

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [491]

Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer?

Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.

BGH, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24

Der Fall:

Die Beklagte, Eigentümerin einer Gewerbebeeinlichkeit, verpachtete diese an Betreiber einer geplanten Shisha-Bar. Diese rissen im Oktober 2020 ohne statische Prüfung eine tragende Wand ein, was zu Schäden und einem Baustopp führte. In 2021 wurden weitere bauliche Eingriffe vorgenommen, darunter massive Fassadendurchbrüche und der Einbau einer Lüftungsanlage – alles ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Trotz Aufforderungen zum Baustopp wurden die Arbeiten fortgesetzt. Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft erwirkte eine einstweilige Verfügung, nachdem weitere Eingriffe erfolgten.

Im Juni 2022 klagte sie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Wohnungseigentümer lehnten nachträglich eine Genehmigung ab. Die Beklagte unterlag in erster und zweiter Instanz und

verfolgt nun mit Revision weiterhin das Ziel, eine Abweisung der Klage zu erreichen.

Das Problem:

Unter anderem ging es um die Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft anstatt den Pächter (hier: Shisha-Bar) den Teileigentümer, also Verpächter in Anspruch nehmen kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beklagte ist Störerin. Soweit es um die im Januar 2022 vorgenommenen Arbeiten im Treppenhaus geht, ist die Beklagte unmittelbare Handlungsstörerin.

Bei der Bestimmung der Störereigenschaft nach § 1004 Abs. 1 BGB geht es um die Zurechnung von Ursachen, die in Eigentumsbeeinträchtigungen einmünden. Eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer trifft in wertender Betrachtung unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalls denjenigen, der eine Störung durch einen anderen in adäquater Art und Weise durch seine Willensbetätigung kausal (mit)verursacht und dem es möglich und zumutbar ist, die Störung zu verhindern. Es entspricht deshalb ständiger Rechtsprechung, dass der Eigentümer für Störungshandlungen seines Mieters nur verantwortlich gemacht werden kann, wenn er dem Mieter den Gebrauch seiner Sache mit der Erlaubnis zu störenden Handlungen überlassen hat oder es unterlässt, ihn von einem fremden Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch abzuhalten.

Einen vermietenden (oder - wie hier - verpachtenden) Wohnungseigentümer trifft dementsprechend eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter

(bzw. Pächter) ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter (bzw. Pächter) angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter (bzw. Pächter) gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter (bzw. Pächter) einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.

Praxis-Tipp:

Vermietende Wohnungseigentümer müssen auf Ihre Mieter einwirken, wenn eine ungenehmigte bauliche Veränderung durchgeführt wurde.

Darüber hinaus sollte vorsorglich Rücksprache mit der Verwaltung gehalten werden, soweit der Mieter bauliche Maßnahmen plant (hierzu gehören z. B. auch die sog. Steckersolargeräte). ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ