

# 3. Münsteraner Immobilienforum

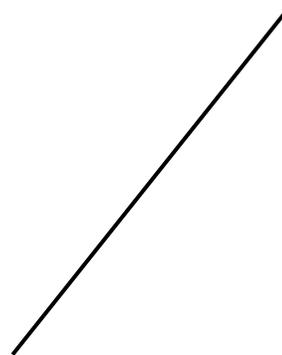
## Miete und Wohnungseigentum

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld  
Münster, 14. Februar 2020

---



**WEG**



Vermietender  
Wohnungseigentümer

Mietrecht nach  
BGB

Mieter

- Mietrecht
  - Vertragsprinzip
    - Einstimmigkeit
    - Grundsätzlich keine Anpassung/Dynamik
  - Mieterschutz
    - Zwingende Regelungen
    - AGB-Kontrolle
- Wohnungseigentumsrecht
  - Beschlusskompetenzen begründen Mehrheitsprinzip
  - Dynamik durch zumindest jährliche Eigentümerversammlung

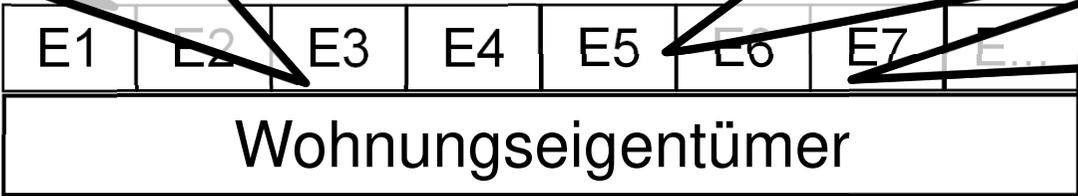
- Koalitionsvertrag, 19. Legislaturperiode, 2018:  
*„Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren.“*
- Referentenentwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG)

# Wer wie mit wem?

Wenn es Ärger gibt, muss der Vermieter alles klären.

Wenn jemand stört, verklage ich ihn.

Wenn jemand stört, müssen wir unser Verhalten abstimmen.



Sind Selbstnutzer, was geht uns der Mieter an?

Will die Miete, sonst meine Ruhe, Mieter soll meine Kosten tragen.

Vermietender Wohnungseigentümer

Muss ich vorsorgen, dass ich nicht zwischen Eigentümern und Mieter stehe?

Mieter

- Der Mieter macht etwas, was nach der Gemeinschaftsordnung der Eigentümer verboten ist:
  - Er musiziert des Nachts.
  - Er stellt Schränkchen vor der von ihm bewohnten Wohnung im Treppenhaus auf.
  - Er raucht in Aufzug und Treppenhaus.
  - Er betreibt eine Eisdiele in einem „Ladenlokal“.
- Wer ist zur Unterlassung verpflichtet?
- Wer kann denjenigen auf Unterlassung verklagen?
- Was macht es aus, wenn das Mieterverhalten nach dem Mietvertrag erlaubt ist?

- Der **Mieter** kann als Störer in Anspruch genommen werden.
  - BGH v. 25.10.2019 – V ZR 271/18: Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.
  - Auf die Rechte aus dem Mietvertrag kann sich der Mieter den Eigentümern gegenüber nicht berufen.
- Der **Vermieter** muss für das Fehlverhalten des Mieters einstehen, kann auch in Anspruch genommen werden.
  - Eigentümer ist nach § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet, für die Einhaltung der Pflichten durch Personen zu sorgen, denen er die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.
  - Der Vermieter kann den Eigentümer kann den Mieter allerdings nicht disziplinieren, wenn er ihm im Mietvertrag die Nutzung versprochen hat.

- Zwar ist jeder einzelne Eigentümer durch die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums gestört und Anspruchsinhaber, praktisch kann es allerdings sein, die Durchsetzung durch die rechtsfähige Gemeinschaft zu koordinieren.
- Nach **geltendem Recht** kann jeder Eigentümer die Unterlassungsansprüche gegen den Mieter geltend machen, **solange** die Eigentümer nicht ein Vorgehen durch die rechtsfähige Gemeinschaft beschließen.
- Nach dem vorgeschlagenen **WEModG** soll aufgrund von § 9 Abs. 2 WEG-E nur noch die **rechtsfähige Gemeinschaft** anspruchsberechtigt sein.

- Frage:
  - Der Mieter beschädigt beim Auszug das Gebäude (Aufzugsverkleidung).
  - Wer kann von wem das zur Reparatur erforderliche Geld verlangen?
- Antwort:
  - Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft (nicht ein einzelner Eigentümer) kann sowohl vom Vermieter wie vom Mieter das Geld verlangen.
  - Im Innenverhältnis von Vermieter und Mieter muss der Mieter den Schaden tragen.

Wenn der Mieter stört,  
können wir Vermieter und  
Mieter in Anspruch nehmen.

Wir müssen uns  
(künftig) abstimmen, wie  
wir vorgehen.



Ich muss aufpassen, dass  
ich dem Mieter nicht mehr  
verspreche, als ich selbst  
dürfte.

Vermietender  
Wohnungseigentümer

Ich muss mich an die Regeln  
unter den Eigentümern halten,  
gleich was im Mietvertrag steht.

Mieter

- Der Vermieter erhält die beschlossene Jahresabrechnung.
- Wie kann er dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen?

## § 556 BGB

- (1) Die Vertragsparteien **können** vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die **Betriebskostenverordnung** vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 (...) abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Folgerungen:

- Eine Kostenumlage setzt eine Vereinbarung im Mietvertrag voraus.
- Die Umlage ist auf die Betriebskosten beschränkt.
- Was Betriebskosten sind, definiert die Betriebskostenverordnung.

- **Grundsteuer** wird wohnungsbezogen erhoben.
- Nach den einheitlichen Regelungen der **Heizkostenverordnung** werden die Kosten der *zentralen Heizungsanlagen* und der *zentralen Warmwasserversorgungsanlagen* verteilt.
- Drohende Diskrepanz bei den sonstigen Betriebskosten?
  - § 556a BGB Abs. 1 für die Miete: Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der **Wohnfläche** umzulegen. (...).
  - § 16 Abs. 2 WEG unter Wohnungseigentümern: **Miteigentumsanteile** (sofern nicht anders vereinbart oder beschlossen)
  - **§ 556a Abs. 3 BGB-Entwurf**: Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten *abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab* umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Mit der Betriebskostenumlage des Vermieters haben wir nichts zu tun.



Ich muss aufpassen, dass ich im Mietvertrag die Umlage vereinbare, die unter den Eigentümern gilt.

Vermietender  
Wohnungseigentümer

Dem Vermieter muss ich das an Betriebskosten zahlen, was ich im Mietvertrag versprochen habe.

Mieter

- Die Wohnungseigentümer beschließen, den maroden Beton auf den Balkonen zu sanieren und auch die Fenster im Gebäude auszutauschen. Dazu müssen die Handwerker die Wohnungen betreten.
- Eigentümer V hat seine Wohnung vermietet.
- Kann sich dessen Mieter querstellen?

- Nach § 14 Nr. 4 WEG muss jeder **Wohnungseigentümer** das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile gestatten, soweit dies bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentums erfordern.
- Der **Mieter** hat nach § 555a BGB angekündigte Erhaltungsmaßnahmen und nach § 555d BGB angekündigte Modernisierungsmaßnahmen, die nach Abwägung der Interessen keine unzumutbare Härte bedeuten, zu dulden.

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
  2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.
-

Sind auch den Mietern die Baumaßnahmen angekündigt worden?



Nicht nur ich muss Baumaßnahmen dulden, sondern auch meinen Mietern Bescheid geben!

Vermietender  
Wohnungseigentümer

Baumaßnahmen muss ich grundsätzlich dulden, wenn sie mir vorher angekündigt werden.

Mieter

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle  
für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld  
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

[florian.jacoby@uni-bielefeld.de](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)  
[www.jura.uni-bielefeld.de/fir/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/fir/)

---