

Führung/Kommunikation

# Benachteiligte Eigentümer und Mieter: DDIV fordert Modernisierung und Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz

Große Differenzen zwischen Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht. Benachteiligung von Mietern, Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern. Harmonisierung beider Gesetze dringend notwendig: private Eigentümer brauchen rechtssicheren Raum zur Vermietung ihrer Altersvorsorge. Das stellte Professor Martin Häublein in seinem Rechtsgutachten für den DDIV fest und zeigt auch gleich Möglichkeiten zur Harmonisierung von Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht auf.

Immer wieder kommt es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Eigentümern, deren Gemeinschaften, Mietern und Immobilienverwaltern. Schuld daran sind zumeist Unklarheiten resultierend aus dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Mietrecht. Beide Gesetze haben eine Vielzahl gemeinsamer Berührungspunkte und eröffnen doch sehr unterschiedliche Gestaltungsspielräume. Besonders betroffen sind Immobilienverwalter, die als Treuhänder der Wohnungseigentumsgemeinschaft oft im unsicheren Rechtsraum mit beiden Gesetzen agieren. Als Branchenorganisation der Immobilienverwaltungen hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) daher ein Rechtsgutachten zu den Möglichkeiten einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht in Auftrag gegeben. Der renommierte Immobilienrechtler der Universität Innsbruck, Professor Martin Häublein, deckt darin etliche Lücken der gegenwärtigen Gesetzeslage auf und unterbreitet zahlreiche Vorschläge, wie der Gesetzgeber diese schließen kann. Seine Ergebnisse präsentierte er vor wenigen Tagen auf dem 21. Deutschen Verwaltertag in Berlin. „Mit der Beauftragung des Gutachtens erhoffen wir weitere Akzeptanz für unseren Berufsstand und natürlich ein Mehr an Rechtssicherheit. Die von Professor Häublein vorgelegten Ergebnisse zeigen, dass der Gesetzgeber durchaus Handlungsbedarf bei den aufgeworfenen Fragen hat. Wir würden uns daher freuen, wenn diese in der nächsten Zeit in Form von Gesetzesanpassungen positiv beantwortet werden“, so Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV, bei der Vorstellung des Gutachtens.

Vielzahl gemeinsamer  
Berührungspunkte

Private Vermieter haben Nachsehen:

Faire und angemessene Rechtslage nötig

Gegenwärtig haben private Vermieter in Eigentümergemeinschaften das Nachsehen. Sie haften entweder dem Mieter oder den Miteigentümern beispielsweise wegen der Haltung von Haustieren: Weil der Mietvertrag einen zulässigen Gebrauch nicht pauschal ausschließen kann, dies aber wohnungseigentumsrechtlich möglich ist, ist der vermietende Eigentümer in der Haftung. Dieses Risiko lasse sich auch durch eine entsprechende Gestaltung des Mietvertrages nicht rechtssicher ausschließen. An diesem Beispiel wird eine unangemessene Verteilung der Risiken deutlich, die aus der Mitberechtigung mehrerer an einer Immobilie folgen. Im Jahre 1950 hat der Gesetzgeber mit der Schaffung von Wohnungseigentum das Ziel verfolgt, nicht nur Selbstnutzer zum Wohnungsbau zu animieren. Heute ist die vermietete Wohnung für breite Bevölkerungsschichten eine wichtige Säule der Altersvorsorge: Während 45,8 Prozent aller Wohnungen in Deutschland von den Eigentümern selbst genutzt werden, entlasten die Vielzahl an Mietwohnungen vor allem in Ballungszentren den oft knappen Mietwohnungsmarkt – bei Wohnungseigentümergemeinschaften werden sogar 60 Prozent aller Wohnungen von den Eigentümern vermietet. Der Gesetzgeber ist in der Verantwortung, die rechtlichen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass auch private Vermieter ohne umfassende juristische Kenntnisse eine Rechtslage vorfinden, die die Risiken angemessen verteilt.

Der vermietende Eigentümer  
in der Haftung

Professor Häublein schlägt vor, die Gebrauchsrechte des Mieters grundsätzlich an die des vermietenden Wohnungseigentümers anzugleichen. Er begründet seinen Vorschlag damit, dass es in vielen Eigentümergemeinschaften zu Unfrieden führt, wenn Mieter zu Dingen berechtigt sind, die Eigentümern versagt bleiben. Der Mieter müsse daher grundsätzlich auch Gebrauchsregelungen beachten, auf die sich die Wohnungseigentümergemeinschaft erst nach Abschluss des Mietvertrages verständigt hat, sonst fühlen sich selbstnutzende Eigentümer benachteiligt.

Professor Häublein schlägt vor

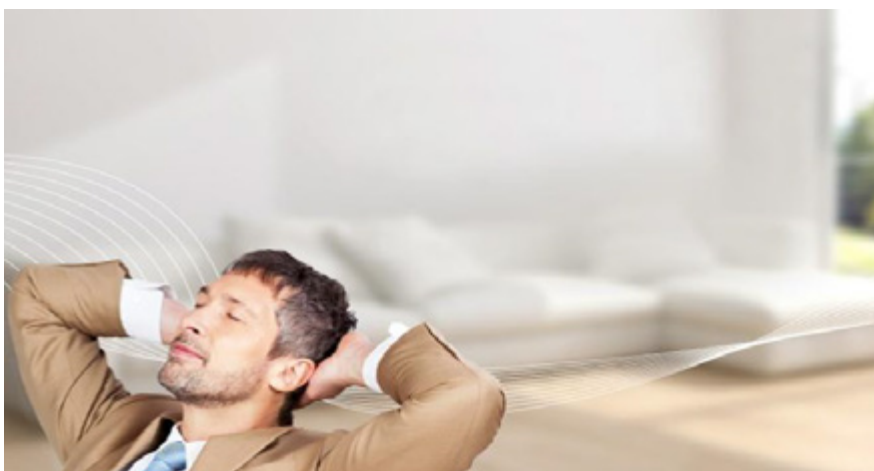
## Angemessenen Interessenausgleich für Mieter und Eigentümer schaffen

Um die Interessen aller Beteiligten angemessen auszugleichen, müssen Mieter jedoch ebenso vor Regelungen geschützt werden, die für sie zu einer ungerechtfertigten Härte führen könnten. Der Gutachter schlägt vor, dass der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss auf die wohnungseigentumsrechtlichen Beschränkungen des Gebrauchs hinweist. In der Praxis kann dies jedoch mit Problemen behaftet sein: Oft kennen Vermieter nicht sämtliche Vereinbarungen und Beschlüsse über den in der Wohnanlage zulässigen Gebrauch. Gleichwohl muss der Vermieter nach gegenwärtiger Rechtslage dem Mieter die Gebrauchsregelungen konkret und in zumutbarer Weise zur Kenntnis bringen. Dafür ist im Allgemeinen eine Aufnahme der Vereinbarungen und Beschlüsse in den Mietvertrag erforderlich. Die Risiken unbekannter Gebrauchsregelungen trägt damit allein der Vermieter. Nach Ansicht des Gutachters sollte sich dies künftig ändern: die fehlende Kenntnis von Regelungen sollte nur noch ein Abwägungsparameter im Rahmen eines Härteeinwands des Mieters sein. Auf der anderen Seite sollen Mieter Unterlassungsklagen von Wohnungseigentümern nicht schutzlos ausgesetzt sein, wenn diese eine Gebrauchsbeschränkung beschlossen haben, die unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wohnanlage nicht ordnungsmäßig ist.

Die Interessen aller Beteiligten angemessen auszugleichen

# Panasonic

## Frische Luft in der Wohnung, immer!



### Frische Luft dank Panasonic

Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor. In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen. Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic – schnell zu installieren und einfach zu warten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

## Nachträgliche Änderungen von Verteilungsschlüsseln

### können Vermieter teuer zu stehen kommen

Ein weiterer gravierender Mangel des geltenden Rechts sind die unterschiedlichen Abrechnungsmaßstäbe für Nebenkosten. Gegenwärtig werden Vermieter auf vertragliche Regelungen mit dem Mieter verwiesen. Das verursacht unnötigen Aufwand und sorgt für Rechtsunsicherheit. Außerdem ist eine vertragliche Regelung dann schwierig, wenn die Wohnungseigentümer die Kosten später abweichend verteilen. Dazu besteht seit 2007 mit der Einführung des § 16 Abs. 3 WEG ausdrücklich die Möglichkeit. Diese Regelung beruht rechtspolitisch auf einer Interessenbewertung, die konsequenterweise auch auf Mieter übertragen werden müsste. Jedoch erkennt Gutachter Professor Häublein hierbei in der heutigen Rechtslage einen eklatanten Wertungswiderspruch: Denn Eigentümer müssen Mehrheitsentscheidungen über eine abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 3 WEG selbst dann hinnehmen, wenn sie die Wohnung unter Geltung eines anderen Verteilungsschlüssels erworben haben. Nach der herrschenden Meinung wird mietrechtlich eine nachträgliche Änderung hingegen nur unter den viel engeren Voraussetzungen des § 556a Abs. 2 BGB zugelassen. Dem Mietvertrag werde hierbei eine stärkere Bindungswirkung beigemessen als den in der Regel im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Professor Häublein empfiehlt hierzu gravierende Änderung: zukünftig sollte die mietrechtliche Verteilung der Nebenkosten der wohnungseigentumsrechtlichen Verteilung folgen. Allerdings müsse der Mieter vom Vermieter vor Beginn des Abrechnungszeitraums auf die Änderungen hingewiesen werden. Überdies sei auch insofern ein Härteeinwand geboten, um den Mieter nicht jeder Änderung der Kostenverteilung schutzlos auszuliefern. Damit würden Eigentümer nicht eklatant benachteiligt und Mieter zusätzlich geschützt.

Einen weiteren Schwerpunkt des Gutachtens bildet die Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum. Gesetzeslücken wurden insbesondere bei der Überleitung bestehender Mietverhältnisse auf die Wohnungserwerber ausgemacht. In Österreich wurden diese Lücken bereits im Jahr 2002 geschlossen: Dort kann der Mieter seine mietvertraglichen Ansprüche wegen der Erhaltung und Verbesserung der Immobilie, z.B. zur Herstellung von Barrierefreiheit, direkt gegen die Eigentümergemeinschaft richten. Eine vergleichbare Regelung schlägt das Gutachten in Ergänzung der §§ 577, 577a BGB vor.

Bei Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum

### Zum Hintergrund:

Das Wohnungseigentumsgesetz und das Mietrecht führen trotz großer gemeinsamer Schnittmengen immer wieder zu Problemen bei der Auslegung und Kombination der Gesetze. Während es im Wohnungseigentumsgesetz um das Verhältnis der Eigentümer untereinander bzw. deren Verhältnis zur Gemeinschaft und dem Verwalter geht, regelt das Mietrecht die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter. Beim Wohnungseigentumsgesetz wird den Eigentümern ein großer Gestaltungsspielraum zugestanden, den der Gesetzgeber 2007 zugunsten der Mehrheit noch erweitert hat. Beim Mietrecht hingegen dominiert der Mieterschutz, die Gestaltungsfreiheit ist stark beschnitten.

Insbesondere die Rechtsbeziehungen zwischen Mietern und (anderen) Wohnungseigentümern sind nicht speziell geregelt. Tatsächlich bestehen gleichwohl vielfältige Berührungspunkte. Daraus resultieren Rechtsfragen, wie z.B.: Muss ein Mieter Baumaßnahmen der Gemeinschaft dulden? Derartige Fragen können gegenwärtig nur mit Hilfe allgemeiner Vorschriften gelöst werden, die die involvierten Interessen aber meist nicht spezifisch gewichten und oft zu unbefriedigenden Lösungen führen. Das sorgt für starke Rechtsunsicherheit, vor allem bei privaten Vermietern, Eigentümergemeinschaften und Mieter gleichermaßen.

Gestaltungsfreiheit ist stark beschnitten

Red.