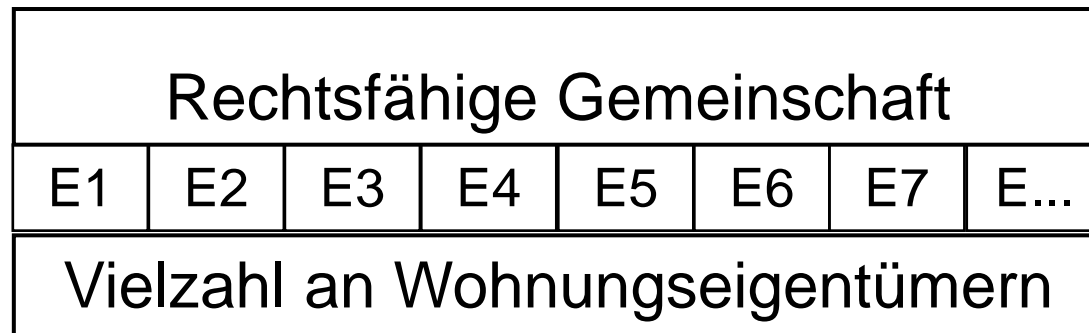


# Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e.V.

## Abgrenzungsunsicherheiten bei WEG- und Mietrecht

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Hannover, 28. August 2018

---



**WEG**

**Gesetz**

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

- Wohnungseigentümer
- Rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
  - Rechtsinhaber
  - Ausübungsermächtigte
    - § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 (gemeinschaftsbezogene Rechte)
    - § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 2 (vergemeinschaftete Rechte)
- Mieter

1. Die Kosten des vermietenden Eigentümers
2. Gestaltung des Mietvertrags
  - a) Heizkostenverordnung
  - b) Vertragliche Spielräume nach BGB
  - c) Wohnungsbezogene Abrechnung
  - d) Grundstücksbezogene Abrechnung
3. Erstellung der Abrechnung
4. Belegeinsicht

# 1. Kosten des vermietenden Eigentümers

## a) Abrechnungspositionen

- Grundsteuer
- Heizkosten
- Weitere umlegbare Kosten

## b) Abrechnungsprinzip

- Abflussprinzip („Einzel- aus Gesamtabrechnung“)
- Leistungsprinzip (HeizkostenV, verbrauchsabhängig)

## c) Abrechnungsschlüssel

- § 16 Abs. 2 WEG contra § 556a Abs. 1 BGB

- Ziel des Vermieters, bestimmte Kosten an Mieter weiter zu belasten, was § § 556 f. BGB grds. zulassen.
- Schutzbedürfnis des Mieters wird durch Beschränkung einer Abweichung vom Gesetz Rechnung getragen.
- Zu klären ist, wo die Grenzen bei vermieteten Wohnungseigentum verlaufen:
  - HeizkostenV,
  - Zulässigkeit einer wohnungsbezogenen Abrechnung,
  - Zulässigkeit einer dynamischen grundstücksbezogenen Abrechnung?

- Verbindliche verbrauchsabhängige Verteilung  
BGH v. 17.2.2012 - V ZR 251/10: Die Regelungen der HeizkostenV gelten nach § 3 S. 1 HeizkostenV für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.
- Spielraum der HeizkostenV  
Machen die Eigentümer vom Spielraum der HeizkostenV Gebrauch, kann V mit einer entsprechenden Anpassung im Mietverhältnis reagieren. Die Befugnis dafür verleiht ihm § 6 Abs. 4 HeizkostenV.



- Umlageschlüssel

BGH v. 5.11.2014 – VIII ZR 257/13: Es kann statt eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters vereinbart werden.

- Abrechnungsprinzip

BGH v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07: § § 556 f. BGB geben nicht das Leistungsprinzip verbindlich vor.

- Abrechnungseinheit

BGH v. 13.09.2011 - VIII ZR 69/11 lässt Veränderung der Abrechnungseinheiten zu.

- **These:** Die wohnungsbezogene Abrechnung wird dem Sinn und Zweck der §§ 556 f. gerecht. Danach soll die Miethöhe insoweit abweichend von der Inklusivmiete flexibel gestaltet werden können, als den Vermieter Betriebskosten treffen. Dieses Risiko, dass diese Kosten steigen, soll er auf den Mieter abwälzen können.
- **Fragen:**
  - Ordnet das Gesetz die wohnungsbezogene Abrechnung an?
  - Lässt sich die wohnungsbezogene Abrechnung im Mietvertrag vereinbaren?

- BGH v. 13.09.2011 – VIII ZR 45/11 Rn. 7: Grundsteuer wird von der Kommune direkt für die jeweilige Wohnung erhoben, es bedarf keines Umlageschlüssels, Grundsteuer ist „direkt“ an Mieter weiterzugeben.
- Verallgemeinerungsfähig?
- Indessen:
  - § 556 Abs. 1 BGB, § 1 BetriebsKV: „Grundstück“
  - § § 556a Abs. 1 BGB: „Wohnfläche“

- Fragestellung: Weicht wohnungsbezogene Abrechnung vom halbzwingenden § 556 Abs. 1 BGB oder vom dispositiven § 556a Abs. 1 BGB ab?
- Zwar spricht § 556 Abs. 1 BGB von „Grundstück“, Schwerpunkt aber Betriebskostenbegriff.
- Abrechnungseinheit wird als Bestandteil des Verteilungsmaßstabs angesehen.
- Folglich ist Vereinbarung der wohnungsbezogenen Abrechnung zulässig (str.).

- Orientierung des mietvertraglichen Schlüssels am WEG grds. möglich.
  - MEA-Schlüssel anerkannt,
  - Nachteiliger MEA-Schlüssel ist Frage des Wirtschaftlichkeitsgebots
- Dynamische Gestaltung des Schlüssel ist zweifelhaft.
  - § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht Dynamik in der Gemeinschaft.
  - § 556a Abs. 2 BGB lässt nur Einführung von verbrauchs- oder verursachungsabhängiger Verteilung zu.
  - Vertragliche Ausweitung scheitert an § 556a Abs. 3 BGB.

- BGH v. 25.1.2017 - VIII ZR 249/15:
  - Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten,
  - Verwalter ist kein Erfüllungsgehilfe des Mieters.
- Umfang der Pflicht zur Erstellung eigener Abrechnung:
  - Erforderlich sind die Daten (Verbrauchswerte etc.)
    - Pflicht zur Beschaffung vom Verwalter
    - Grenze: standhafte Weigerung des Verwalters
  - Risiko der Komplexität trägt Vermieter (ggf. Einschaltung von Hilfspersonen erforderlich).

- BGH v. 11.2.2011 – V ZR 66/10: Einsichtnahme des Wohnungseigentümers in Verwaltungsunterlagen in den Geschäftsräumen des Verwalters, dort kann er kopieren.
- Ort der Einsicht
  - Vermieter: eigene Unterlagen sowie Kopie
  - Wohnungseigentumsverwalter
- Körperliches Substrakt
  - Original oder Kopie?
  - § 14 UStG, Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern (...) sowie zum Datenzugriff.

- In einer Wohnungseigentumsanlage wird beschlossen, dass die Beförderung von Tieren in beiden Personenaufzügen des Hauses nicht gestattet ist.
- Ein Eigentümer vermietet seine Wohnung unter Verwendung eines Standardvertrages und ohne Hinweis auf den Beschluss.
- Der Mieter benutzt den Aufzug regelmäßig mit seinem Hund.

Wie ist die Rechtslage:

1. Was gilt unter den Eigentümern?
2. Können die Eigentümer gegen den Mieter?
3. Was gilt zwischen Mieter und vermietendem Eigentümer?
4. Was wäre dem vermietenden Eigentümer zu raten gewesen?

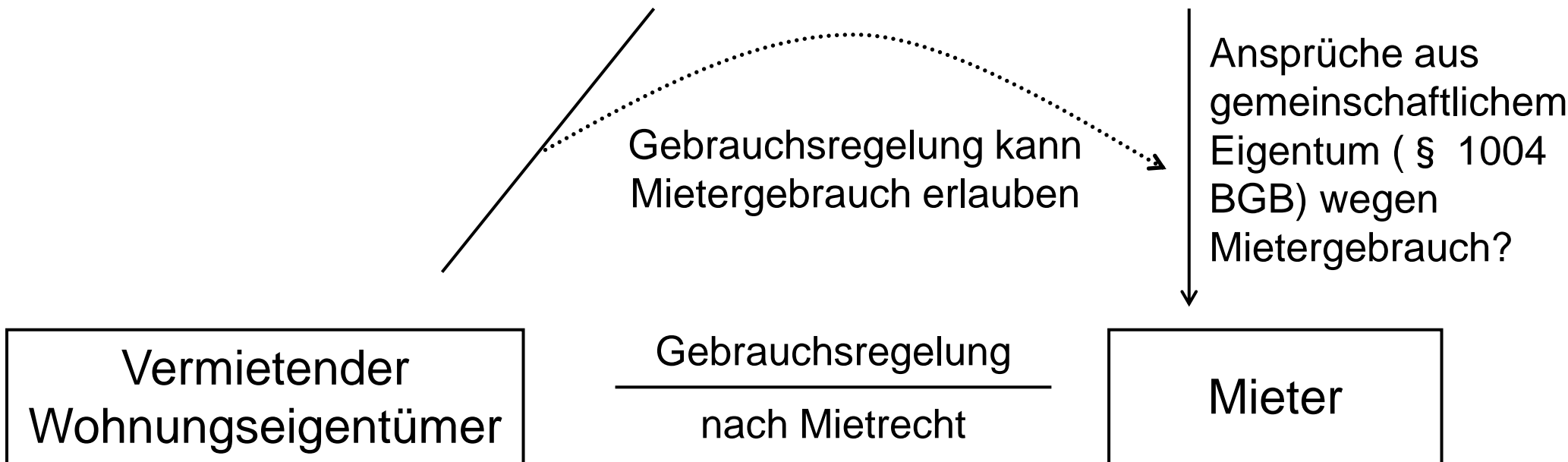
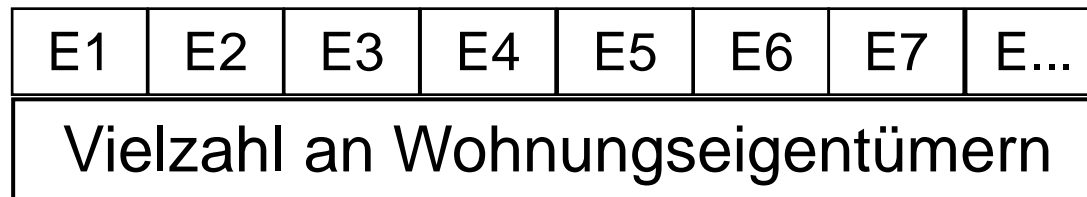


- Systematik:
  - Gesetzliche Ausgestaltung nach § § 13, 14 Nr. 1 WEG
  - Vereinbarung, § 15 Abs. 1 WEG
  - Beschluss, § 15 Abs. 2 WEG
- Nach § 14 Nr. 1 WEG hat ein Eigentümer seinen Gebrauch so auszugestalten, dass *„keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“*.
- Die Eigentümer können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Grenzen zulässigen Gebrauchs durch Beschluss konkretisieren. Sie verlassen aber den Bereich ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie den Eigentümern neue Nutzungsbeschränkungen auferlegen wollen.

Es liegt ein bestandskräftiger wirksamer Beschluss vor, der die Eigentümer bindet,

- weil Beschlusskompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG folgt,
- weil sonst kein Nichtigkeitsgrund vorliegt (insbesondere kein Kernbereichsverstoß),
- weil sich die Umsetzbarkeit im Mietverhältnis nicht auf das Verhältnis der Eigentümer auswirkt,
- weil eine möglicherweise fehlende Ordnungsmäßigkeit nach Ablauf der Anfechtungsfrist nicht mehr geltend gemacht werden kann.

# 2. Können die Eigentümer gegen den Mieter vorgehen?



1. E1-E7 steht mit dem gemeinschaftlichen Eigentum absolutes Recht zu.
2. Mieter hat Gebrauchsrecht nur über die Befugnisse des vermietenden Eigentümers.

### 3. Was gilt zwischen Mieter und vermietendem Eigentümer?



- Verspricht der Vermieter dem Mieter einen vertragsgemäßen Gebrauch, den er dem Mieter wegen Beschränkungen in der Gemeinschaftsordnung nicht gewähren kann,
- greifen die typischen Rechtsbehelfe des Mieters:
  - Nachbesserung
  - Minderung
  - Schadensersatz
  - Kündigungsgrund

# 4. Ausrichtung des Mietvertrags an der Gemeinschaftsordnung



1. Statischer Verweis auf (gegenwärtige)  
Gemeinschaftsordnung
2. Dynamischer Verweis auf (gegenwärtige und künftige)  
Gemeinschaftsordnung

- Gemeinschaftsordnung (Vereinbarung/Beschluss) enthält allein konkretisierende Regelungen
- Gemeinschaftsordnung enthält gravierende Gebrauchsbeschränkungen
  - Problem ist insbesondere Verbot überraschender Klauseln, § 305c Abs. 1 BGB
  - Es hilft jedenfalls § 536b BGB:
    - Kenntnis
    - Grob fahrlässige Unkenntnis

- Schutzbedürfnis des Vermieters
  - Vereinbarung erfordert Mitwirkung
  - Nicht ordnungsmäßige Beschlüsse sind anfechtbar
  - Ordnungsmäßige Beschlüsse dienen regelmäßig lediglich der Konkretisierung
  
- Zumutbarkeit für Mieter

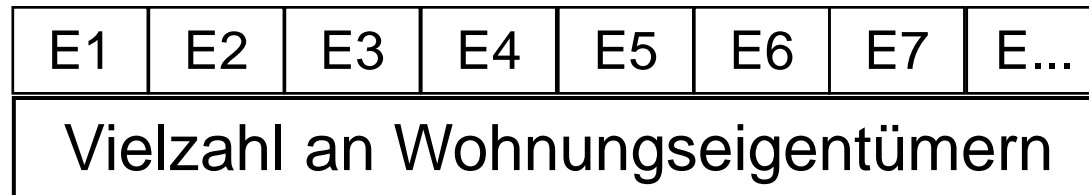
# IV. Duldungspflicht des Mieters bei Baumaßnahmen



- Der WEG-Verwalter V konzipiert eine energetische Modernisierung von Fassade und Dach.
- Einige Einheiten der Anlage sind vermietet.
- Droht der modernisierenden Gemeinschaft, dass ein Mieter sie auf Unterlassung in Anspruch nimmt?



- Beschlussfassung der Wohnungseigentümer
  - (Modernisierende) Instandsetzung, § 21 III Nr. 2, § 22 III WEG
  - Modernisierung, § 22 II WEG
  - Sonstige bauliche Maßnahme, § 22 I WEG
- Duldungspflichten des Mieters:
  - Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB
  - Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB



**WEG**

Vermietender  
Wohnungseigentümer

**Mietrecht:**

**§ § 555a, 555d BGB**

Mieter

?

# 1. Durchsetzung im Dreieck Gemeinschaft - Vermieter - Mieter



- Dreieck
  - Vermieter ist Gemeinschaft aufgrund Eigentümerbeschluss verpflichtet
  - Vermieter setzt Duldungsansprüche gegen Mieter um
- Probleme  
(Bauherr Gemeinschaft hat es nicht in der Hand!)
  - Kündigt Vermieter zutreffend an?
  - Setzt Eigentümer die Ansprüche rechtzeitig durch?
  - Wer darf Duldungstitel durchsetzen?

## 2. Direkte Durchsetzung Gemeinschaft - Mieter



a) Eigene Ansprüche der Gemeinschaft (-)

b) Gemeinschaftsbezogene Ansprüche (-)

( § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG: *Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus*)

BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12:

„Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen **kein** Vorgehen gegen Fremdnutzer. Die für einen Analogieschluss erforderliche planwidrige Regelungslücke liegt nicht vor. Dass nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift nur Wohnungseigentümer passivlegitimiert sind, beruht auf keinem Versehen des Gesetzgebers.

## 2. Direkte Durchsetzung Gemeinschaft - Mieter (Forts.)



### c) Zu vergemeinschaftende Ansprüche

Ansichziehen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG durch Beschluss („*Sie übt aus ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.*“)

- BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12: Ob - wozu der Senat neigt - Ansprüche aus **§ 1004 Abs. 1 BGB** gegen den Fremdnutzer in Betracht kommen, braucht hier nicht abschließend geklärt zu werden.

**Indessen:** Nach § 1004 BGB muss Mieter im Verhältnis zu den Eigentümern nur den Rückbau rechtswidriger/störender Baumaßnahmen dulden. Es besteht kein Anspruch auf Duldung von Veränderungen des Gemeinschaftseigentums aus Gesetz.

- Ansichziehen der Duldungsansprüche der Eigentümer aus **§ § 555a, 555d BGB analog.**
- Streit über rechtliche Begründung für Praxis egal.



**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/)

---