

Die Durchsetzung der WEG-Hausordnung

- **unmittelbar ggü dem Mieter**
- **mittelbar über den vermietenden Eigentümer**
(Verwalters Leid mit Lärm – Parabolantennen - Zweckwidriger Nutzung und sonstigen Missetaten)

von Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Störungen durch den Mieter eines Sondereigentümers

Von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsrechts sowie den Vereinbarungen und Beschlüssen (zB über eine Hausordnung) der Wohnungseigentümer werden originär nur die Wohnungseigentümer selbst betroffen. Dies bedeutet aber nicht, dass sich für einen Mieter aus den Regelungen der Wohnungseigentümer keine Pflichten ergäben. Tatsächlich sind Mieter eines Sondereigentümers in bestimmten Beziehungen **wenigstens reflexartig** den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts unterworfen (allgemein Riecke/Schmid/Elzer § 10 WEG Rn 64 ff).

Überblick

Probleme im Verhältnis der Mietvertragsparteien über ein Sondereigentum untereinander sowie Probleme der übrigen Wohnungseigentümer mit den Mietvertragsparteien ergeben sich vor **allem zu folgenden Punkten**:
Wenn der Mieter gegen die Verhaltensregeln verstößt, denen der Vermieter nach §§ 13 und 14 WEG unterliegt.
Wenn der Mieter sich nicht an die zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Nutzungsvereinbarungen hält.
Wenn der Mieter gegen die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Hausordnung verstößt oder wenn der Mieter gegen die für den Vermieter gegenüber den Wohnungseigentümern geltende Hausordnung verstößt.
Wenn der Mieter das Gemeinschaftseigentum beschädigt.
Wenn der Mieter das Gemeinschaftseigentum baulich verändert.

a) Grundlagen

aa) Verschiedene Rechts- oder Pflichtenkreise

Wird das Gemeinschafts- oder ein Sondereigentum vermietet, sind **verschiedene Rechts- und Pflichtenkreise** betroffen. Vertragliche Beziehungen entwickelt der Mieter zwar nur zu dem vermietenden Wohnungs- oder Teileigentümer (Sondereigentümer) oder zum Verband als Vermieter. Daneben und von diesen nicht isoliert stehen aber die Rechte und Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer zum Mieter und zu dem vermietenden Sondereigentümer. Die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts »sprengen« im Grundsatz jede mietvertragliche Regelung. Kein Wohnungseigentümer kann einem Mieter gegenüber den anderen Wohnungseigentümern weiter gehende Rechte einräumen, als sie ihm selbst zustehen oder zustehen könnten. Durch eine schuldrechtliche Vermietung können **sachenrechtlich geschützte Eigentümerpositionen** nicht wirksam eingeschränkt werden. Mieter besitzen außer nach §§ 858 ff BGB keine originären Rechte an der Mietsache, sondern leiten ihre Rechtsstellung in Bezug auf Gemeinschafts- oder Sondereigentum stets ab (KG ZMR 2002, 458, 459; ZMR 2001, 1007, 1008 = ZWE 2001, 497 = NZM 2001, 761). Der Vermieter kann (und darf) dem Mieter durch einen Mietvertrag aber nur solche Rechte einräumen (weitergeben), die ihm selbst zukommen (OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 1165 = WuM 1995, 497; Wangemann WuM 1987, 3, 7). Um andere, weitere Rechte geschützt abzugeben und also den Inhalt des Eigentums der Wohnungseigentümer iSv §§ 13 Abs. 1 WEG, 903 BGB gleichsam sachenrechtlich zu definieren, fehlt dem Vermieter eine Rechtsmacht. Eine Bindung der anderen Wohnungseigentümer an einen von ihren Bestimmungen abweichenden Mietvertrag scheidet schon an dem allgemeinen Grundsatz, dass der Vermieter keine Verträge zulasten Dritter schließen kann.

Hinweis

In jüngster Zeit ist streitig geworden, ob es einen **Unterschied** macht, ob Rechte gegen einen Mieter aus dem Gesetz, aus einer verdinglichten Vereinbarung, aus einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder aus einem Beschluss abgeleitet werden. Während die hM **diese Fälle noch gleich behandelt** (BGH ZMR 1996, 147, 149

= NJW 1996, 714; KG NJW-RR 1997, 713; Elzer MietRB 2006, 75), will eine **Mindermeinung** nur dem Gesetz, verdinglichten Vereinbarungen und auf einer Öffnungsklausel beruhenden Entscheidungen eine dingliche Wirkung gegenüber Mietern beimessen (Armbrüster/Müller FS Seuß [2007], S 3, 7 ff; dies. ZMR 2007, 321, 323). Blickt man auf § 10 Abs. 3 und Abs. 4 WEG, liegt nahe, im Grundsatz zwar der hM zu folgen, bloß schuldrechtlichen Vereinbarungen aber ggf Wirkungen abzusprechen (Elzer MietRB 2007, 203).

bb) Reichweite zulässigen Gebrauchs

Welcher Gebrauch jedem Eigentümer und solchen Personen, die wie Mieter Rechte von ihm ableiten, gestattet ist, ergibt sich **nicht aus dem Mietvertrag** als Gebrauchsüberlassungsvertrag, sondern allein aus dem Gesetz (§§ 13 und 14 WEG), aus den Vereinbarungen und Beschlüssen der Eigentümer (§§ 3, 8, 10, 15 WEG) und nach dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (§ 15 Abs. 3 WEG). Darf der vermietende Sondereigentümer danach »stören« – bewegt er sich im rechtlich Zulässigen – darf es auch sein Mieter. Das dem Zulässigen entsprechende Verhalten ist immer rechtmäßig und zu dulden. Darf der vermietende Sondereigentümer aber nicht »stören«, ist jede von den allgemeinen Bestimmungen abweichende, aber mietvertraglich erlaubte Nutzungsart vom Inhalt des Sondereigentums nicht gedeckt und beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer unzumutbar.

cc) Rechtsfolge eines Verstoßes

Verstößt ein vermietender Sondereigentümer gegen die ihm auferlegten Schranken – sei es aus Unachtsamkeit, sei es bewusst – und schließt er einen Mietvertrag mit Inhalten, die im Widerspruch zum Gesetz und/oder zur Gemeinschaftsordnung stehen, ist dieses Versprechen nicht nichtig (Armbrüster ZWE 2004, 217, 219; s. auch § 311a BGB). Der Wirksamkeit eines Mietvertrages steht es nicht entgegen, dass bei Vertragsschluss (noch) ein Leistungshindernis vorliegt. Der vermietende Sondereigentümer verpflichtet sich in diesem Falle gegenüber seinem Mieter schuldrechtlich, diesem bestimmte Rechte am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum erst noch zu verschaffen. Gelingt ihm die darin liegende Erweiterung eigener Rechte, sind Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung (erstmal) deckungsgleich. Zum ersten Mal darf der Mieter dann ein Recht ausüben, was ihm bereits mietvertraglich versprochen ist. Bis dahin, bis also der vermietende Sondereigentümer sein Versprechen eingelöst hat und die Gemeinschaftsordnung geändert ist, darf der Mieter ein mietvertraglich über die Gemeinschaftsordnung hinausgehendes Recht aber nur im Verhältnis zu seinem Vermieter ausüben.

dd) Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

Die anderen Wohnungseigentümer sind **bis zu einer Anpassung der Regelungswerke** durch eine den wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen zuwider laufende Nutzung in ihren Eigentumsrechten verletzt und haben einen dinglichen Abwehranspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB mit absoluter Wirkung gegen jeden zweckwidrig Nutzenden. Sie sind zur Duldung eines störenden Gebrauchs **weder dem Vermieter** (auch nicht dem Verband als Vermieter) **noch seinem Mieter** gegenüber verpflichtet (KG ZMR 2002, 269 = KGReport 2002, 269; ZMR 1997, 315, 316; WuM 1985, 236, 237 = MDR 1985, 675, 676 = ZMR 1985, 207). Der Unterlassungsanspruch erfordert dabei nicht, dass **aktuell eine Eigentumsbeeinträchtigung** stattfindet. Es genügt vielmehr die begründete Besorgnis zukünftiger unzulässiger Nutzungen (BayObLG NJW-RR 1996, 464; WuM 1993, 294). Im Einzelfall kann der Unterlassungsanspruch am **Einwand unzulässiger Rechtsausübung** scheitern. Dies ist zB der Fall, wenn der Unterlassungsanspruch lediglich geltend gemacht wird, um einen geschäftlichen Konkurrenten auszuschalten, und zwar selbst dann, wenn ein Dritter im Interesse des Mitkonkurrenten den Anspruch durchzusetzen versucht, weil der Mitkonkurrent zuvor mit seinem eigenen Antrag rechtskräftig unterlegen war (BayObLG ZMR 1998, 176 = WuM 1998, 49 = NJW-RR 1998, 301; WuM 1996, 437 = WE 1997, 69 = NJW-RR 1996, 1359). Wenn eine von mehreren Wohnungen einer Wohnanlage über viele Jahre hinweg zweckbestimmungswidrig genutzt wird, verstößt das Verlangen auf Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung anderer Wohnungen hingegen nicht grundsätzlich gegen die Grundsätze von Treu und Glauben iSv § 242 BGB (BayObLG ZMR 2000, 778). Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch ist allerdings **verwirkbar** (BayObLG WuM 1993, 558 = WE 1994, 180; Ott ZfIR 2005, 129, 133). An die Verwirkung des Anspruchs auf Wiederherstellung eines der Teilungserklärung oder des Teilungsvertrages oder einer Regelung der Gemeinschaftsordnung entsprechenden Zustandes sind aber sehr hohe Anforderungen zu stellen (OLG Hamburg ZMR 2005, 805; OLGReport Köln 2005, 261).

ee) Anspruchsinhaber

(1) Störungen

Träger des Gemeinschaftseigentums und Inhaber des Grundstücks iSv § 1 Abs. 5 WEG sind die Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG). Stört ein Vermieter oder ein Mieter, **kann** jeder andere Wohnungs- oder Teileigentümer **allein** (BayObLG WE 1997, 79; ZMR 1994, 234) oder **gemeinsam** mit den anderen Eigentümern Unterlassung und Beseitigung der Nutzung verlangen (BGH NJW-RR 1995, 715 = ZMR 1995, 480; 1992, 1492, 1493; OLG Celle ZMR 2004, 689; OLG Hamm ZMR 2002, 622; NJW-RR 1993, 786; BayObLG ZMR 2000, 689, 691; ZMR 2000, 234; WuM 1993, 490 = ZMR 1993, 530; Hannemann NZM 2004, 531, 533). An der Befugnis der Eigentümer, **selbst** Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche außerprozessual und prozessual geltend zu machen, hat sich durch Anerkennung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft **nichts** geändert. Die Wohnungseigentümer sind freilich befugt, einen **Anspruch auf Beseitigung- und Unterlassung zu vergemeinschaften** und dadurch zu einer Sache des Verbandes nach § 10 Abs. 6 S. 3 Variante 2 WEG (Sonstiges Recht) zu machen.

(2) Schadensersatz

Schadensersatzansprüche wegen Störungen stehen vermögensrechtlich den Wohnungseigentümern zu. Berechtigt, diese **gemeinschaftsbezogenen Ansprüche** vom Störer **gerichtlich oder außergerichtlich** einzufordern, ist nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG freilich nur der Verband Wohnungseigentümergeinschaft (Riecke/Schmid/Elzer § 10 WEG Rn 418). Der Verband ist **ohne Bestimmung** der Wohnungseigentümer allerdings nicht berechtigt, diese Ansprüche in das Verwaltungsvermögen iSv § 10 Abs. 7 WEG zu vereinnahmen. Die eingezogenen Mittel dürfen nicht mit dem Verwaltungsvermögen vermengt werden: ansonsten drohte ein Zugriff der Verbandsgläubiger. Für die allein den Eigentümern zustehenden Ansprüche, muss ein »zweites Verwaltungsvermögen« angesammelt werden (Riecke/Schmid/Elzer § 10 WEG Rn 418).

ff) Vermeidung von Kollisionen

Die dem Mieter eingeräumten Rechte können von Anfang an den innerhalb der Wohnungseigentümer geltenden Bestimmungen widersprechen. Um das zu vermeiden, sollte vor Abschluss des Mietvertrages dafür Sorge getragen werden, dass sich die **Rechtskreise entsprechen**. Durch eine solche Vorgehensweise können **spätere Veränderungen** – jedenfalls beschlossene – allerdings **nicht verhindert** werden. Es ist vorstellbar und in der Praxis gängig, dass die Wohnungseigentümer nachträglich andere, als die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Nutzungsbestimmungen treffen, zB Grillzeiten einschränken, die Hundehaltung verbieten oder die Ruhezeiten neu definieren. Um ein (künftiges) **Auseinanderfallen zu verhindern**, kann der Vermieter, den Mieter evtl. durch eine Verweisung auf die jeweils zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Bestimmungen **grundsätzlich binden (dynamische Klausel)**. Voraussetzung für eine Bindung ist erstens, dass der andere Gebrauch **beschlossen** wurde. Und zweitens muss der beschlossene Gebrauch **ordnungsmäßig** iSv § 15 Abs. 2 WEG sein, er darf also den Mieter nicht iSv § 308 Nr 4 BGB unzumutbar beeinträchtigen. Fehlt es hieran, ist eine Bindung nicht möglich. Der Vermieter darf sich also weder für seine bloß **eigenen Gebrauchsvorstellungen** einen Änderungsvorbehalt einräumen lassen noch darf er für den Mieter einen **nicht ordnungsmäßigen Gebrauch** bestimmen. Stattdessen muss der vermietende Sondereigentümer den den Gebrauch regelnden Beschluss nach §§ 43 Nr 4, 46 Abs. 1 Satz 1 WEG anfechten und aus der Welt schaffen. Dies ist im Regelfall erst mit **Rechtskraft** der Hauptsacheentscheidung der Fall.

gg) Überblick

Die Rechte der Wohnungseigentümer gegen einen vermietenden Sondereigentümer oder seinen Mieter stellen sich, wenn der Mieter »stört«, im Überblick wie folgt dar:

Rechte der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Mit-Wohnungseigentümer:

Unterlassung und Beseitigung gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB;

Verlangen der Einwirkung auf den Mieter, soweit das Mieterverhalten mietvertraglich unzulässig ist; das Verlangen einer konkreten Maßnahme ist nicht möglich;

Schadensersatz gemäß §§ 280 Abs. 1 Satz 1, 241 BGB (durch Verband auszuüben, falls nicht das Sondereigentum gestört ist);

Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, 303 StGB (durch Verband auszuüben, falls nicht das Sondereigentum gestört ist).

Rechte der Wohnungseigentümer gegen einen Mieter, der »stört«:

Unterlassung und Beseitigung gemäß § 1004 BGB, auch wenn das Mieterverhalten mietvertraglich zulässig ist;

Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, 303 StGB, auch wenn das Mieterverhalten mietvertraglich zulässig ist.

Rechte des vermietenden Sondereigentümers gegen einen Mieter, der »stört«:

Unterlassung gemäß § 541 BGB, soweit das Mieterverhalten mietvertraglich unzulässig ist;

ggf Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 oder § 573 Abs. 2 Nr 1 BGB;

Unterlassung und Beseitigung gemäß § 1004 BGB, str, vgl. BGH WuM 2007, 387;
Schadensersatz gemäß §§ 280 Abs. 1 Satz 1, 241 BGB;
Schadensersatz gemäß §§ 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB, § 303 StGB.

b) Verstöße des Mieters gegen §§ 13, 14 WEG

aa) Ansprüche des Vermieters

Der vermietende Sondereigentümer kann von seinem Mieter grundsätzlich die Einhaltung der durch § 14 Nr 1 WEG urtümlich nur für ihn und sämtliche anderen Wohnungseigentümer beschriebenen Pflichten verlangen. Dies gilt, soweit es vertraglich bestimmt ist. Es gilt aber darüber hinaus, wenn der Mietvertrag (auch) insoweit keine Koordinierung herstellt. Denn jeder Mieter muss, soweit er eine Mietsache nutzt, einen **vertragsgemäßen Gebrauch** einhalten (BGH ZMR 1993, 263, 266; vgl. ferner §§ 541, 543 Abs. 2 Nr 1 und Nr 2 BGB), also einen Gebrauch, der entweder nach dem Mietvertrag oder den daneben geltenden gesetzlichen Regelungen (noch) zulässig ist. Die Grenzen, die ein Mieter bei der Nutzung der gemieteten Räume einzuhalten hat, ergeben sich aus dem Vertragsverhältnis und – bei vermieteten Sondereigentum – aus dem WEG und den Bestimmungen der Wohnungseigentümer. Überschreitet ein Mieter die durch § 14 Nr 1 WEG beschriebenen Pflichten, verletzt er mithin gleichsam vertragliche Bestimmungen. Der Vermieter kann deshalb nach § 541 BGB Unterlassung verlangen und ggf gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 BGB oder § 573 Abs. 2 Nr 1 BGB kündigen.

bb) Ansprüche der weiteren Wohnungseigentümer

Auch die nicht vermietenden Wohnungseigentümer können bei einer Verletzung von § 14 Nr 1 WEG den Mieter direkt in Anspruch nehmen. Sie besitzen zwar **keine vertraglichen Ansprüche auf Unterlassung**. Ihr Unterlassungsanspruch gegen eine Störung durch den Mieter folgt aber unmittelbar aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Wohnungseigentümer sind durch eine Störung des Mieters in ihrem aus §§ 13 Abs. 1 WEG, 903 BGB, 14 GG garantierten Eigentumsrecht verletzt und haben folglich einen dinglichen Abwehrensanspruch mit absoluter Wirkung. Verhält sich ein Mieter wider der durch § 14 Nr 1 WEG aufgestellten Verhaltenspflicht, haben die Wohnungseigentümer aus §§ 14 Nr 1, Nr 2, 15 Abs. 3 WEG iVm § 1004 Abs. 1 Nr 1 BGB ferner gegen den **vermietenden Sondereigentümer** einen Anspruch, dass dieser gegen den störenden Mieter **vorgeht** (OLG Köln OLGReport Köln 1997, 141 = ZMR 1997, 253, 254). Sie können den Wohnungseigentümer-Vermieter allerdings **nicht auf einen bestimmten Weg** der Beseitigung der Störung festlegen, insbesondere nicht auf die Kündigung des Mietvertrages. Die Wahl der gegenüber dem Mieter jeweils einzusetzenden Mittel obliegt vielmehr dem betreffenden Sondereigentümer. Wenn eine klageweise Entmietung keine rasche Abhilfe verspricht, kommt dabei auch das Anbieten von Geld für einen freiwilligen Auszug in Betracht.

c) Nutzungsverletzungen

aa) Ansprüche des Vermieters

Ist zwischen den Mietvertragsparteien eine **bestimmte Nutzung vereinbart worden** und verstößt der Mieter dagegen, kann der vermietende Wohnungseigentümer nicht gemäß § 1004 BGB, sondern nur (vgl. BGH WuM 2007, 387) gemäß § 541 BGB Unterlassung verlangen. Wurde einem vermietenden Sondereigentümer eine bestimmte Nutzung untersagt, kann er sich in der Regel aber nicht deswegen durch eine Kündigung vom Mietverhältnis lösen (BGH ZMR 1996, 147, 148 = NJW 1996, 714 = MDR 1996, 355 = WuM 1996, 487). Eine Kündigung aus wichtigem Grunde kann nur ausnahmsweise auf Umstände gestützt werden, die dem **Einfluss des Kündigungsgegners** entzogen sind und die aus den eigenen Interessen des Kündigenden hergeleitet werden. Liegen die Gründe in dem Risikobereich einer Partei, geben sie grundsätzlich nicht das Recht, sich von einem Verträge zu lösen, weil die Rechtsfolgen einer Änderung der Geschäftsgrundlage nicht zu einer Beseitigung der im Verträge liegenden Risikoverteilung führen dürfen. Nach diesen Grundsätzen muss ein Kündigungsrecht des vermietenden Sondereigentümers in der Regel ausscheiden, weil es in seinem Risikobereich liegt, dass die Vermietung seines Sondereigentums nicht mit der Gemeinschaftsordnung vereinbar ist.

bb) Ansprüche der weiteren Wohnungseigentümer

(1) Gegen den vermietenden Sondereigentümer

Bei einem **Verstoß des Mieters** gegen Zweckbestimmungen nach §§ 3, 5 Abs. 4, 8, 10 Abs. 1 Satz 2, 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG (Zweckbestimmungen im weiteren und engeren Sinne) besitzen die dadurch gestörten

Wohnungseigentümer Ansprüche **gegen den vermietenden Sondereigentümer**. Soweit der vertraglich geschuldete Mietgebrauch dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung oder einer nach § 15 Abs. 2, Abs. 3 WEG vereinbarten oder beschlossenen Nutzungsregelung zuwider läuft, erwächst den anderen Teil- und Wohnungseigentümern das Recht, allein oder gemeinsam mit den anderen gemäß §§ 1004 Abs. 1 Satz 2, 1011 BGB, 15 Abs. 3, 14 Nr 1 WEG (BGH ZMR 1996, 147, 148 = NJW 1996, 714 = MDR 1996, 355 = WuM 1996, 487; ZMR 1995, 480, 481 = NJW-RR 1995, 715; OLG Celle ZMR 2004, 689, 690; OLG Hamm ZMR 2002, 622; BayObLG ZMR 2000, 689, 691; Riecke/Schmid/Abramenko § 14 WEG Rn 27) **Unterlassung und Beseitigung** der störenden Nutzung zu verlangen.

(2) Gegen den Mieter

Bei einer vereinbarungs- oder beschlusswidrigen Nutzung eines vermieteten Sondereigentums haben die Wohnungseigentümer ferner die Möglichkeit, unmittelbar gegen den Mieter des störenden Sondereigentümers vorzugehen und von ihm als Individualanspruch die **Beseitigung von Störungen** zu verlangen, die über die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer hinausgehen (BGH ZMR 1996, 147, 148 = NJW 1996, 714 = MDR 1996, 355 = WuM 1996, 487; NJW-RR 1995, 715 = ZMR 1995, 480; KG GE 2005, 133; ZMR 2002, 458; BayObLG ZMR 1994, 234, 236). Ferner können die anderen Wohnungseigentümer verlangen, dass der vermietende Sondereigentümer **präventive Maßnahmen** zur Verhinderung weiterer Störungen unternimmt, zB Sanitäreinrichtungen abtrennt oder einen Briefkasten abbaut (BayObLG WE 1998, 398; ZMR 1993, 530, 532). Der vermietende Wohnungseigentümer kann sich regelmäßig **nicht darauf berufen**, eine Einwirkung auf den Mieter sei ihm nach § 275 Abs. 1 BGB unmöglich, weil sich der Mieter im mietrechtlich Zulässigen bewege (OLG Düsseldorf MietRB 2005, 37, 38 = ZMR 2004, 931; OLG Celle ZMR 2004, 689, 690). Soweit das Verhalten des Mieters vertraglich zulässig ist, kann der Vermieter zwar nichts unternehmen. Die **langfristige Bindung** ist hingegen grundsätzlich keine mögliche Einwendung. Denn auch ein langfristiger Mietvertrag kann im Wege einer Aufhebungsvereinbarung vorzeitig einverständlich beendet und der Mieter zum Verzicht auf seine Rechte bewegt werden. Sofern der Mieter von sich aus nicht ohne weiteres zur Beendigung des Mietvertrages oder Unterlassung der Störung bereit ist, ist es Aufgabe des Sondereigentümers, den Mieter zB durch das Angebot auch hoher Abfindungszahlungen zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zu bewegen. Der Verwalter hat den Vermieter nach § 27 Abs. 1 Nr 1 WEG anzuhalten, auf die Einhaltung der Gebrauchsregelungen, zB in einer Hausordnung, durch seinen Mieter hinzuwirken (Riecke/Schmid/Abramenko § 27 WEG Rn 17). Gegen den Mieter kann der Verwalter hingegen nicht ohne Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 Nr 3 WEG vorgehen (Riecke/Schmid/Abramenko § 13 WEG Rn 2).

Hinweis

Ab dem Zeitpunkt, in dem sich das Recht der anderen Wohnungseigentümer für Mieter als Beeinträchtigung seines Mietgebrauchs auswirkt, ist **im Verhältnis der Mietvertragsparteien** zueinander von einem Rechtsmangel iSd § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB auszugehen. Der Mangel kann ua eine **Haftung des Vermieters** auf Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB auslösen; daneben ist der Mieter ggf berechtigt, nicht aber verpflichtet, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen (BGH ZMR 1995, 480 = NJW-RR 1995, 715 mwN).

d) Eigentümer-Hausordnung

aa) Bestandteil des Mietvertrages

Der Mieter ist an eine Eigentümer-Hausordnung gebunden, wenn diese durch eine **Vereinbarung** der Mietvertragsparteien Vertragsbestandteil des Mietvertrages geworden ist (BGH ZMR 2004, 335 = NJW 2004, 775; ZMR 1991, 290, 293 = WuM 1991, 381, 384; BayObLG WuM 1992, 498; Nüßlein PiG 76, S 146). Zur Einbeziehung der Eigentümer-Hausordnung genügt ihre Erwähnung (Bezugnahme) im Mietvertrag oder ihre Beifügung als eine der Anlagen des Mietvertrages. Ist die (geltende) Eigentümer-Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, **kann der vermietende Sondereigentümer** von seinem Mieter deren Einhaltung verlangen. Verletzt der Mieter durch sein Verhalten die Eigentümer-Hausordnung und damit vertragliche Bestimmungen, kann der Vermieter nach § 541 BGB Unterlassung verlangen und ggf nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 BGB oder § 573 Abs. 2 Nr 1 BGB kündigen.

Für die Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer bei einem Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung gilt nichts anderes, als bei einem **Verstoß gegen das Gesetz** (Keuter in FS Deckert [2002], S 199, 216). Ebenso gelten die Ausführungen zu **dynamischen Klauseln** bei Veränderung der Eigentümer-Hausordnung entsprechend.

bb) Keine vertragliche Regelung

(1) Ansprüche des Vermieters

Fehlen vertragliche Regelungen, ist der Mieter **nicht direkt an die Eigentümer-Hausordnung** gebunden. Allein dass zwischen den Wohnungseigentümern eine Hausordnung besteht oder bestehen könnte, führt zu keiner vertraglichen Bindung des Mieters. Dem vermietenden Sondereigentümer ist es ohne Vereinbarung verwehrt, mietvertragliche Ansprüche gegen den Mieter durchzusetzen.

(2) Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer

Ist der Mieter an die Eigentümer-Hausordnung nicht vertraglich gebunden, ist er in seiner Gebrauchsausübung in Bezug auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum und in der Steuerung seines Verhaltens dennoch nicht frei. Seine Mieterrechte werden durch die Schranken des Gemeinschaftsverhältnisses jedenfalls mittelbar beschränkt. Die Eigentümer-Hausordnung trifft den Mieter auch ohne eine entsprechende Vereinbarung als Reflex. Der Mieter besitzt deshalb **gegenüber den anderen Wohnungseigentümern** nur die Rechte, die ihm der vermietende Sondereigentümer **einräumen konnte**. Hat ihm dieser ein Verhalten erlaubt, das (ggf später) gegen die Eigentümer-Hausordnung verstößt, ist der Mieter jedenfalls im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern in jedem Falle den durch die Eigentümer-Hausordnung gesetzten Schranken unterworfen und muss sich insoweit Unterlassungsansprüche gefallen lassen (aA Lüke in Weitnauer Nach § 13 WEG Rn 3). Für die Ansprüche der **anderen Wohnungseigentümer** bei einem Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung gilt dabei nicht anderes, als bei einem Verstoß gegen das Gesetz (Keuter in FS Deckert [2002], S 199, 216).

e) Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums

aa) Ansprüche gegen den Mieter

Ergibt sich im Verlaufe des Mietverhältnisses, dass der Mieter von dem Gemeinschaftseigentum in **unzulässiger Weise Gebrauch macht** und dadurch die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden, obliegt es dem vermietenden Sondereigentümer, seinen Mieter etwa gemäß § 541 BGB – ggf gerichtlich – auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen. Werden Rechte des Vermieters durch einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache in erheblichem Maße verletzt oder wird die Sache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet, kann der Vermieter außerdem nach fruchtloser Abmahnung auch fristlos (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 2 BGB) oder ordentlich (§ 573 Abs. 2 Nr 1 BGB) kündigen. Der Mieter kann sich ferner gegenüber dem vermietenden Sondereigentümer gemäß §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 Satz 1 BGB **schadensersatzpflichtig** machen. Das ist der Fall, wenn der Mieter die **Grenzen des ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauchs des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums überschreitet** und dadurch die Mietsache verschlechtert oder verändert (OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 1165 = WuM 1995, 497). Der Mieter muss dabei auch für seine Erfüllungsgehilfen einstehen. Das sind nicht nur seine Familienangehörigen und seine Angestellten, sondern auch sämtliche von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten, seine Besucher sowie die von ihm mit der Bewachung der Mietsache beauftragten Personen.

Gegenüber dem vermietenden Sondereigentümer, aber auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern schuldet der Mieter bei einer Beschädigung der Mietsache außerdem nach § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB iVm § 303 Abs. 1 StGB **Schadensersatz**. Anspruchsinhaber sind sämtliche Wohnungseigentümer als Miteigentümer am beschädigten Gemeinschaftseigentum. Die **Durchsetzung** dieses Anspruches kann nur durch den Verband erfolgen.

Hinweis

In jüngster Zeit hat *Prölss* eine von der hM abweichende Begründung zur Erfüllungsgehilfenhaftung entwickelt (FS Canaris [2007], Band I S 1037 ff). Er gelangt dadurch zu einer differenzierten Betrachtung des § 540 Abs. 2 BGB. Nach hM handelt es sich bei dieser Vorschrift lediglich um eine Klarstellung dessen, was sich ohnehin bereits aus § 278 BGB ergibt (vgl etwa MünchKommBGB/Bieber § 540 BGB Rn. 24). Im Unterschied hierzu unterscheidet *Prölss* zwischen der von ihm so bezeichneten „Zweckverfolgungs- oder Gehilfenhaftung“, die in § 278 BGB geregelt sei, und der „Ausübungshaftung“, die § 540 Abs. 2 BGB regelt. Erstere beruhe auf dem Gedanken, dass es für den Geschädigten einen ungerechtfertigten Nachteil bedeutete, wenn der Schuldner allein deswegen entlastet würde, weil er eine geschuldete Handlung nicht selbst vorgenommen habe (FS Canaris [2007], Band I S 1037, 1048). Da der andere zur Zweckverfolgung eingeschaltet werde, reiche die Haftung des Schuldners für den Dritten aber auch nur soweit, wie dieser Zwecke des Schuldners verfolgt. Demgegenüber beruhe die Haftung des Hauptmieters für den Untermieter nicht auf der Obhutshilfenstellung des Letzteren, sondern darauf, dass Ersterer ein ihm vom Vermieter zugewiesenes „Handlungsfeld“ (Wohnung) einem Dritten überlässt. Daher hafte der Hauptmieter auch bei

Vorsatz des Untermieters sowie für andere Personen, denen er Zutritt gewährt (FS Canaris [2007], Band I S 1037, 1073). Inwieweit sich dieser Gedanke auf das **Verhältnis Wohnungseigentümer/Mieter** übertragen lässt, ist noch ungeklärt.

bb) Ansprüche gegen den vermietenden Sondereigentümer

Der vermietende Sondereigentümer ist gemäß § 14 Nr 2 WEG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sein Mieter vom gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch macht, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidliche Maß** hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Verpflichtung setzt bereits mit der »Auswahl« des betreffenden Mieters und der Ausgestaltung der mietvertraglichen Vereinbarungen ein. Verletzt ein Wohnungseigentümer diese Aufgabe, hat er für den einem anderen Wohnungseigentümer dadurch entstehenden Schaden einzustehen. Voraussetzung ist allerdings, dass den vermietenden Sondereigentümer ein »Schuldvorwurf« trifft (BayObLG WuM 1994, 504 = WE 1995, 92). Neben der Haftung des Mieters für Schäden am Gemeinschaftseigentum ist daher auch (kumulativ) eine **Haftung des vermietenden Sondereigentümers** gegenüber den übrigen Miteigentümern für ein schuldhaftes Verhalten seines Mieters vorstellbar. »Bedient« sich ein Wohnungseigentümer eines Mieters für die Erfüllung dieser Pflicht, haftet er den Miteigentümern bei einem Fehlverhalten aus §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 Satz 1, 278 BGB und macht sich **schadensersatzpflichtig** (BayObLG ZMR 2002, 285, 286; OLG Hamm ZMR 1996, 41, 42 = NJW-RR 1996, 335; Riecke/Schmid/Abramenko § 14 WEG Rn 28). Mit der Vermietung oder Verpachtung wird der Mieter oder Pächter zum **Erfüllungsgehilfen** des vermietenden Sondereigentümers (KG ZMR 2002, 269 = KGReport 2002, 269; BayObLG ZMR 2002, 285, 286 = NZM 2002, 167; BayObLG BayObLGZ 1970, 65 = NJW 1970, 1550, 1554 = MDR 1970, 586 = ZMR 1970, 221) für die Erfüllung seiner vertraglichen Obhutspflichten gegenüber den anderen Wohnungseigentümern (KG ZMR 2002, 269 = KGReport 2002, 269; ZMR 2000, 559, 561 = NJW-RR 2000, 1684 = MDR 2000, 1311 = GE 2000, 1189 = ZWE 2000, 419). Bei einer Nutzungsüberlassung können die anderen Wohnungseigentümer **den vermietenden Sondereigentümer** für etwaige, von seinem Mieter verursachte Schäden – durch den Verband als nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG **Ausübungsberechtigten** – in Anspruch nehmen (KG ZMR 2000, 559, 561 = NJW-RR 2000, 1684 = MDR 2000, 1311 = GE 2000, 1189 = ZWE 2000, 419). Der Wohnungseigentümer muss zB dafür einstehen, wenn sein Mieter die Wohnung nicht ausreichend beheizt. Eine Haftung des Wohnungseigentümers für seinen Mieter soll allerdings dann nicht in Betracht kommen, wenn dessen Verantwortlichkeit für eigenes Verschulden nach §§ 827, 828 BGB ausgeschlossen ist. Ferner ist unsicher, ob die Haftung des Vermieters eine Einwirkungsmöglichkeit auf seinen Nutzer voraussetzt.

Hinweis

Werden die Wohnungseigentümer durch einen anderen Wohnungseigentümer geschädigt, können es die zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten (dazu Riecke/Schmid/Elzer § 10 WEG Rn 40 ff) gebieten, dass die Wohnungseigentümer ihre **Ansprüche allein gegen den Mieter** – geltend machen (vgl BGH NJW 2007, 292 = ZMR 2007, 464 = MDR 2007, 390 = MietRB 2007, 100 = Info M 2007, 229 m Anm Elzer). Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn der Schaden von dem Mieter ersetzt wird, ein Rückgriff des Mieters gegen den schädigenden Wohnungseigentümer ausscheidet und ein besonderes Interesse an einer Inanspruchnahme gerade des schädigenden Wohnungseigentümers nicht ersichtlich ist. Bei zufälligem und verantwortlichem Handeln kommt ferner dem Versicherungsschutz wegen der Rechtsprechung zum **Regressverzicht** (BGH ZMR 2002, 175; Prölss ZMR 2005, 241 ff und ZMR 2001, 157 ff; v Rechenberg/Riecke MDR 2002, 123, 124) große Bedeutung zu.

f) Bauliche Veränderungen

Für bauliche Veränderungen gelten die **allgemeinen Grundsätze**. Im Falle einer unzulässigen baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter kann sich der Unterlassungs- und Störungsbeseitigungsanspruch der anderen Wohnungseigentümer also sowohl gegen den Mieter als auch gegen den vermietenden Sondereigentümer, der selbst (mittelbarer) Störer iSv § 1004 Abs. 1 BGB wird, richten (OLG Düsseldorf ZWE 2001, 116, 117 = ZMR 2001, 374, 375; OLG Köln OLGReport Köln 2000, 438 = ZMR 2001, 65, 66; BayObLG WE 1997, 154 = WuM 1996, 790).

Wegen einer unzulässigen baulichen Veränderung können die anderen Wohnungseigentümer den Mieter des Sondereigentümers als **Zustandsstörer auf Duldung** in Anspruch nehmen (BGH ZMR 2007, 188 = NZM 2007, 130 = MietRB 2007, 203 m Anm Elzer). Der Mieter beherrscht die Quelle der Störung und hat die Möglichkeit zu deren Beseitigung, jedenfalls aber – was ausreicht – die **Pflicht zur Duldung des Rückbaus** (BGH ZMR 2007, 188 = NZM 2007, 130, 131 = MietRB 2007, 203 m Anm Elzer). Ein gegen den Vermieter gerichteter

Eigentumsstörungsanspruch beschränkt das Recht des Mieters an dem ungestörten Besitz der Wohnung und verpflichtet ihn, die Beseitigung einer von der Wohnung ausgehenden Störung zu dulden. Dass der Mietvertrag den Mieter zur Nutzung in dem bestehenden Zustand berechtigt, führt zu keiner anderen Beurteilung. Der Mietvertrag wirkt nur im Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien (BGH ZMR 2007, 188 = NZM 2007, 130, 131 = MietRB 2007, 203 m Anm Elzer; MDR 1996, 355 = NJW 1996, 714). Der vermietende Sondereigentümer muss außerdem auf den Mieter mit **allen geeigneten rechtlichen Maßnahmen** einwirken, dass dieser, soweit erforderlich, bei der Beseitigung der unzulässigen baulichen Veränderungen mitwirkt. Der Anspruch auf Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung ist **verwirkbar**, s. OLG Hamburg ZMR 2002, 451; WE 2000, 248 m Anm Riecke; KG ZMR 1989, 346.

g) Verfahrensrechtliche Aspekte

Sämtliche Wohnungseigentümer mit Ausnahme des störenden Sondereigentümers können den Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (Störungen des Sondereigentums kann nur der gestörte Sondereigentümer selbst geltend machen) oder den Unterlassungsanspruch **gerichtlich** gegen den störenden Sondereigentümer oder/und seinen Mieter geltend machen (BGH NJW 1992, 167, 168; s. auch BayObLG ZMR 1996, 565 = WE 1997, 79; KG ZMR 1997, 315, 316; ZMR 1995, 418, 419 = WuM 1995, 444 = NJW-RR 1995, 1228; zu Aspekten einzelner Klagen s. Müller/Becker Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht N. III.). Der Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch ist seinem Wesen nach allerdings ein **Individualanspruch** (BGH NJW 1998, 3714; OLG Frankfurt OLGReport Frankfurt 2005, 58). Daher kann auch jeder einzelne Wohnungseigentümer ohne Ermächtigung tätig werden und Unterlassung und Beseitigung verlangen. Es ist verfahrensrechtlich unbedenklich, wenn zunächst zwar alle Wohnungseigentümer (ausgenommen der störende Wohnungseigentümer) klagen, im Zuge des Verfahrens jedoch nur noch einer oder einzelne Wohnungseigentümer den Anspruch geltend machen.

Haben die Wohnungseigentümer die Ansprüche gegen Vermieter und/oder Mieter durch einen Beschluss **vergemeinschaftet** und zu einer gemeinschaftlichen Sache gemacht, ist die Verfolgung der Ansprüche nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 2 WEG Aufgabe des Verbandes (BGH ZMR 2006, 457 = NZM 2006, 465 = NJW 2006, 2187 = IMR 2006, 13 m Anm Elzer; Armbrüster ZWE 2006, 470, 473). Außerprozessual übt der mit der Ausführung der Rechte betraute Verband Wohnungseigentümergeinschaft die Rechte der Eigentümer als Verwaltungstreuhand aus. Im Prozess ist der Verband gesetzlicher Prozessstandschafter, der als eigenes Rechtssubjekt ihm fremde Abwehrrechte geltend macht (OLG München ZMR 2006, 386 = OLGReport München 2006, 251; ZMR 2006, 304 m Anm Demharter = NZM 2006, 345, 346; Riecke/Schmid/Elzer § 10 WEG Rn 426).

Die notwendige Rechtskrafterstreckung eines vom Verband erstrittenen Urteils gegen einen Wohnungseigentümer sichert die notwendige Beiladung der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 WEG. Die **Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen** fällt in die alleinige Verwaltungsbefugnis des Verbandes. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann einen Schadensersatzanspruch nur nach einer **Ermächtigung** durch den Verband gerichtlich durchsetzen (BGH ZMR 1993, 173 = MDR 1993, 445 = NJW 1993, 727, 728).

Gegen den störenden Mieter (Nutzer) ist – weil keiner der Fälle des § 43 WEG vorliegt – vor dem allgemeinen Prozessgericht – nicht der ggf eingerichteten Abteilung für WEG-Sachen – vorzugehen (KG ZMR 1997, 315, 316; OLG Karlsruhe NJW-RR 1994, 146 = MDR 1994, 59; OLG München ZMR 1992, 306, 308; Müller/Becker Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht N. III. 1. Anm 2). Der vermietende Sondereigentümer ist hingegen nach § 43 Nr 1 oder Nr 2 WEG vor der Wohnungseigentumsabteilung iSv § 43 WEG in Anspruch zu nehmen (Müller/Becker Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht N. III. 2. Anm 1). Die Zuständigkeit der WEG-Abteilungen ist auch dann gegeben, wenn Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer vorgehen, der Mieter eines anderen Wohnungseigentümers ist und er auf Unterlassung des ordnungswidrigen Gebrauchs der Mietsache/des Wohnungseigentums des Mitwohnungseigentümers in Anspruch genommen wird (KG ZMR 2005, 977).

Sind Prozess- und WEG-Abteilung identisch und werden die Ansprüche in einer Klage geltend gemacht, ist erstinstanzlich dasselbe Gericht zuständig. Sind die WEG-Sachen beim Amtsgericht einer besonderen Abteilung zugewiesen, ist der gegen den Eigentümer gerichtete Anspruch abzutrennen und formlos an die entsprechende Abteilung abzugeben. Ist keine besondere Abteilung gebildet worden, ist eine Trennung rechtlich nicht geboten, aber trotzdem sinnvoll. Bei einer Berufung sind nämlich wegen § 72 Abs. 2 GVG ggf verschiedene Gerichte, im Regelfall aber jedenfalls verschiedene Kammern funktionell zuständig.

Im Falle einer positiven Entscheidung ist der erstrittene Unterlassungstitel nach § 890 ZPO zu vollstrecken (BGH ZMR 1996, 147, 148 = NJW 1996, 714 = MDR 1996, 355 = WuM 1996, 487; OLG Düsseldorf ZMR 2003, 349; BayObLG ZMR 2001, 51, 53; Müller/Becker Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht N. III. 1. Anm 5; aA OLG Köln OLGReport Köln 2000, 438 = ZMR 2001, 65, 66; § 888 ZPO). Der **selbständige Anspruch** gegen den vermietenden Sondereigentümer auf mietrechtliche Einwirkung ist gemäß § 888 ZPO zu vollstrecken.

8. Störungen durch den Mieter des Verbandes „Wohnungseigentümergeinschaft“

a) Problemlage

Vermietet der **Verband Wohnungseigentümergeinschaft Gemeinschaftseigentum**, fragt sich, ob die allgemeinen Regelungen für das Verhalten des Mieters gegenüber den Wohnungseigentümern greifen können. Da die Vermietung nach einer Willensbildung der Wohnungseigentümer erfolgt und jeder Wohnungseigentümer auch dann, wenn die Vermietung nur beschlossen wurde, dem von ihm für unrichtig gehaltenem Beschluss nach § 10 Abs. 4 und Abs. 5 WEG sowie den allgemeinen Regelungen unterworfen ist, wäre vorstellbar, dass die Wohnungseigentümer vom Mieter ausgehende Störungen nicht geltend machen könnten.

b) Ansprüche gegen den Verband als Vermieter

Der Verband kann das Gemeinschaftseigentum nur nach einer entsprechenden Willensbildung der Wohnungseigentümer vermieten. Ansprüche der Wohnungseigentümer **gegen den Verband als Vermieter** müssen damit ausscheiden. Zwar sind Verband und Wohnungseigentümer zwei unterschiedliche Zuordnungssubjekte von Rechten und Pflichten. Sind die Wohnungseigentümer indes der Auffassung, dass der Verband gegen einen Mieter Rechte durchsetzen sollte, müssen sie nur einen **entsprechenden Verbandswillen** bilden. Kann sich ein Wohnungseigentümer mit einem von ihm für richtig erachteten Verbandswillen nicht durchsetzen, muss er den entsprechenden Negativbeschluss anfechten und auf eine entsprechende Willensbildung (gegen die Wohnungseigentümer) klagen. Haben die Wohnungseigentümer jegliche Willensbildung verweigert, liegt ein Fall des § 21 Abs. 8 WEG vor.

c) Ansprüche gegen den Mieter

aa) Durch den Verband

Der Verband selbst– wie jeder andere Vermieter – die ihm durch den Mietvertrag oder das Gesetz zugeordneten Rechte ausüben. Besonderen Einschränkungen gegen einen das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer störenden Mieter unterliegt er nicht. Eine Grenze ist nur dort erreicht, wo jedenfalls der **Mietvertrag** dem störenden Mieter ein bestimmtes Verhalten **erlaubt**.

bb) Durch die Wohnungseigentümer

Ob die Wohnungseigentümer neben der Möglichkeit, nach ihrer Willensbildung »durch« den Verband gegen einen Mieter vorzugehen, gegen einen Mieter des Verbandes, der gegen ihre Gebrauchsbestimmungen, gegen die Pflichten aus §§ 13 und 14 WEG oder gegen ihre Hausordnung verstößt, wie gegen andere Mieter **unmittelbar** vorgehen können, ist noch nicht entschieden, im Ergebnis aber zu **bejahen**. Zwar ist vorstellbar, dass sich der Mieter jedenfalls bei absehbaren Störungen auf eine konkludent mit dem Mietvertrag abgegebene Zustimmung der Wohnungseigentümer beruft. Nach hier vertretener Ansicht kann der Mieter indes nicht einwenden, dass sich die Wohnungseigentümer durch die von ihrem Willen getragene Entscheidung, an ihn zu vermieten, mit **jeglichen Störungen** einverstanden erklärt haben.