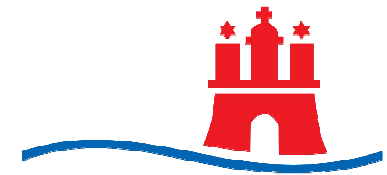


**24. Pantaenius-Immobilientagung
– made by VNWI
am Donnerstag, 05.07.2018
Hyatt Regency Hotel
Speditionstraße 19, 40221 Düsseldorf**

**Referent: Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de**



Thema

- **Was dürfen Mieter / Was Eigentümer nicht –**
- **Warum Mieter oft mehr als Wohnungseigentümer dürfen.**

Frage

- **Darf eine Kamera oder ein Türspion in die Wohnungstür eingebaut werden?**

Antwort 1

- **Beim vom Mieter eigenmächtig vorgenommenen Einbau eines Türspions in der Wohnungstür besteht – weil dies noch einen vertragsgemäßen Gebrauch darstellt – bis zur Beendigung des Mietverhältnisses eine Duldungspflicht des Vermieters (sogar ohne Kautionsleistung des Mieters), selbst wenn letztlich vom Mieter das Türblatt zu erneuern sein wird.**
- **Es bedarf keiner Abwägung der Vermieter- und Mieterinteressen in Bezug auf den Einbau des Türspions.**
- **AG Meißen, Urt. v. 04.12.2017, 112 C 353/17 (n.rkr.), ZMR 2018, 337**

Antwort 2

- **Eine vor der Wohnungstür vom Mieter angebrachte Videokamera stellt jedenfalls dann keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume dar, wenn durch die Kamera lediglich die unmittelbar vor der Tür stehenden Personen aufgenommen, und weitere Personen im Hausflur nicht erfasst werden.**
- **LG Hamburg, 02.12.2010, 307 S 73/10, ZMR 2011, 288 (a. A. zu Recht AG Hamburg-Blankenese, 19.05.2010, 508 C 379/09)**

Wenn der Mieter mehr darf als der vermietende Eigentümer

- **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.**

Eigentümer-Hausordnung

- **Der Mieter ist an eine Eigentümer-Hausordnung gebunden, wenn diese durch eine Vereinbarung der Mietvertragsparteien Vertragsbestandteil des Mietvertrages geworden ist.**
- **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.**

Eigentümer-Hausordnung

- **Verletzt der Mieter durch sein Verhalten die Eigentümer-Hausordnung und damit vertragliche Bestimmungen, kann der Vermieter nach § 541 BGB Unterlassung verlangen und ggf nach Abmahnung gemäß § 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**

Fragen

- **Hat der Mieter Anspruch auf Übergabe aller Schlüssel?**
- **Wenn JA:**
- **Wie ist bei einer Schließanlage mit Generalschlüssel zu verfahren?**
- **Was ist zu tun, wenn der neue Mieter nur 2 Schlüssel übernehmen will, aber noch 10 Schlüssel vom Vormieter, einem „Kommune 1“ (1967 – 1969) - Nachfolger zurückgegeben wurden und beim Vermieter sich befinden?**

My home is my castle, sprach der Mieter

- **Nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters, sondern auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist als Eigentum iSd Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG geschützt (BVerfG, Beschluss vom 04.04.2011, 1 BvR 1803/08, ZMR 2011, 702).**

BGH-Fall

- **Wie vereinbart suchte die Vermieterin den Mieter auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchwarnmelder in Augenschein zu nehmen.**
- **Bei dieser Gelegenheit versuchte sie, das gesamte Haus zu besichtigen und gegen den Willen des Mieters weitere als die mit Rauchwarnmeldern versehenen Zimmer zu betreten.**
- **Der daraufhin unmissverständlich ausgesprochenen Aufforderung, das Haus zu verlassen, leistete sie keine Folge, sondern verweilte in der Diele vor der Haustür. Sie öffnete dort ein Fenster im Flur, nachdem sie zuvor Gegenstände von der Fensterbank genommen hatte.**
- **Daraufhin umfasste der Mieter mit den Armen die Vermieterin am Oberkörper und trug sie vor die Haustür.**

BGH: Wer (als Vermieter) provoziert, verliert.

- **In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat.**
- **Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein "zur Überprüfung des Wohnungszustandes" einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.**
- **BGH, Urteil vom 04.06.2014, VIII ZR 289/13, ZMR 2014, 963**

Frage

- **Kommt der Vermieter - trotz unwirksamer Klausel zum Betretungsrecht - regelmäßig in die Mietwohnung?**

Lösung: jährliche Wartung

- **Auch der stark rauchende Mieter muss es dulden, dass ein vom Vermieter beauftragtes Fachunternehmen in sämtlichen zum Schlafen geeigneten Räumen - auch im Raucherwohnzimmer - fachgerecht Rauchwarnmelder anbringt und jährlich wartet.**
- **Außerdem bestehen Schutzpflichten des Vermieters auch gegenüber anderen Mietern.**
- **AG Halle/Saale, Urteil vom 14.03.2014, 99 C 2552/13 i.V.m LG Halle/Saale, Beschluss v. 31.03.2014, 3 S 11/14, ZMR 2014, 649**

Tierhaltungsverbot im Mietvertrag

- Das im Mietvertrag geregelte Verbot der Hunde- und Katzenhaltung stellt eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB dar.
- Die darin ausgesprochene generelle Untersagung der Haltung von Hunden und Katzen hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand.
- Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versagt und damit zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) verstößt.
- BGH, Urteil vom 20.03.2013, VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618

Tierhaltungsverbot geregelt im WEG

- Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung (§ 15 Abs.1 WEG) oder durch Mehrheitsbeschluss (§ 15 Abs.2 WEG) nähere Bestimmungen über die Tierhaltung treffen.
- Beschlossen werden kann allerdings nur ein „ordnungsmäßiger Gebrauch“ i. S. des § 15 Abs. 2 WEG.
- OLG Hamburg, Beschluss vom 20.08.2007, 2 Wx 72/07, ZMR 2008, 151

Bestandskräftiger WEG-Beschluss

- Ein nicht angefochtener Beschluss der Eigentümerversammlung, durch den ein umfassendes Hundehaltungsverbot angeordnet worden ist, ist wirksam.
- Bei der Abwägung, ob die Durchsetzung eines Hundehaltungsverbots gegen Treu und Glauben verstößt (§ 242 BGB), ist das Interesse der Wohnungseigentümer, einer Verwässerung des Verbots entgegenzuwirken, angemessen zu berücksichtigen.
- OLG Hamm, Beschluss vom 24.2.2005, 15 W 507/04, ZMR 2005, 897, sehr str.

Bestandskräftiger WEG-Beschluss

- Ein unangefochtener Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, der die Hundehaltung in einer Wohnanlage generell verbietet, hat vereinbarungsersetzenden Charakter (vergleiche BGH, NJW 1994, 3230) und bindet alle Wohnungseigentümer, weil er weder sittenwidrig ist noch in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift.
- BGH, Beschluss vom 04.05.1995, V ZB 5/95, ZMR 1995, 416

- **Ob dagegen ein generelles Tierhaltungsverbot qua Beschluss in unzulässiger Weise in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift** (so Saarländisches OLG, Beschluss vom 02.10.2006, 5 W 154/06, ZMR 2007, 308; offengelassen in OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.01.2011, 20 W 500/08, ZWE 2011, 363 = MietRB 2011, 351) **ist weiter umstritten.**

Durchsetzung scheitert im Einzelfall

- **Im Licht des Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG kann die nach BGB § 242 zu treffende Interessenabwägung im Einzelfall ergeben, dass die Durchsetzung eines wirksamen Hundehaltungsverbots gegenüber einem behinderten Wohnungseigentümer auf Dauer oder auf Zeit unzulässig ist.**
- **BayObLG Beschluss vom 25.10.2001, 2Z BR 81/01, ZMR 2002, 287**

Aufzugsfahrverbot für Tiere

- Die Regelung in einer beschlossenen Hausordnung über das Verbot, Tiere im Aufzug zu befördern, ist wirksam.
- Durch die trotzdem erfolgende Nutzung des Aufzugs durch den Hund der Mieter der Wohnungseigentümer wird das Eigentum der Mitwohnungseigentümer beeinträchtigt.
- LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13, ZMR 2014, 394

Wenn die Gemeinschaft großzügig ist

- Ein Mehrheitsbeschluss, der das „Spielen von Hunden auf den Rasenflächen“ des Gemeinschaftseigentums zulässt, ist nicht allein deswegen anfechtbar, weil er keine unbedingte Anleinplicht vorsieht.
- **LG Itzehoe, Urteil vom 28.05.2014, 11 S 58/13 , ZMR 2014, 912**
- *„Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z.B. durch Anspringen belästigen.“*

Konsequenzen für die Vermietung von ETW

- Den übrigen Eigentümern steht bei unzulässiger Nutzung – trotz und wegen fehlender vertraglicher Beziehung zum Mieter – einerseits der direkte Unterlassungsanspruch gegen den Mieter aus **§ 1004 BGB** zu und andererseits ein entsprechender Anspruch (**§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB**) gegen den vermietenden Sondereigentümer.
- Der Mieter kann sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass seine konkrete Nutzung sich in den Grenzen des **§ 906 BGB** halte oder dass er wegen des unwirksamen Verbots im Mietvertrag zur Hundehaltung berechtigt sei.
- Der Mieter kann nur Ansprüche gegen seinen Vermieter wegen Rechtsmängeln erheben.

„Münchener Schaukel“

- **Ein Mieter verletzt seine vertraglichen Pflichten, wenn er trotz Abmahnung die nächtlichen Ruhezeiten nicht einhält und andere Mieter durch Lärm stört.**
- **In der Wohnung hatte der Mieter ein Schaukelgestell mit Ketten aufgestellt und nächstens benutzt, wobei sexuelle, sportliche und quietschende Geräusche entstanden.**
- **Dies rechtfertigt eine ordentliche Kündigung.**
- **AG München, Urteil vom 03.02.2014, 17705/13, ZMR 2015, 458**

Lärm durch Erwachsene in einer ETW

- **Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage**
- **BGH, Urteil vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561**

Kinderlärm

- Eine Tagesbetreuung von maximal 2 Kindern gleichzeitig stört nicht mehr als eine normale Wohnnutzung.
- AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 27.09.2013, 44 C 2015/13, ZMR 2014, 401
- Anm: anders bei gewerbliche Nutzung durch größere Zahl von betreuten Kindern ----->

Kinderlärm

- Die entgeltliche Ganztagsbetreuung von Kleinkindern in einer vermieteten Eigentumswohnung stellt die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes dar.
- Wurde dem vermietenden Eigentümer die weitere Ausübung der Tätigkeit seiner Mieterin als Tagesmutter durch bestandskräftigen Beschluss untersagt, so kann ein Wohnungseigentümer Unterlassung dieser Tätigkeit verlangen.
- BGH, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 204/11, ZMR 2012, 970

Ausgangspunkt war laute Musik

- **Fall: 2012** beschwerten sich Mieter des Hauses über ruhestörenden Lärm, der durch den Beklagten verursacht wurde. Es wurde geklagt, dass der Beklagte seit mehreren Wochen nachts laut Musik höre, Klavier spiele und laut spreche.
- Beleidigt und bedroht ein manisch-depressiver Mieter Dritte im Haus und Mitarbeiter des Vermieters, weil er erstmals seine Medikamente in der manischen Hochphase abgesetzt hatte (gegen ärztlichen Rat), so rechtfertigt dies bei einem fast 10 Jahre weitgehend unbeanstandet verlaufenen Mietverhältnis weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung.
- AG Darmstadt, Urteil vom 21.01.2014, 313 C 13/14, ZMR 2015, 39

Ausgangspunkt war wieder laute Musik

- **Fall:** 2012 hätten sich andere Mieter beim Kläger über nächtliche Klopfattacken des Beklagten vorrangig nachts zwischen 2.00 Uhr und 6.00 Uhr beschwert. Der Beklagte störe die weiteren Mieter durch laute Musik.
- Unstreitig hat der Beklagte den Kläger am 27.2.2013 mit dem Wort "Schwein" beleidigt.
- Eine Beleidigung stellt nicht nur eine Straftat, sondern auch eine Verletzung des Mietvertrags dar. Eine massive Ehrverletzung kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen.
- AG München, Urteil vom 09.08.2013, 411 C 8027/13, ZMR 2014, 651

Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch Lärm

- Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines "Protokolls" bedarf es nicht.
- BGH, Urteil vom 29.02.2012, VIII ZR 155/11, ZMR 2012, 536

Musikunterricht

- 1. Eine Mieterin ist an die von den Wohnungseigentümern beschlossene Hausordnung im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern gebunden; sie kann ihnen keine abweichenden mietvertraglichen Regelungen entgegenhalten.**
- 2. Musikunterricht zur Aufbesserung der sonstigen Bezüge ist teilgewerbliche Nutzung.**
- 3. Bei Notwendigkeit einer Verwalterzustimmung muss diese in der Regel beantragt und ausdrücklich erteilt worden sein.**
 - LG Hamburg, Urteil vom 25.11.2011, 317 S 55/11, ZMR 2012, 354**

Musik in ETW, Durchsetzung "zivilisierten Verhaltens"

- Ein Wohnungseigentümer im Erdgeschoss hat gegen einen Nutzer im Obergeschoss einen Unterlassungsanspruch dahin, mutwillige Lärmerzeugung (durch laute Musik, Ballspielen, Trampeln, Springen innerhalb der Wohnung und durch häufiges geräuschvolles Zuwerfen der Haus- und Wohnungseingangstüren) zu unterlassen.
- Ein Unterlassungsanspruch ist weiter gegeben, wenn der Nutzer im Erdgeschoss mehrfach den klagenden Wohnungseigentümer beleidigt hat und ihn sowie seine Gäste fotografiert hat.
- AG Freising, Urteil vom 28.01.2010, 6 C 1660/07, ZMR 2010, 559

Beschränkung des Musizierens in der Hausordnung

- Erlaubt die Gemeinschaftsordnung einer großen im Innenstadtbereich gelegenen Wohnanlage die Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum ohne Benutzungsbeschränkung und insbesondere auch zur beliebigen gewerblichen Nutzung und zur Ausübung eines freien Berufes, so entspricht eine Beschränkung des Musizierens in der Hausordnung, die keine Ausnahme für berufsbedingt musizierende Bewohner vorsieht, nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- BayObLG, Beschluss vom 28.02.2002, 2Z BR 141/01, ZMR 2002, 605

Grillen

- 1. Die Ungültigerklärung eines Beschlusses ("Das Grillen ausschließlich mit Elektrogrillgeräten wird gestattet, solange keine Rauch- bzw. Geruchsbelästigungen eintreten") führt nicht dazu, dass eine frühere Regelung der Hausordnung wieder auflebt.**
- 2. Die Gestattung des Grillens "ohne Geruchs- und Rauchbelastung" wird dem Einzelfall nicht gerecht und ist eine zu weitgehende Beschränkung.**
 - AG München, Urteil vom 21.03.2012, 482 C 15854/11, ZMR 2013, 842**

Grillen

- **Bei der Ergänzung der Hausordnung durch Regelungen zum Grillen in der Wohnanlage haben die Eigentümer einen Ermessensspielraum. Dazu zählt auch ein generelles Grillverbot mittels offener Flamme.**
- **Vom Grillverbot abweichende Regelungen in Mietverträgen des Anfechtungsklägers stehen einer einheitlichen neuen Regelung der Hausordnung für alle Eigentümer nicht als schutzwürdige Belange entgegen.**
- **LG München I, Urteil vom 10.01.2013, 36 S 8058/12, ZMR 2013, 475**

Grillen

- **Werden Verstöße gegen die Hausordnung, die geeignet sind, den Hausfrieden nachhaltig zu stören (hier: Grillen und Frittieren auf dem Balkon), trotz Abmahnung fortgesetzt, liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.**
- **Bei einem Mehrfamilienhaus ist es sachlich gerechtfertigt, in der Hausordnung ein auf die Balkone bezogenes Grillverbot auszusprechen.**
- **LG Essen, Urteil vom 07.02.2002, 10 S 438/01, ZMR 2002, 597**

Grillen auf Balkon einer ETW

- Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung, wonach das Grillen auf dem Balkon gestattet ist, stellt wegen der Brandgefahr sowie den Rauch- und Geruchsimmissionen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer dar und ist daher wegen Verstoßes gegen **§§ 13 Abs 1, 14 Nr 1 WEG** rechtswidrig (so auch AG Wuppertal, Rpfleger 1977, 445).
- **LG Düsseldorf, Beschluss vom 09.11.1990, 25 T 435/90, ZMR 1991, 234**

Bonmots zum Thema „Rauchen“

- **Menschen sind wie Zigarren: Beide werden am Anfang gewickelt, lassen sich später entflammen und enden als Asche.**

Mark Twain

- **Rauchen ist ein Ritual um böse Geister, wie zum Beispiel Nichtraucher, zu vertreiben.**

Wolfram Weidner

- **Toleranz kann man von den Rauchern lernen. Noch nie hat sich ein Raucher über einen Nichtraucher beschwert.**

Alessandro Pertini

Rauchen

- **Der schwerwiegende schuldhafte Pflichtverstoß des Mieters, der die fristlose Kündigung rechtfertigt, liegt alleine darin, dass der Mieter keine Maßnahmen dafür trifft, um zu verhindern, dass Zigarettenrauch in den Hausflur zieht, sondern dies durch sein vertragswidriges Verhalten (fehlendes Lüften; Nichtleeren der zahlreichen Aschbecher) sogar noch fördert.**
- **LG Düsseldorf Urt. v. 26.06.2014, 21 S 240/13 , ZMR 2014, 888 (a.A. BGH, Urteil vom 18.02.2015, VIII ZR 186/14, ZMR 2015, 376)**

Rauchen

- 1. Zur Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus.**
- 2. Das Rauchen von täglich 15 Zigaretten in der Mietwohnung hält sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.**
- 3. Ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht, kann aufgrund des mietvertraglichen Gebots der Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) gehalten sein, einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Mitmieter zu ergreifen. Eine durch Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Geruchsbelästigung der Mitbewohner kann auch eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.**

BGH, Urteil vom 18.02.2015, VIII ZR 186/14, ZMR 2015, 376

Rauchen

- **1. Durch das Rauchen in der Mietwohnung allein wird die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch nicht überschritten, denn Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters (BGH, Urteil vom 28.06.2006, VIII ZR 124/05, ZMR 2006, 843).**
- **2. Die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch wird erst dann überschritten, wenn der Mieter bei Ausübung des grundsätzlich vertragsgemäßen Rauchens in der Wohnung das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 241 Abs. 2 BGB nicht genügend beachtet, etwa indem er einfache und zumutbare Maßnahmen, wie z.B. ausreichendes Lüften oder Entsorgen der Asche, nicht ergreift, um die übrigen Parteien des Hauses nicht mehr als vermeidbar zu beeinträchtigen.**
- **LG Düsseldorf, Urteil vom 28.09.2016, 23 S 18/15, ZMR 2016, 873**

Rauchen

- **Der Mieter, der durch aus einer darunter liegenden Mietswohnung heraufziehenden Zigarettenrauch in der Nutzung seines Balkons gestört wird, kann einen Unterlassungsanspruch gegen den Störer haben.**
- **Er hat allerdings auch die Belange des Rauchenden zu berücksichtigen.**
- **Deshalb ist in der Regel eine Festlegung bestimmter Zeiten, in denen geraucht werden darf, erforderlich.**
- **BGH, Urteil vom 16.01.2015, V ZR 110/14, ZMR 2015, 679**

Morbide Fragen

- **Gehört das Versterben des Mieters in der Wohnung zum „vertragsgemäßen Gebrauch“?**
- **Wenn Nein: Muss der Erbe für den Schaden aufkommen?**
- -----
- **Ist das Versterben des Sondereigentümers in seiner „Eigentumswohnung“ mit den Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis vereinbar?**
- **Muss der Erbe ganz oder anteilig für die Kosten der Schadensbeseitigung aufkommen?**

Antwort zum Mietrecht

- **Das Sterben in der angemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge dieses Versterbens sind keine Überschreitung des Gebrauchsrechts an der Mietsache.**
- **Stellt die Beeinträchtigung eine Substanzverletzung der Wohnung dar, ohne deren Beseitigung die vertragsgemäße Rückgabepflicht verletzt wird, kann ein Schadensersatzanspruch ohne Verschulden des Verstorbenen oder seiner Erben nicht geltend gemacht werden.**
- **AG Bad Schwartau, Urteil vom 05.01.2001, 3 C 1214/99, NZM 2002, 215**

Antwort zum WEG-Recht

- **Für nicht verschuldete Schadensfälle haftet der Erbe des verstorbenen Sondereigentümers**
- **- für den Schaden an seinem Sondereigentum alleine;**
- **- für Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum nach MEA, wenn nichts Abweichendes geregelt ist.**

Tschüß

§