

Normen/Veranstaltungen

DDIV gibt Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht in Auftrag

Noch immer kollidieren unterschiedliche Bestimmungen aus WEG- und Mietrecht heftig miteinander. Auf die Probleme dieser uneinheitlichen rechtlichen Strukturen hat der DDIV bereits mehrfach hingewiesen. Wie der aktuelle Kabinettsbeschluss zur Mietrechtsreform zeigt, wird sich das auch momentan nicht ändern, da eine Harmonisierung von Mietrecht und Wohneigentumsrecht in der Novelle nicht beabsichtigt ist. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) als Spitzenverband der deutschen Verwalterwirtschaft sieht aber Handlungsbedarf und vergibt ein Gutachten, was diese Thematik aufgreift, zusammenführen und gesetzgeberische Lösungsmöglichkeiten aufzeigen soll. Dafür gewonnen werden konnte Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck, ein renommierter Experte des deutschen WEG und Mietrechts.

Das Problem der unterschiedlichen rechtlichen Einordnung durch Miet- und WEG-Recht ist vielfach bekannt: In Wohnungseigentümergeinschaften hat der Eigentümer bzw. der Verwalter gegenüber Mietern und Eigentümern unterschiedliche Verpflichtungen, da hier teilweise andere rechtliche Faktoren zu beachten sind. Die Folgen sind so eine erhebliche Verunsicherung von Eigentümern und Mietern sowie unzählige rechtliche Auseinandersetzungen. Dabei ist dies meist nicht auf die mangelnde Qualifikation des Verwalters zurückzuführen.

WEG

Gerade mit Blick auf Bürokratieabbau, Entlastung der Gerichte und unter Verbraucherschutzaspekten muss es politischer Handlungswille sein, gesetzliche Rahmenbedingungen so zu harmonisieren, dass langwierige und kostspielige Auseinandersetzungen zwischen den Parteien eingedämmt werden. Um zu klären, was nötig ist, die Heterogenität zwischen WEG und Mietrecht aufzuheben, vergibt der DDIV dieses Gutachten. Orientiert an den einschlägigen Gerichtsentscheidungen soll sich Prof. Häublein vornehmlich auf folgende Schwerpunkte konzentrieren:

- Auswirkungen der Wohnungseigentumsbegründung auf Bestandsmietverträge
- Gebrauchsregelungen der Wohneigentümer und zulässiger Mietgebrauch
- Wohnungseigentumsrechtliche Jahres- und Betriebskostenabrechnung
- Duldungspflichten der Mieter bei Modernisierung und sonstigen Baumaßnahmen
- Durchsetzung von Sanktionen gegen säumige Wohnungseigentümer (z.B. bei der sogenannten Versorgungssperre)

Ziel des Gutachtens ist es daher, Problematiken sachlich zu erfassen und tragfähige rechtliche Lösungen aufzuzeigen. So könnte in der Folge für Eigentümer, Mieter und Immobilienverwalter ein Stück mehr Rechtssicherheit geschaffen werden.