrage nicht vorgelegt wurde?

Die Entscheidung des Gerichts:

Eine Verpflichtung der übrigen Eigentümer, der seinerzeit angestrebten Vermietung der Wohnung 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. Das aus § 13 Abs. 1 WEG folgende Recht des Wohnungseigentümers, seine Wohnung an Dritte zu vermieten, kann mit einem Zustimmungsvorbehalt eingeschränkt werden (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 ist ausdrücklich, klar und eindeutig bestimmt, dass die Zustimmung zur Vermietung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

Die Nichtvorlage des Mietvertrags ist kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Der zur Zustimmung Berufene darf die Erteilung seiner erforderlichen Zustimmung zur Vermietung von Wohnungseigentum davon abhängig machen, dass ihm Informationen über den vorgesehenen Mieter zugänglich gemacht werden. Dies gilt aber nur im Hinblick auf Informationen oder Unterlagen, die bei objektiver Betrachtung für die Prüfung erforderlich sind, ob der geplanten Vermietung hier wichtige Gründe entgegenstehen. Zu diesen Informationen und Unterlagen gehören zwar Angaben zu Namen, Beruf, Familienstand, Wohnanschrift des Mietinteressenten (BayObLGR 2004, 73, 74) und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen; diese Daten lagen hier vor.

Der Mietvertrag für die vorgesehene Vermietung gehört nicht dazu.

Mit der Möglichkeit, durch Vereinbarung nach § 10 WEG einen Zustimmungsvorbehalt für die Vermietung einer Eigentumswohnung vorzusehen, 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. BGHZ 37, 203, 208 auch zur Zustimmung zur Vermietung).

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung kann 1:1 auf die Verwalterzustimmung zur Veräußerung übertragen werden.

Der Erwerbsvertrag muss auch dort nicht vorgelegt werden. Trotzdem sollte zur Beschleunigung der begehrten Zustimmung meist ein zB beim Kaufpreis geschwärtzter Vertrag in Kopie vorgelegt werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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