

Die vermietete Eigentumswohnung, der GAU?

KUNZE Immobilienkongress
am 19. Oktober 2019 in Mannheim

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 1

In der im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung ist u. a. ein Hundehaltungsverbot und das grundsätzliche Verbot des Anbringens von Parabolantennen geregelt. Die Wohnungseigentümer halten sich auch an diese Vorgaben, nicht aber einzelne Mieter.

Was können die Wohnungseigentümer tun, wenn ein Mieter gegen die Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung verstößt?

Ändert sich etwas an der Rechtslage, wenn der Mieter nachweisen kann, dass ihm sein Vermieter (= Wohnungseigentümer) im Mietvertrag ausdrücklich die Haltung eines Hundes bzw. das Anbringen einer Parabolantenne erlaubt hat?

Die vermietete Eigentumswohnung

- Rechtsverhältnis zwischen den Eigentümern strikt trennen vom Mietverhältnis; bedauerlicherweise keinerlei Anpassung durch den Gesetzgeber (aber geplant)
- Vorgehen gegen den vermietenden Eigentümer oft nur eine „stumpfe Waffe“
- Sinnvoll nur, wenn der Mieter mit seinem Verhalten zugleich seine mietvertraglichen Verpflichtungen verletzt
- Andernfalls direktes Vorgehen gegen den Mieter erforderlich
- Anspruch aus gesetzlichem Schuldverhältnis: § 1004 BGB (Einzelheiten umstritten)

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 2

Was gilt, wenn der vermietende Wohnungseigentümer im Mietvertrag alle Vorgaben aus der Hausordnung der WEG übernommen und seinem Mieter auferlegt hat (geht das auch in der dortigen Hausordnung?) und die WEG nachträglich ihre Hausordnung ändert?

Die vermietete Eigentumswohnung

- Auferlegung von Pflichten zu Lasten des Mieters nur im Rahmen einer vertraglich vereinbarten, keiner einseitig vom Vermieter aufgestellten Hausordnung zulässig.
- Wenn der Vermieter die im Rahmen des Mietverhältnisses vereinbarte Hausordnung nicht rechtswirksam nachträglich ändern kann, macht ein Vorgehen gegen ihn auch hier keinen Sinn.

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 3

Der vermietende Wohnungseigentümer nimmt die Abrechnung des WEG-Verwalters für seine vermietete Eigentumswohnung, streicht die Positionen „Verwaltergebühr“, „Instandhaltungsrücklage“ sowie „Bankgebühren“ durch, ergänzt handschriftlich die Position „Grundsteuer“ und schickt diese Abrechnung als Betriebskostenabrechnung seinem Mieter.

Dieser ist der Auffassung, es handele sich nicht um eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung bzw. diese Abrechnung entspreche nicht seinem Mietvertrag, der zwar auf die Betriebskostenverordnung verweise, aber ansonsten nichts weiter regelt.

Er verweigert nicht nur den Ausgleich des Nachzahlungsbetrages, sondern behält zugleich auch die laufenden monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zurück. Zu Recht?

Die vermietete Eigentumswohnung

- Für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter sind allein die mietvertraglichen Abreden maßgeblich
- Unterschiedliche Abrechnungsgrundsätze: Abflussprinzip einerseits und Leistungsprinzip andererseits ? Kein Problem bei Heizkosten
- Beachten u.a.:
 - Umlagefähige Kostenpositionen (nur „Betriebskosten“)
 - Abrechnungszeitraum
 - Verteilerschlüssel
 - Abzug Vorauszahlungen

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 4

Ändert sich etwas an der Rechtslage im Fall 3, wenn der Vermieter im Mietvertrag für die umzulegenden Betriebskosten, insbes. die Heizkosten, ausdrücklich den Abrechnungszeitraum, das Abflussprinzip und den Verteilungsschlüssel, der den Einzelabrechnungen innerhalb der WEG zu Grunde liegt, gegenüber seinem Mieter vereinbart hat?

Welche Auswirkungen hat es auf die Rechtslage, wenn im Mietvertrag – sinngemäß – die Regelung enthalten ist, dass der Mieter an Willensbildungen der Eigentümer (Beschlüsse und Vereinbarungen) gebunden ist, sofern der vermietende Eigentümer bei diesen Willensbildungen auf die Interessen des Mieters Rücksicht nimmt?

Die vermietete Eigentumswohnung

- Mietvertragliche Abreden sind zu beachten; Vereinbarung des Abflussprinzips bei Mieterwechsel umstritten und bei Heizkosten unwirksam!
- Wirksamkeit mietvertraglicher Anpassungsklauseln streitig
- Ungelöstes Sonderproblem: Auswirkungen der erweiterten Beschlusskompetenz der Eigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG auf das Mietverhältnis

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 5

Die Wohnungseigentümer wollen die schadhafte Fassade gleich mit Wärmedämmung reparieren und defekte Fenster durch Isolierglasfenster austauschen lassen. Ein Teil der Wohnungen ist vermietet. Müssen die Mieter die Maßnahmen dulden?

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen:

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen:

3.

den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen:

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555d BGB Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist:

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555d BGB Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist:

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555d BGB Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist:

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555d BGB Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist:

unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.

(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 7

Die Eigentümer beschließen im Rahmen einer erforderlichen Erneuerung des Daches zugleich, dort größere Dachgauben und eine Photovoltaikanlage zu errichten. Müssen die Mieter die Errichtung dieser Anlage dulden?

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1.
durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2.
durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3.
durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

Die vermietete Eigentumswohnung

§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

4.

durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

5.

durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

6.

die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder

7.

durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Die vermietete Eigentumswohnung – Fall 8

Der Mieter einer Eigentumswohnung moniert Feuchteschäden und Schimmelbildung. Ein Fachmann stellt fest, dass falsches Wohn- und Lüftungsverhalten des Mieters als Ursache ausscheidet und die Feuchtigkeit von der defekten Fassade und mangelhaften Fenstern kommt.

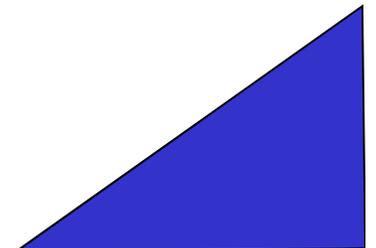
Der Mieter verlangt Mangelbeseitigung und mindert der Miete. Der vermietende Eigentümer hält dies für unberechtigt, da das Gemeinschaftseigentum betroffen ist und deshalb erst die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss fassen muss. Zu Recht?

Die vermietete Eigentumswohnung

- Dem Mieter stehen bei Vorliegen eines Mietmangels Gewährleistungsansprüche gegenüber seinem Vermieter auch dann zu, wenn dieser selbst über eine Mangelbeseitigung nicht allein entscheiden kann.
- Der Vermieter wird durch die erforderliche Einbindung der übrigen Eigentümer gegenüber seinem Mieter nicht entlastet.
- In jedem Fall kann der Mieter die Miete mindern.
- Ggf. Regress des vermietenden Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer, wenn diese pflichtwidrig gegen ihre Instandsetzungspflicht verstoßen.

Rechtsanwalt Thomas Hannemann – Karlsruhe

Vielen Dank!



So erreichen Sie uns

Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0

Fax: 0721- 9 21 31-41

Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de

E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de