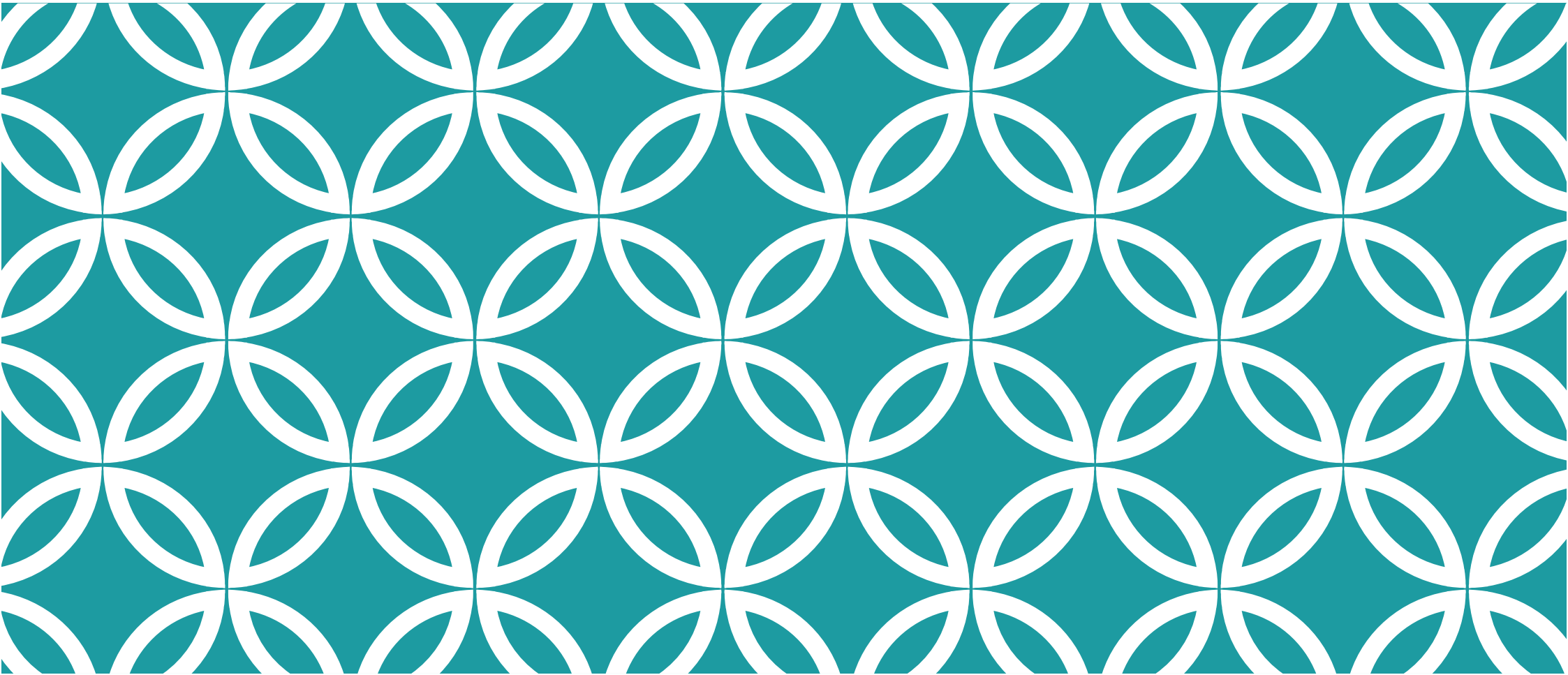


SCHNITTSTELLEN MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

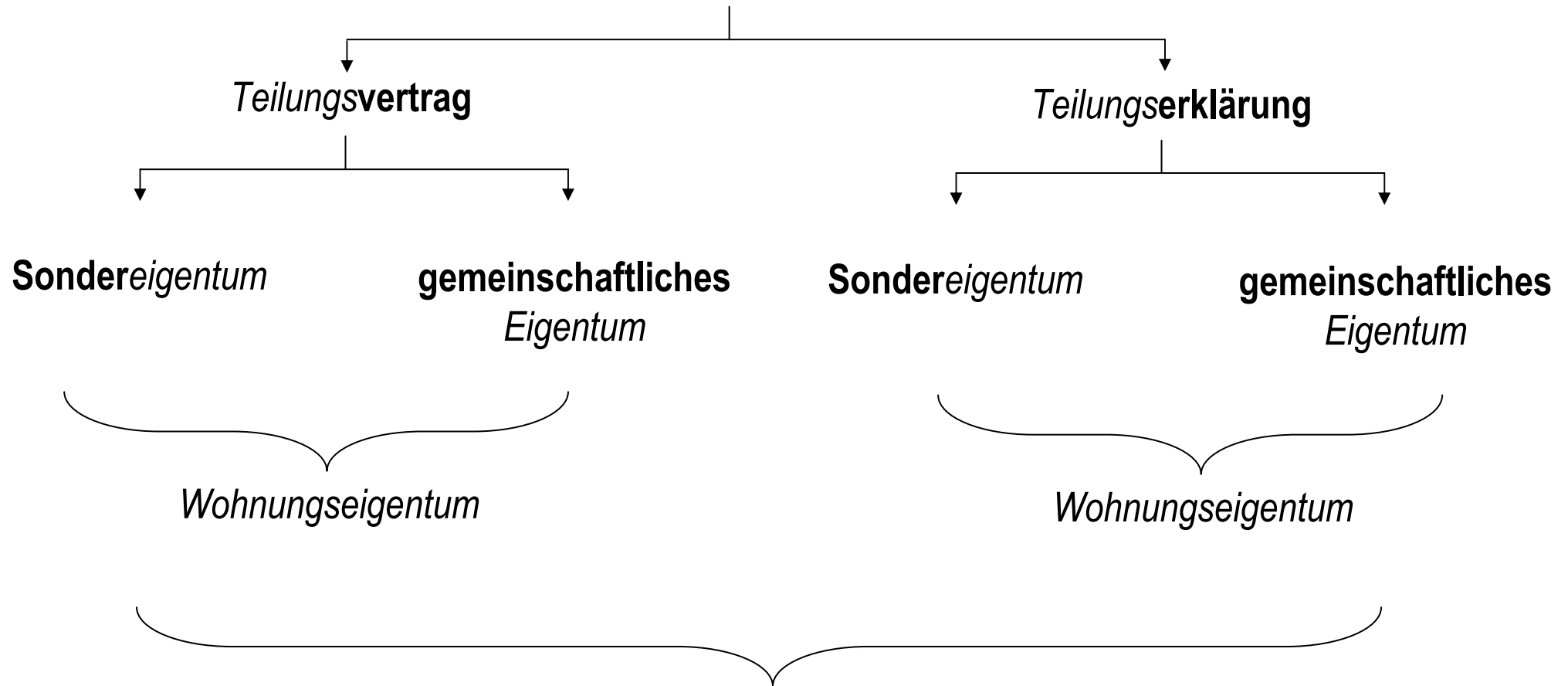
Dr. Oliver Elzer



ALLGEMEINER TEIL

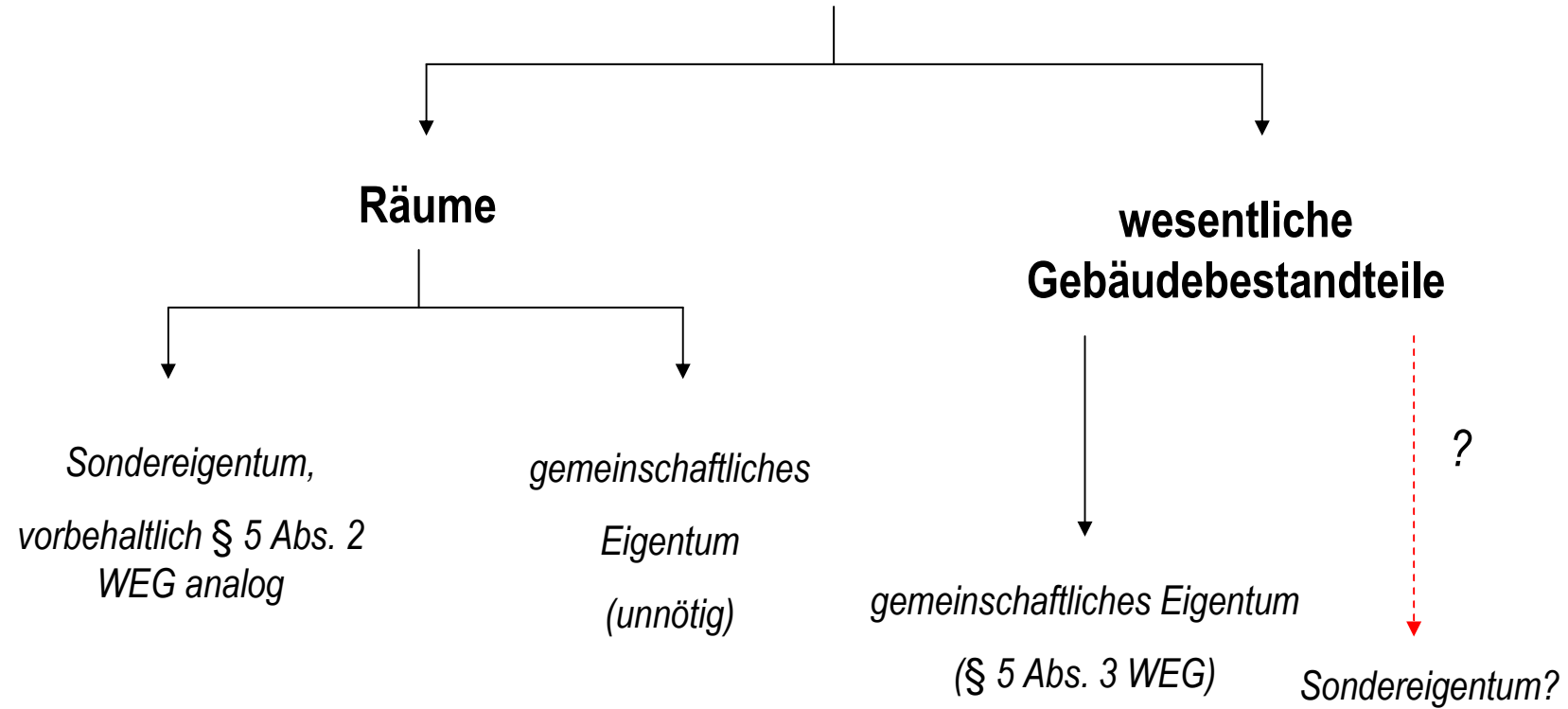


Entstehung von Wohnungseigentum



- zu bauendes Haus
- gebautes Haus → „Umwandlungsfälle“

mögliche Bestimmungen



Flächen?

WAS IST EIN RAUM?

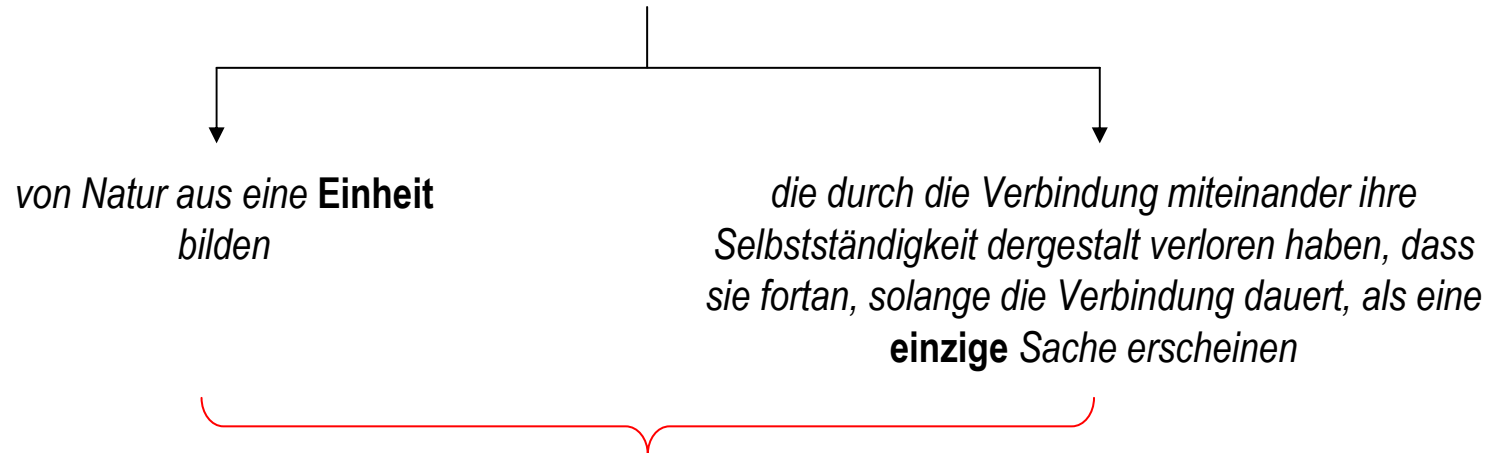


Ein von Boden, Decke und vier oder mehr Wänden umschlossener Bauteil.

- *Zimmer, Garage, Lagerhalle, Kugel, Schuppen sind also Raum.*
- *Fehlt eine Wand, soll das unschädlich sein, sofern eine Abgrenzung (= der Raum als solcher) erkennbar ist.*
- *Ein **Balkon** soll ein Raum sein (str).*
- *Eine **Dachterrasse** soll Raum sein, eine Terrasse nicht.*
- *Ein Carport ist kein Raum.*
- *Ein Mehrfachparker ist „Raum“; streitig ist, was für die **einzelnen** Stellplätze gilt.*
- *Für **Garagenstellplätze** fingiert § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG die Raumeigenschaft.*

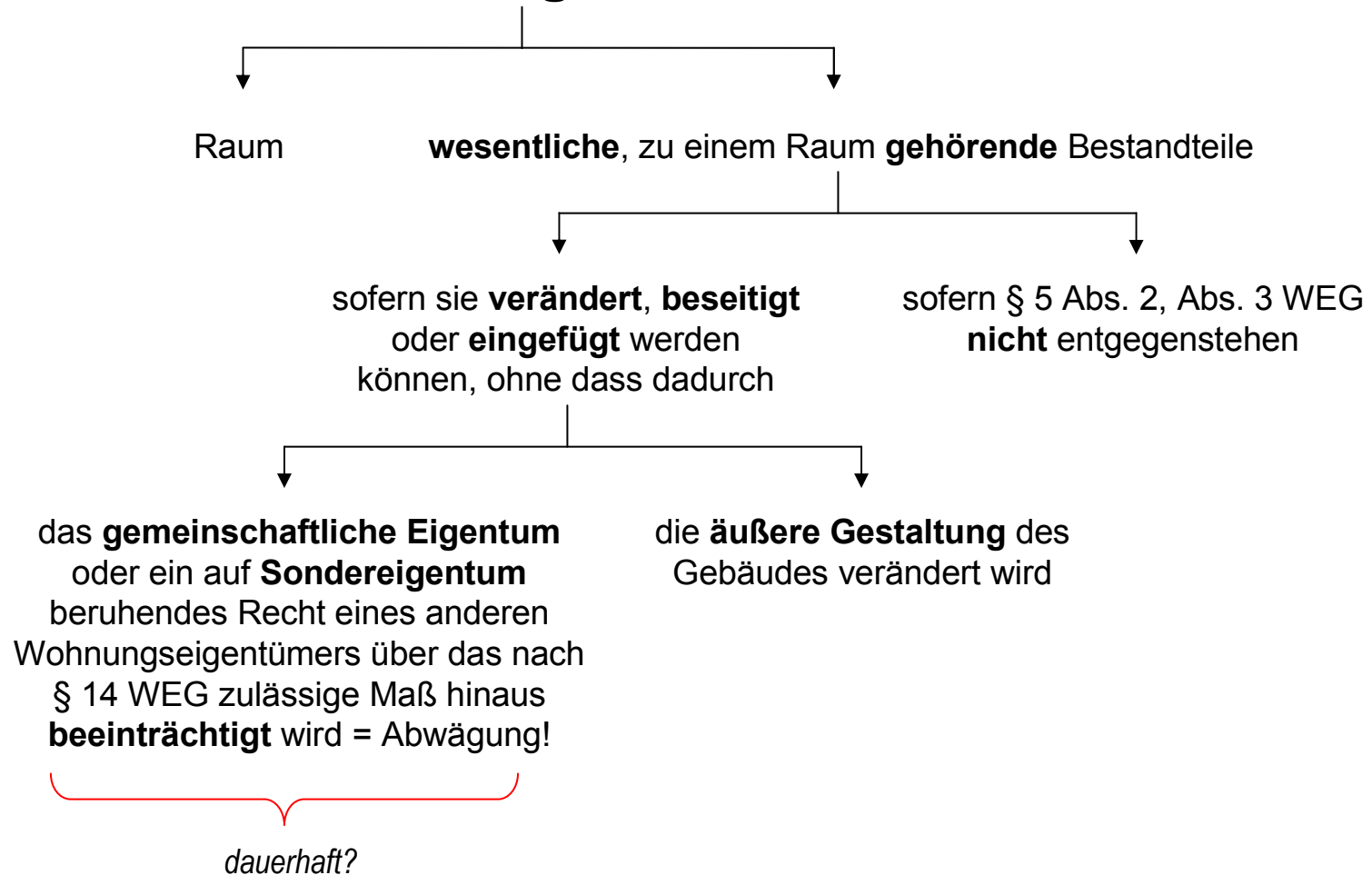
wesentlicher Gebäudebestandteil, § 93 BGB

körperliche Gegenstände, die ...



- *Warmwasserspeicher*
- *Waschbecken und Badewannen*
- *Einbaumöbel, wenn sie so mit den umschließenden Teilen des Gebäudes vereinigt sind, dass diese ihre Seiten- und Rückwände bilden, oder wenn sie – wie eine Schranktrennwand oder ein Raumteiler anstelle sonst notwendigen Mauerwerks – echte und notwendige Gebäudebestandteile ersetzen*
- *die an der Außenmauer eines Wohnhauses fest angebrachte Markise*

Sondereigentum



„negative“ Voraussetzungen

§ 5 Abs. 2 WEG.

- **Teile des Gebäudes,**
 - die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
- **Anlagen und Einrichtungen,**
 - die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- sind **nicht** Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 5 Abs. 3 WEG.

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren,

dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

„gehören“

funktionaler Bezug?

- Heizung im Keller, die nur einer Wohnung dient?
- Absperrventil, das nur einer Wohnung dient?

räumlicher Bezug?

- in der „Nähe“ des Sondereigentumsraums?

oder: räumlich- und funktionaler Bezug

BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, Rn. 18: In Betracht kommt allerdings auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich **außerhalb** der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Hierfür ließe sich anführen, dass rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums das Miteigentum an dem Grundstück ist. Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ BGB § 93, BGB § 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des BGB ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen. Bei einer solchen Sichtweise, die zudem zu einer klaren Grenzziehung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum führte, beschränkte sich der normative Regelungsgehalt des § 5 Abs. 2 WEG auf Bestandteile, die sich innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, und sähe nur darauf bezogen unter bestimmten Voraussetzungen die Entstehung von Gemeinschaftseigentum vor.

Räume: § 5 Abs. 2 WEG analog

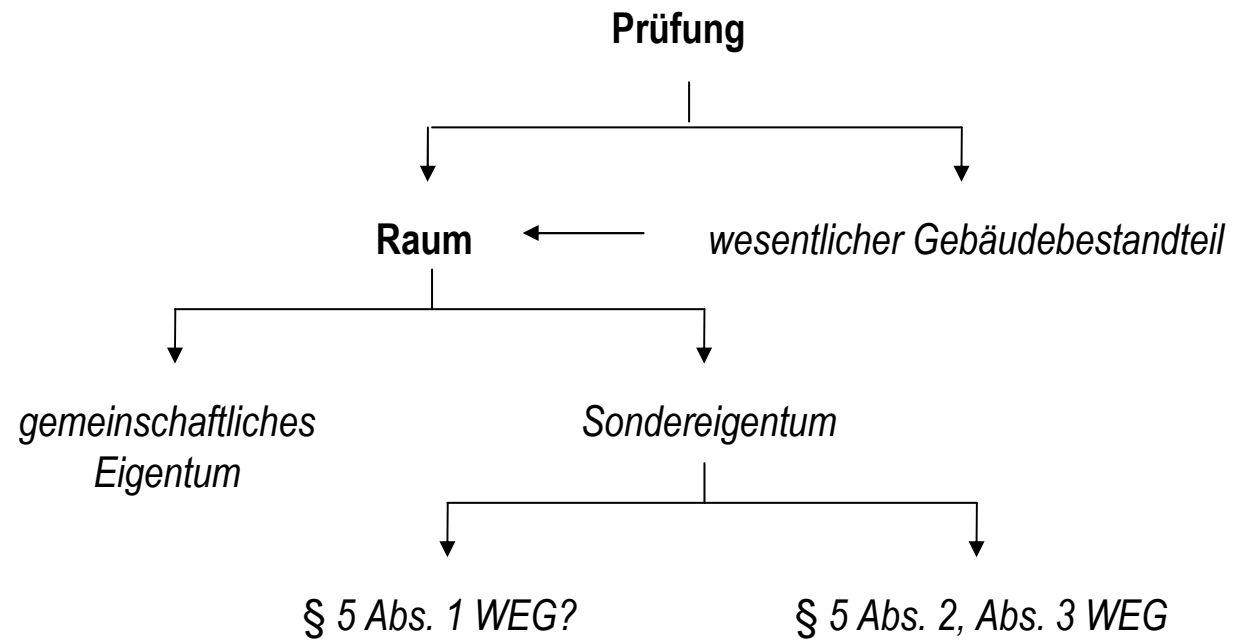
```
graph TD; Title[Räume: § 5 Abs. 2 WEG analog] --- Line1[ ]; Line1 --- Arrow1[ ]; Line1 --- Arrow2[ ]; Arrow1 --- Text1[die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen]; Text1 --- List1[ ]; Arrow2 --- Text2[wenn der Raumzweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und/oder der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten];
```

die dem gemeinschaftlichen
Gebrauch der
Wohnungseigentümer dienen

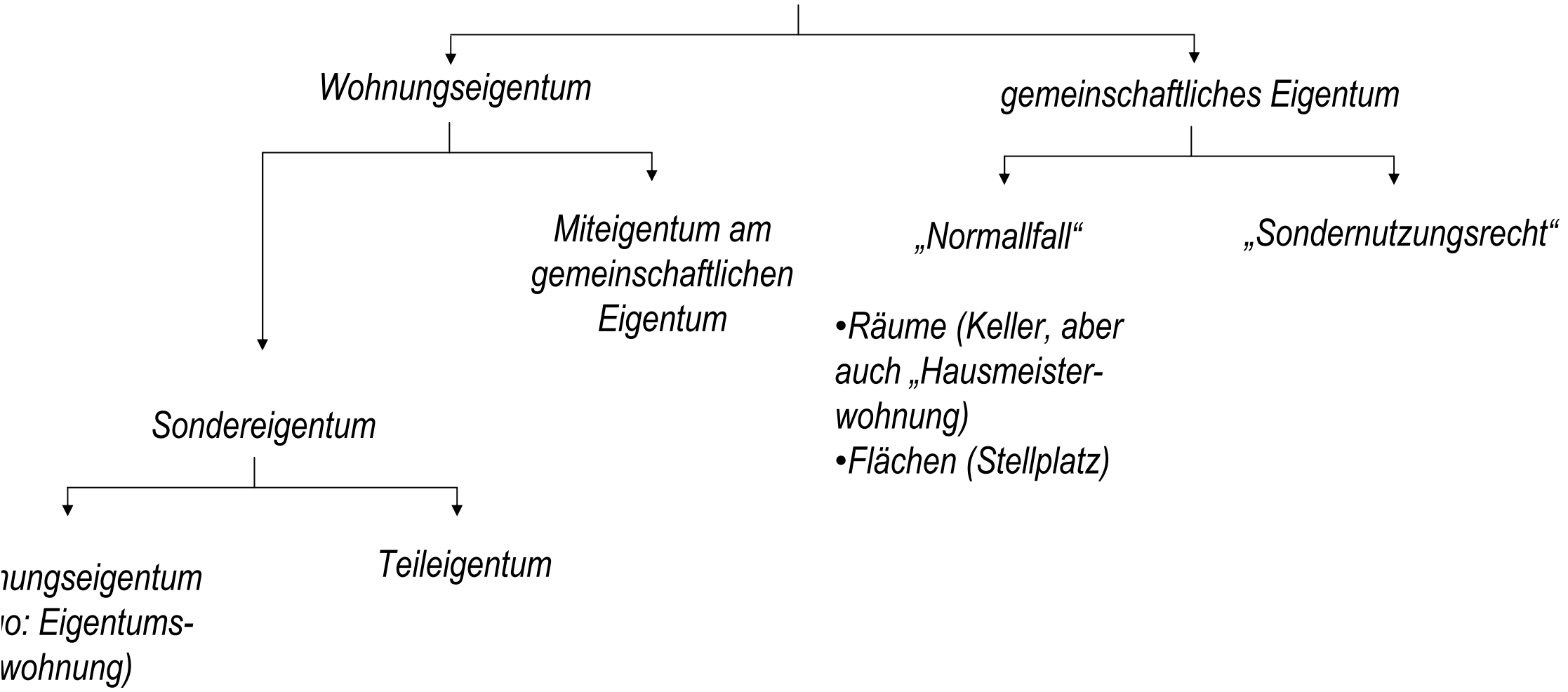
- ein Verbindungsflur, der den einzigen Zugang zur Heizanlage darstellt,
- ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zum gemeinschaftlichen Geräteraum bildet,
- Durchgang zum Hinterhaus
- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden

wenn der Raumzweck darauf
gerichtet ist,

der Gesamtheit der
Wohnungseigentümer einen
ungestörten Gebrauch ihrer
Wohnungen und/oder der
Gemeinschaftsräume zu
ermöglichen und zu erhalten



Mietsache



GEBRAUCH: DAS GESETZ

§ 13 WEG

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

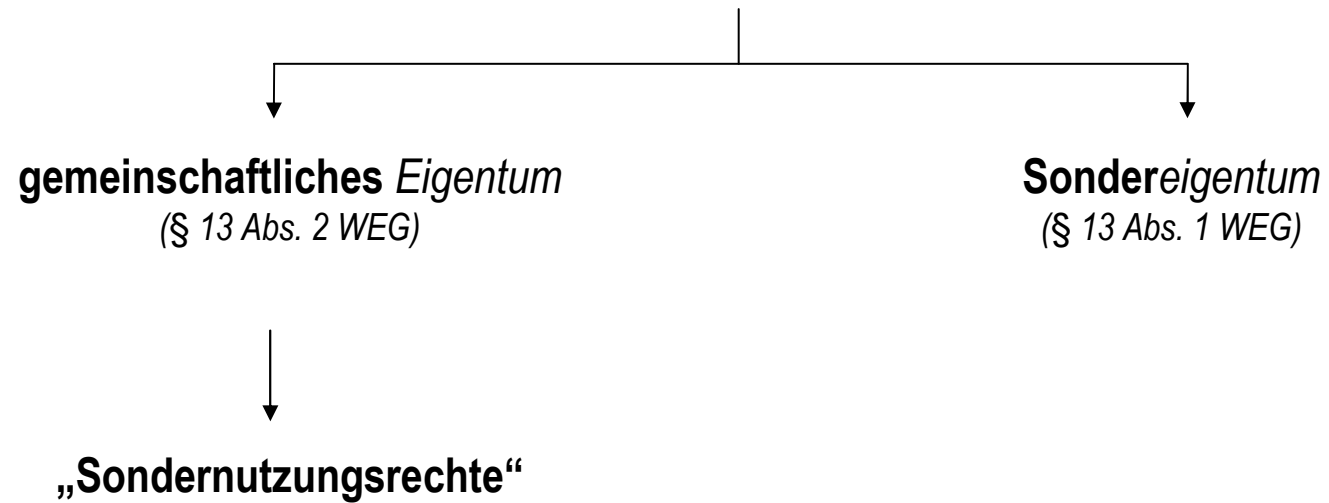
§ 14 WEG

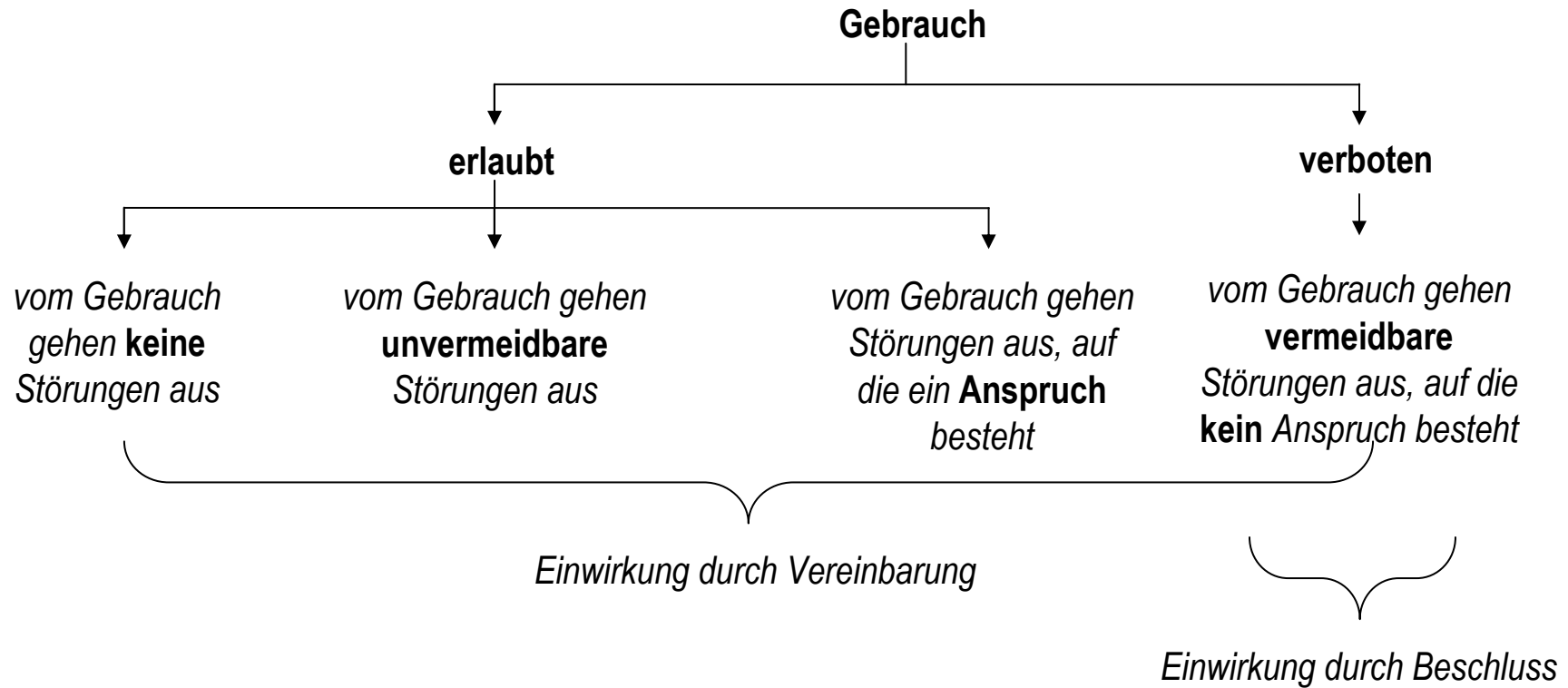
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

...

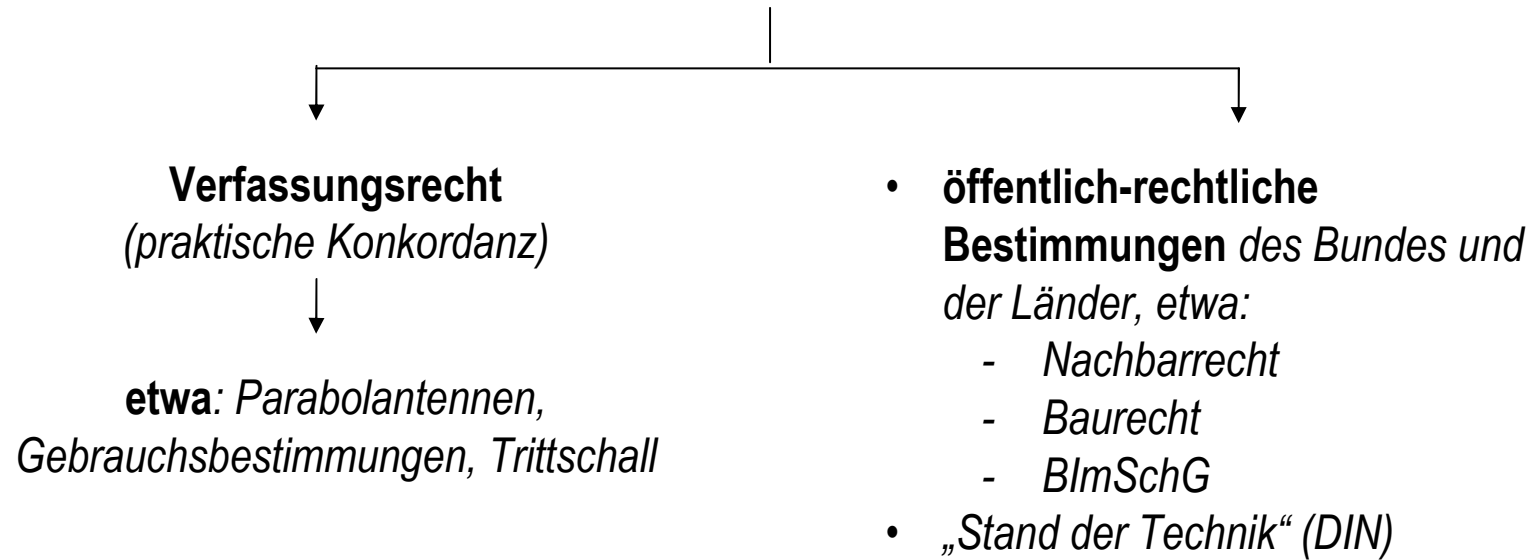
Gebrauchsrechte



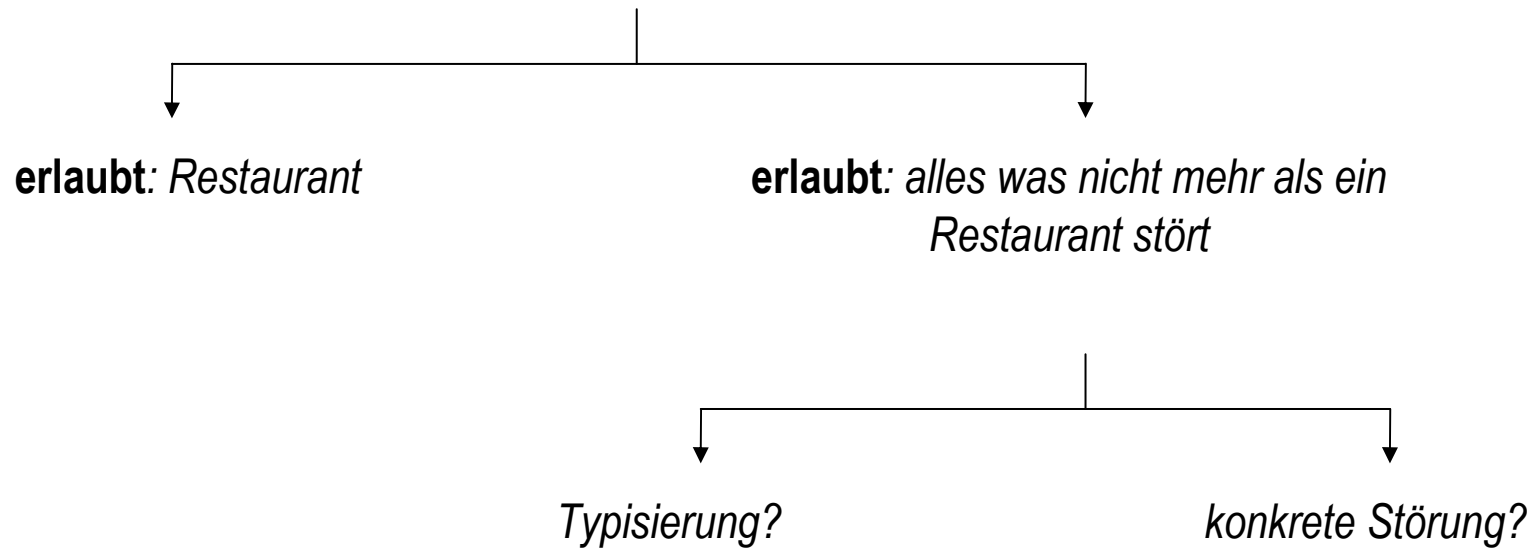


Konkretisierung

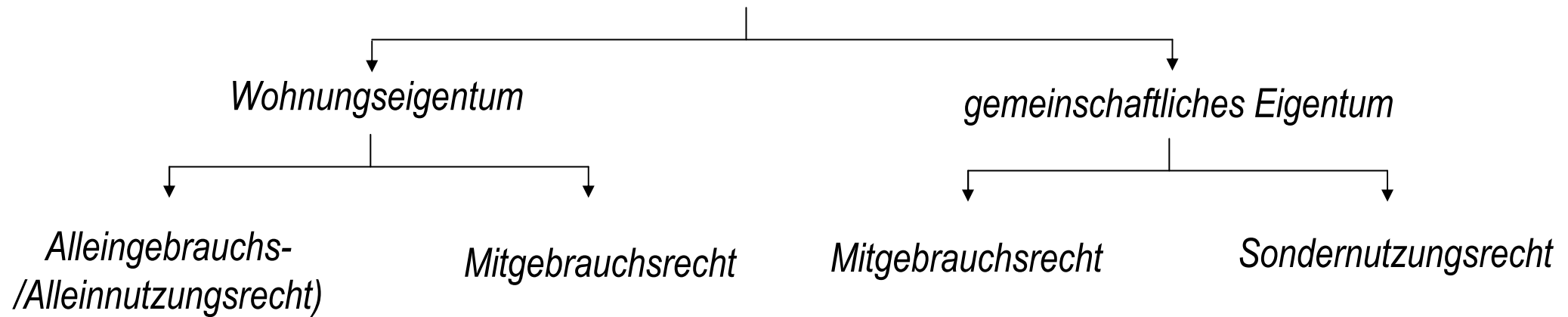
vor allem bei Immissionen



vereinbarer oder beschlossener Gebrauch, z.B. Restaurant



Gebrauchs-/Nutzungsrechte des Vermieters



GEBRAUCHSBESTIMMUNGEN: DAS GESETZ

§ 1 Abs. 2, Abs. 3 WEG

...

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

...

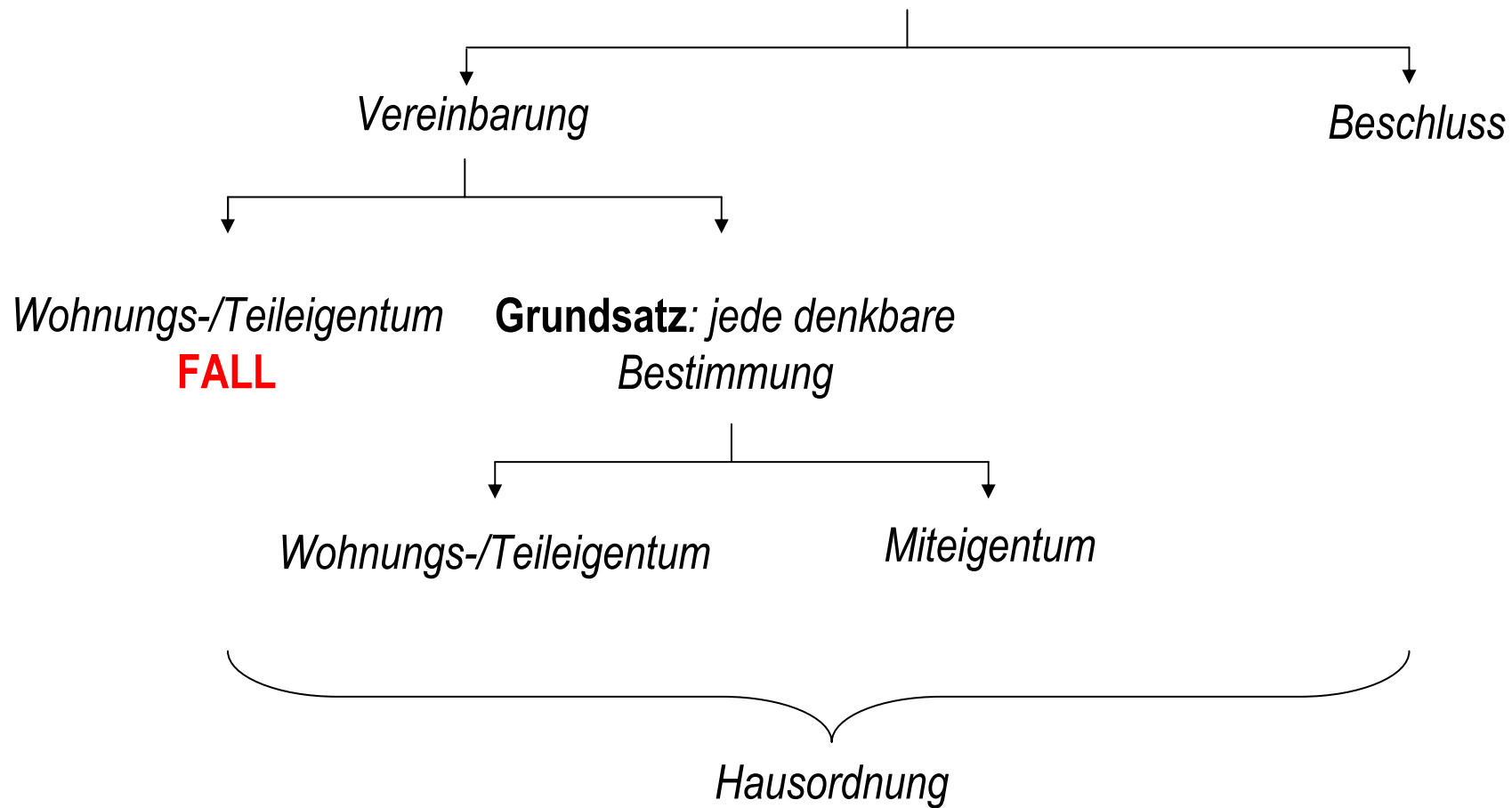
§ 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG

(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

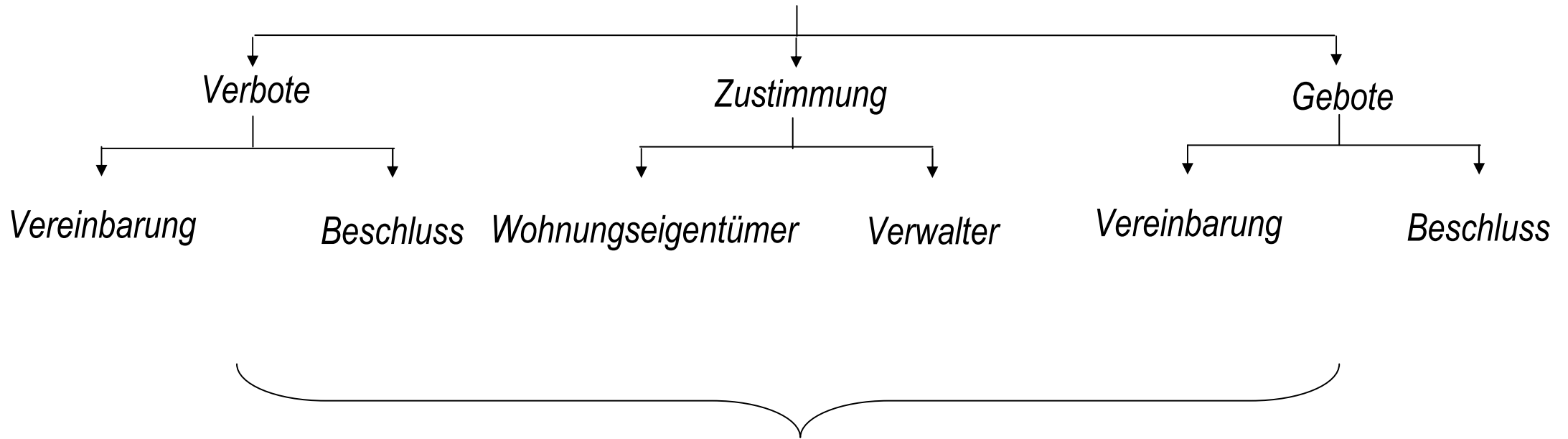
(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

...

Gebrauchsbestimmungen



Bestimmungen zur Vermietung



- *Hotels*
- *Ferienanlagen*
- *Studentenanlagen*
- *Seniorenwohnanlagen*
- *Betreutes Wohnen*

Mieter



Mietvertrag

- *Mietrecht*
- *WEG?*

Vermieter

Mieter

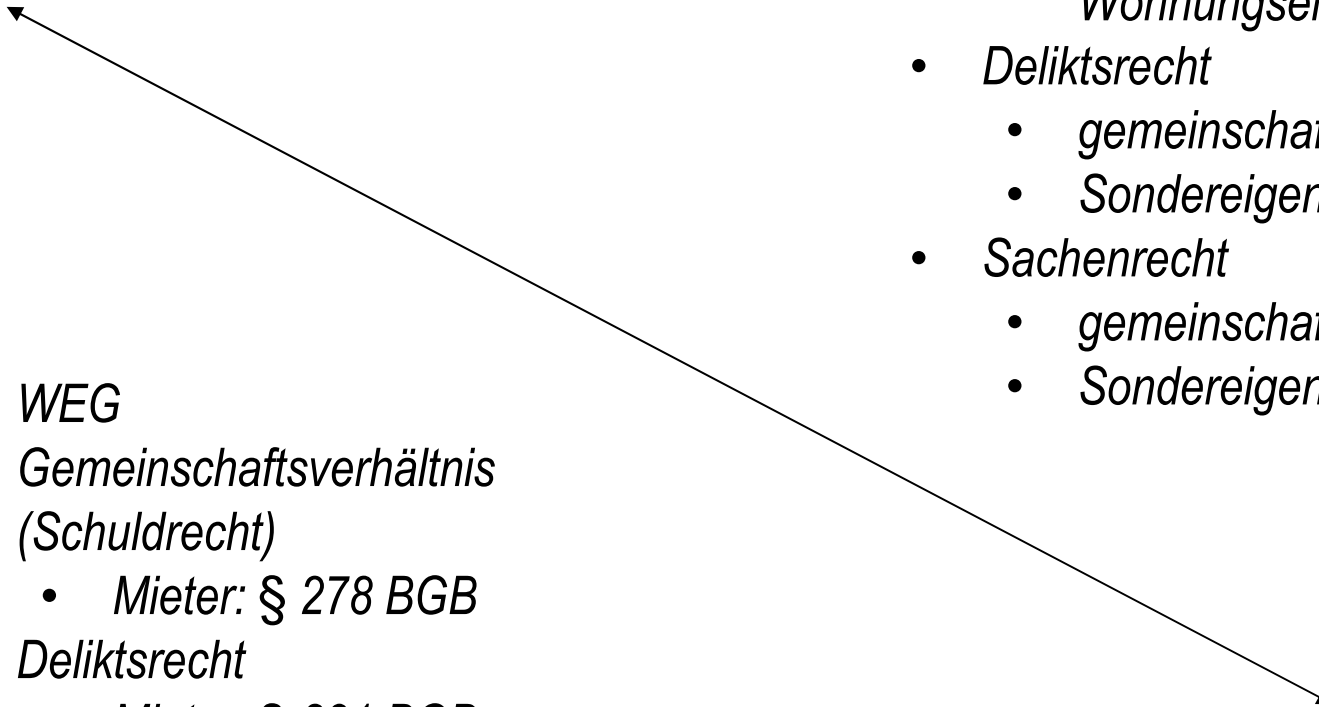
vertrag

- *WEG*
- *Gemeinschaftsverhältnis (Schuldrecht)*
 - *Mieter: § 278 BGB*
- *Deliktsrecht*
 - *Mieter: § 831 BGB*
- *Sachenrecht*

- *Mietvertrag*
 - *Vertrag zu Gunsten der anderen Wohnungseigentümer?*
 - *Vertrag mit Schutzwirkung für andere Wohnungseigentümer?*
- *Deliktsrecht*
 - *gemeinschaftliches Eigentum*
 - *Sondereigentum*
- *Sachenrecht*
 - *gemeinschaftliches Eigentum*
 - *Sondereigentum*

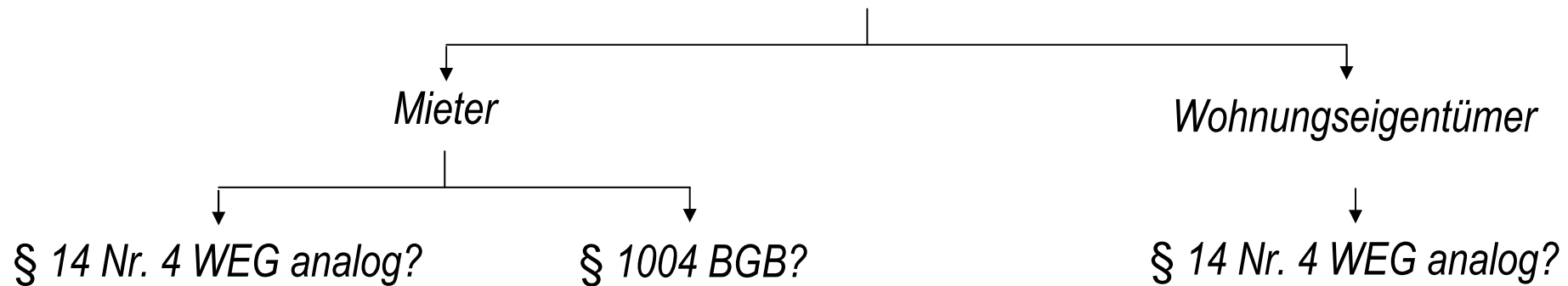
Vermieter

andere Wohnungseigentümer



NEU: BGH, URTEIL V. 10.7.2015, V ZR 194/14

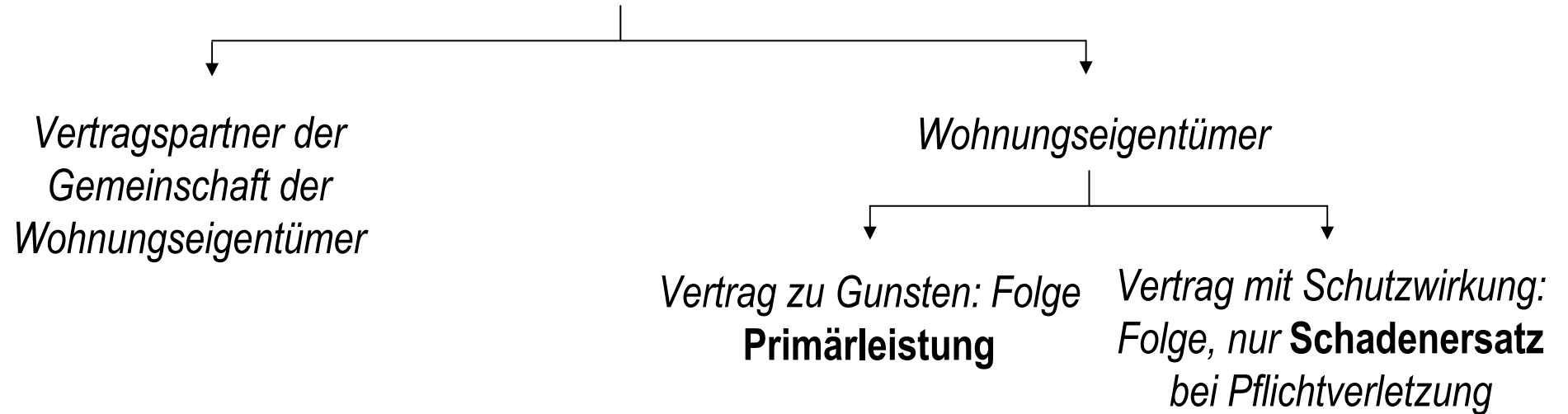
Beschluss: Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Versorgungssperre



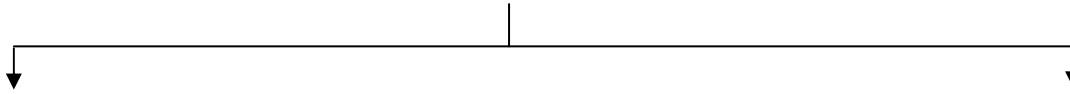
NEU: BGH, URTEIL V. 10.7.2015, V ZR 194/14

- **Rn. 12:** „Die Regelungen des § 14 Nr. Nummer 3 und § 14 Nummer 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.
- **Rn. 13:** Ob - wozu der Senat neigt - Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Fremdnutzer in Betracht kommen, braucht hier nicht abschließend geklärt zu werden. Eine auf § 1004 Abs. 1 BGB gestützte Klage betrifft einen anderen Streitgegenstand als der dem Gericht unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 14 Nr. 4 WEG unterbreitete.

Verwaltervertrag



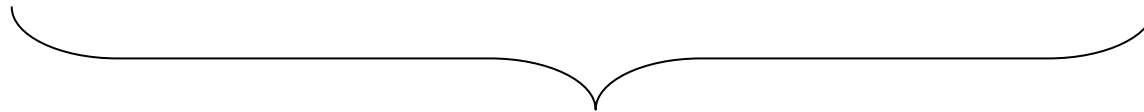
Verwalteramt



*Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
(Organ)*

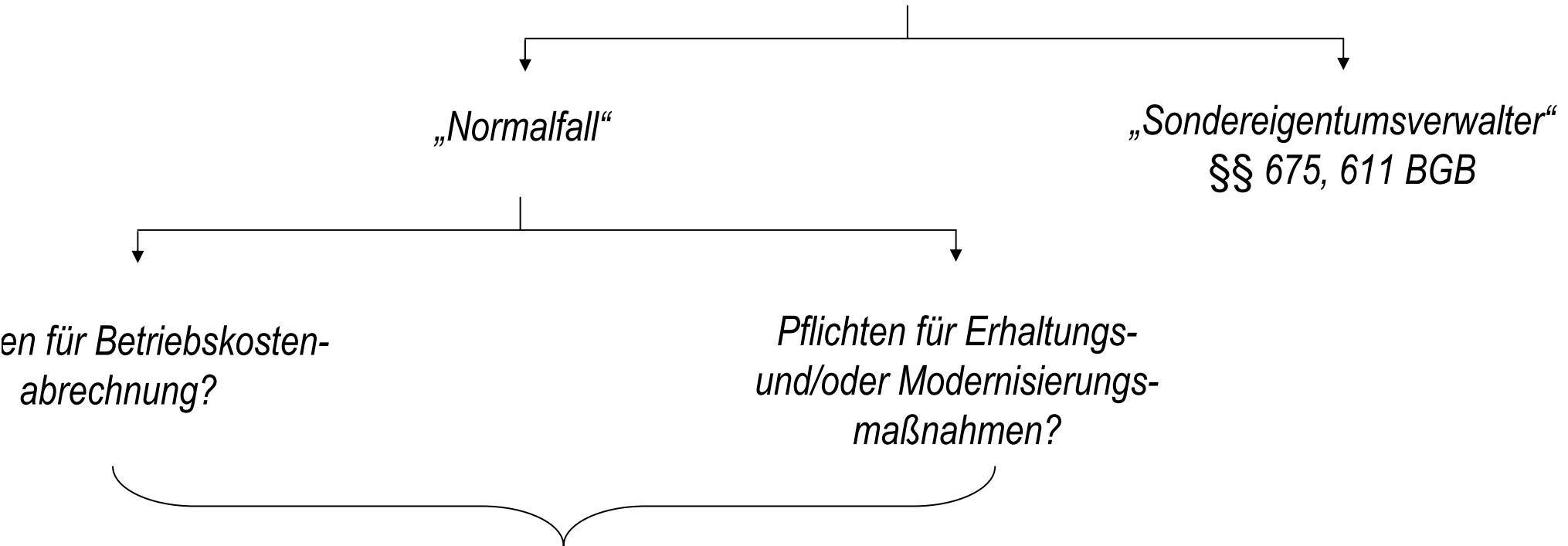
*Wohnungseigentümer
(Vertreter)*

*Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
als Vermieter: wenn eine **Ermächtigung**
vorliegt (Organ)*



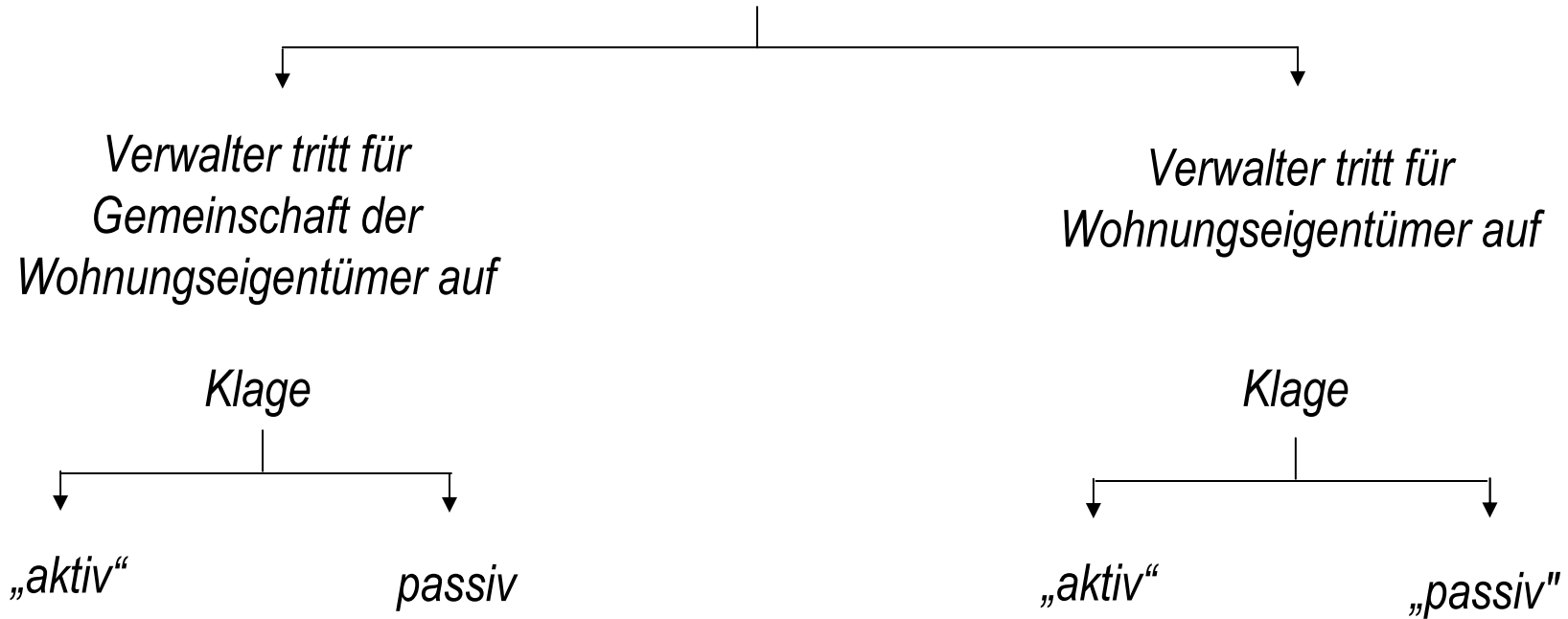
*Schadenersatz bei Pflichtverletzung
entsprechend § 43 Abs. 2 GmbHG
(Amtspflichtverletzung, §§ 280, 241 BGB)*

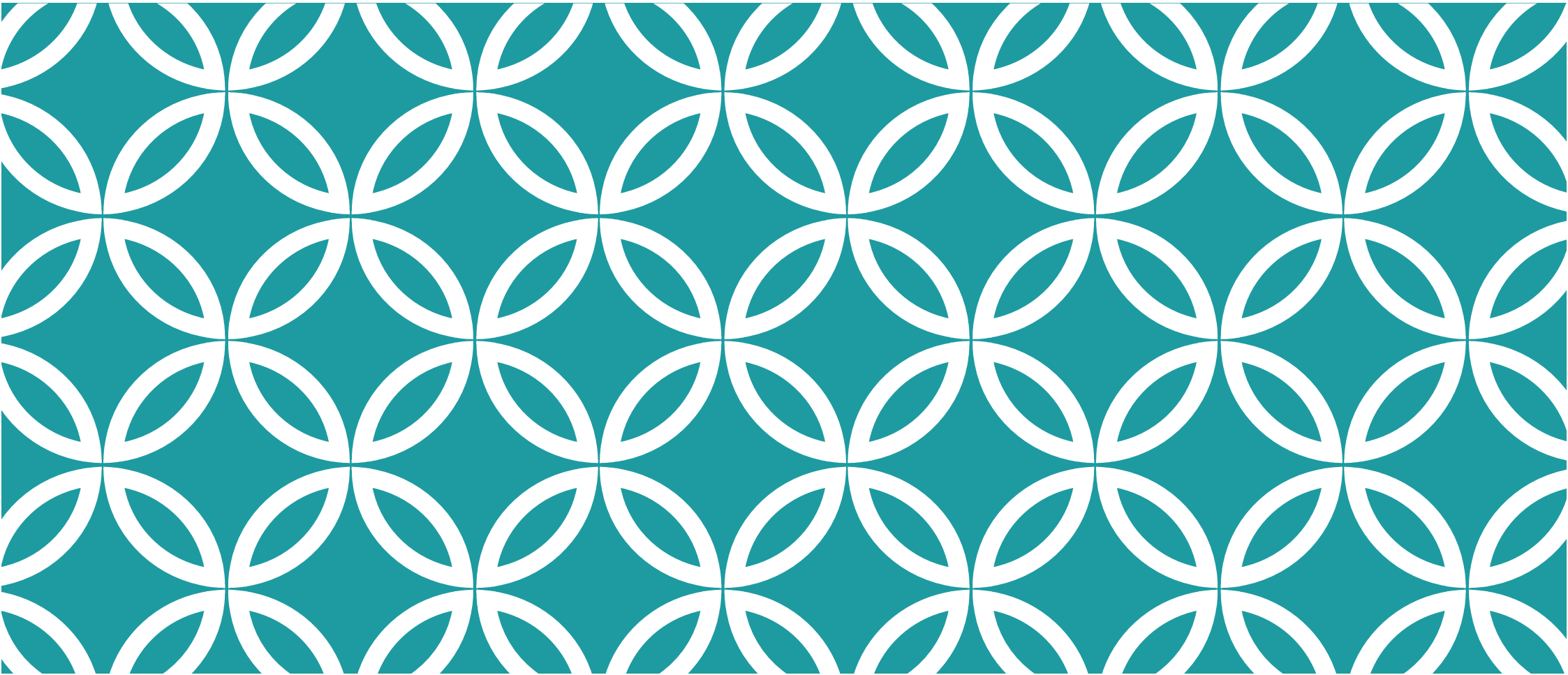
Verwalter und vermietender Wohnungseigentümer



Schadenersatz bei Pflichtverletzung entsprechend § 43 Abs. 2 GmbHG
(Amtspflichtverletzung, §§ 280, 241 BGB)

Verwalter und Anwalt

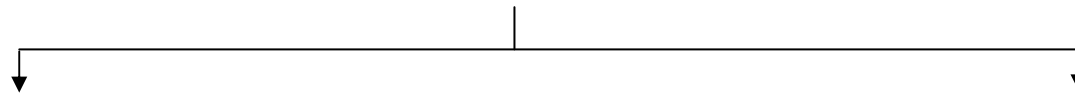




VERMIETUNG EINES WOHNUNGSEIGENTUMS



Mietsache



Wohnungs-/Teileigentum

gemeinschaftliches Eigentum

- *Mitgebrauchsrecht, das Vermieter dem Mieter vermittelt*
- *behält Vermieter Rechte?*

CHECKLISTE

- **Berechtigung zur Vermietung.** *Denkt ein Wohnungseigentümer daran, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:*
 - *Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Sondereigentum des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer nach einem Vertrag berechtigt, fremdes Sondereigentum zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.*
 - *Unterliegen die Räume oder/und Flächen, die vermietet werden sollen, vor allem eine Terrassen- oder Gartenfläche, aber auch ein Stellplatz, wenigstens einem Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer aufgrund eines Vertrages berechtigt, ein fremdes Sondernutzungsrecht zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.*
 - *Wird gemeinschaftliches Eigentum (mit-)vermietet? Ist die Frage – wie eigentlich immer – zu bejahen, ist zu prüfen, ob und in welcher Weise der vermietende Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum (mit-)gebrauchen dürfte – er sollte einem Mieter nur einen Mitgebrauch erlauben, der ihm auch zustünde. Einem Mieter kann etwa kein Gebrauchsrecht an Flächen eingeräumt werden, an denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht (diese Flächen dürfte auch der Vermieter nicht mitgebrauchen).*

CHECKLISTE

- **Berechtigung zur Vermietung.** *Denkt ein Wohnungseigentümer daran, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:*
 - *Stehen einer Vermietung der ins Auge gefassten Räume und/oder Flächen ein von den Wohnungseigentümern wirksam bestimmtes Vermietungsverbot entgegen? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.*
 - *Gibt es – wie zuletzt immer häufiger – gesetzliche oder behördliche Vermietungsverbote? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.*

CHECKLISTE

- **Einwilligung in die Vermietung.** *Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass eine Vermietung einer Einwilligung bedarf, etwa der des Verwalters?*
 - *Liegt es so, ist diese Einwilligung vor Abschluss des Mietvertrages einzuholen.*
 - *Vorstellbar ist auch, dass der Staat in eine Vermietung einwilligen muss.*
- **Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer.** *Haben sich die Wohnungseigentümer Nutzungsregelungen gegeben? Liegt es so, sollte der vermietende Wohnungseigentümer einem Mieter keinen Gebrauch gestatten, der ihm selbst nicht erlaubt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sind daher die folgenden Fragen zu klären:*
 - *Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Wohnungs- und/oder Teileigentum? Wohnungseigentum darf nur zu Wohnzwecken, Teileigentum nur zu gewerblichen Zwecken vermietet werden.*
 - *Haben sich die Wohnungseigentümer Nutzungsvereinbarungen, etwa die Bestimmung, dass ein Teileigentum nur als Laden gebraucht werden darf, und/oder Nutzungsbeschlüsse gefasst, etwa den Beschluss, dass auf dem Balkon keine nasse Wäsche aufgehängt werden darf, dass Ruhezeiten einzuhalten sind und ob und gegebenenfalls welche Tiere gehalten werden dürfen. Liegt es so, ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag von diesen Regelungen nicht abweicht.*
 - *Gibt es gegebenenfalls Gesetze oder Verfügungen, die dem vorgesehenen Gebrauch der Mietsache entgegenstehen? Vorstellbar ist zum Beispiel, dass ein Teileigentum nicht als Spielhalle gebraucht werden darf oder eine Vermietung an Feriengäste nicht erlaubt ist.*

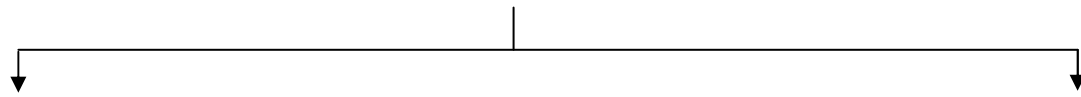
CHECKLISTE

- **Hausordnung der Wohnungseigentümer.** *Haben die Wohnungseigentümer eine Hausordnung vereinbart oder beschlossen? Ist es so, sollte mit dem Mieter keine von dieser Hausordnung abweichende Hausordnung vereinbart werden. Hier ist also vor allem vor Formularen zu warnen. Haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Hausordnung vereinbart oder beschlossen, ist der vermietende Wohnungseigentümer „frei“ – darf aber keinen Gebrauch erlauben, der ihm nach anderen Bestimmungen verboten wäre.*
- **Störungen des Mieters.** *Wird der Mieter von der Mietsache gegebenenfalls einen Gebrauch machen, der den anderen Wohnungseigentümern einen vermeidbaren Nachteil zufügt?*
 - *Liegt es so, sollte an diesen Mieter nicht vermietet oder im Mietvertrag klargestellt werden, was wohnungseigentumsrechtlich als nachteilige Störung angesehen wird – und daher vom Mieter, für dessen Gebrauchsverhalten der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich einstehen muss, zu unterlassen ist.*

CHECKLISTE

- **Umlage der Betriebskosten auf den Mieter.** *Die Mietvertragsparteien werden in der Regel vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Liegt es so, sind unter anderem folgende Fragen zu klären:*
 - *Nach welchen Umlageschlüsseln werden die Betriebskosten auf den vermietenden Wohnungseigentümer umgelegt? Es ist darauf zu achten, dass die für die Betriebskosten mit dem Mieter vereinbarten Umlageschlüssel mit den Umlageschlüsseln, die für den Vermieter im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft gelten, harmonisieren. Gelten unter den Wohnungseigentümern die Größe der Miteigentumsanteile ganz oder teilweise für die Umlage der Betriebskosten, kann dieser Umlageschlüssel mit dem Mieter allerdings nur vereinbart werden, wenn die Größe der Miteigentumsanteile angemessen festgesetzt worden ist.*
 - *Welcher Abrechnungszeitraum gilt in der Wohnungseigentumsanlage? Es ist darauf zu achten, dass der Abrechnungszeitraum der Wohnungseigentumsanlage und der mietvertraglich vorgesehene übereinstimmen.*

„Dynamische Klausel“

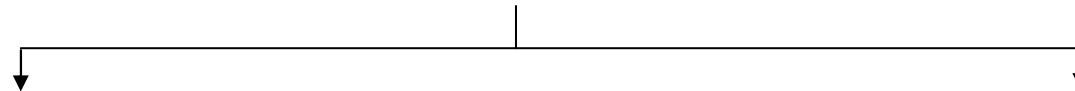


individual vereinbart

AGB

Kritik

- „überraschend“
- § 308 Nr. 4 BGB: (Änderungsvorbehalt) die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist;



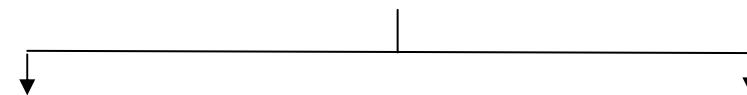
Gebrauch

Umlageschlüssel



ordnungsmäßig

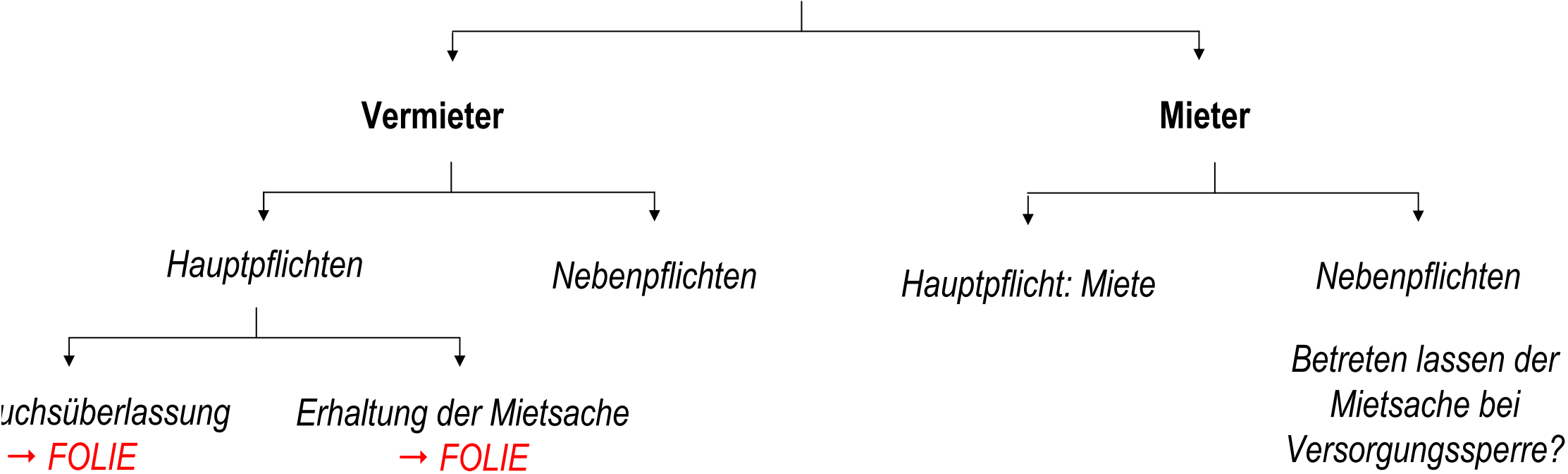
nicht ordnungsmäßig



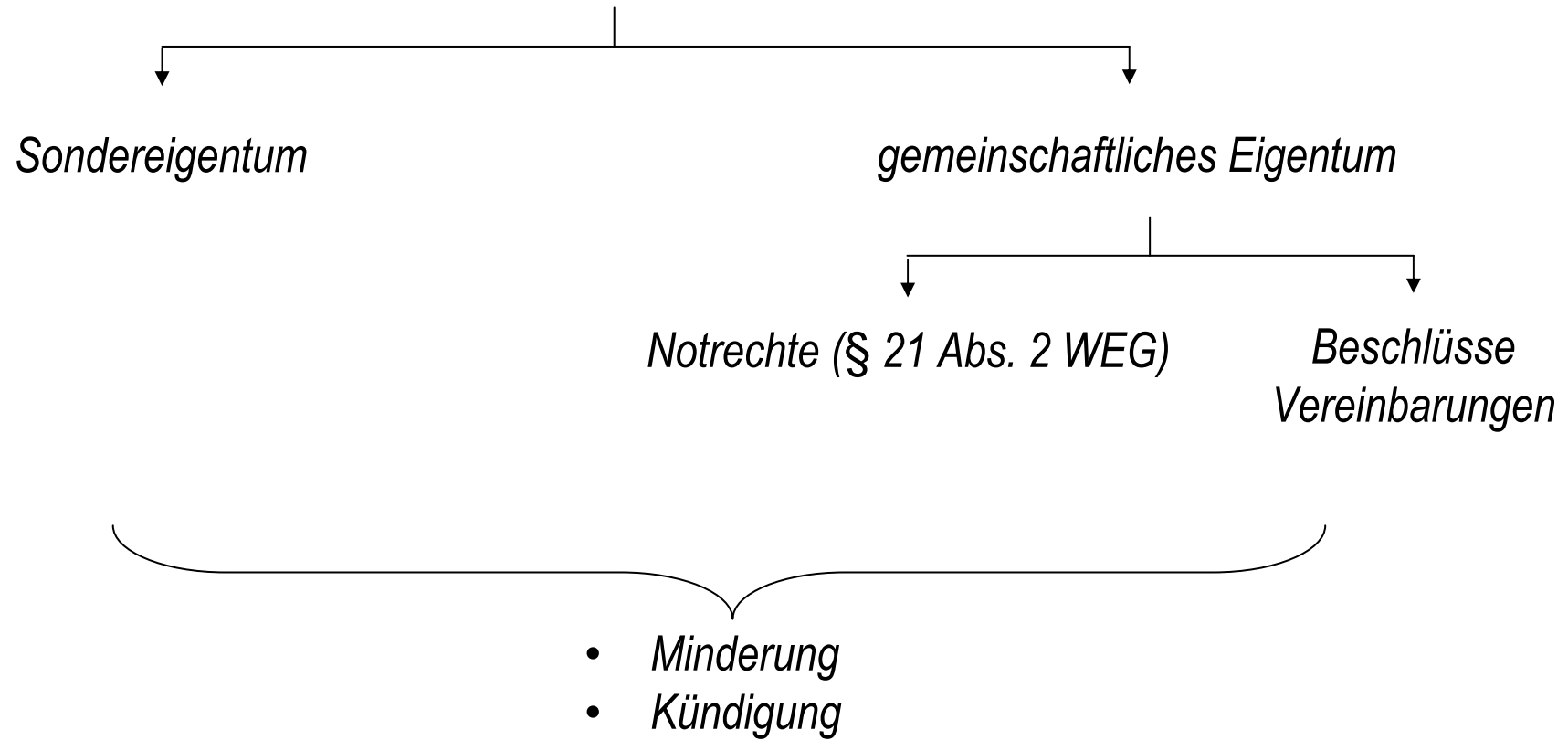
mehr Kosten

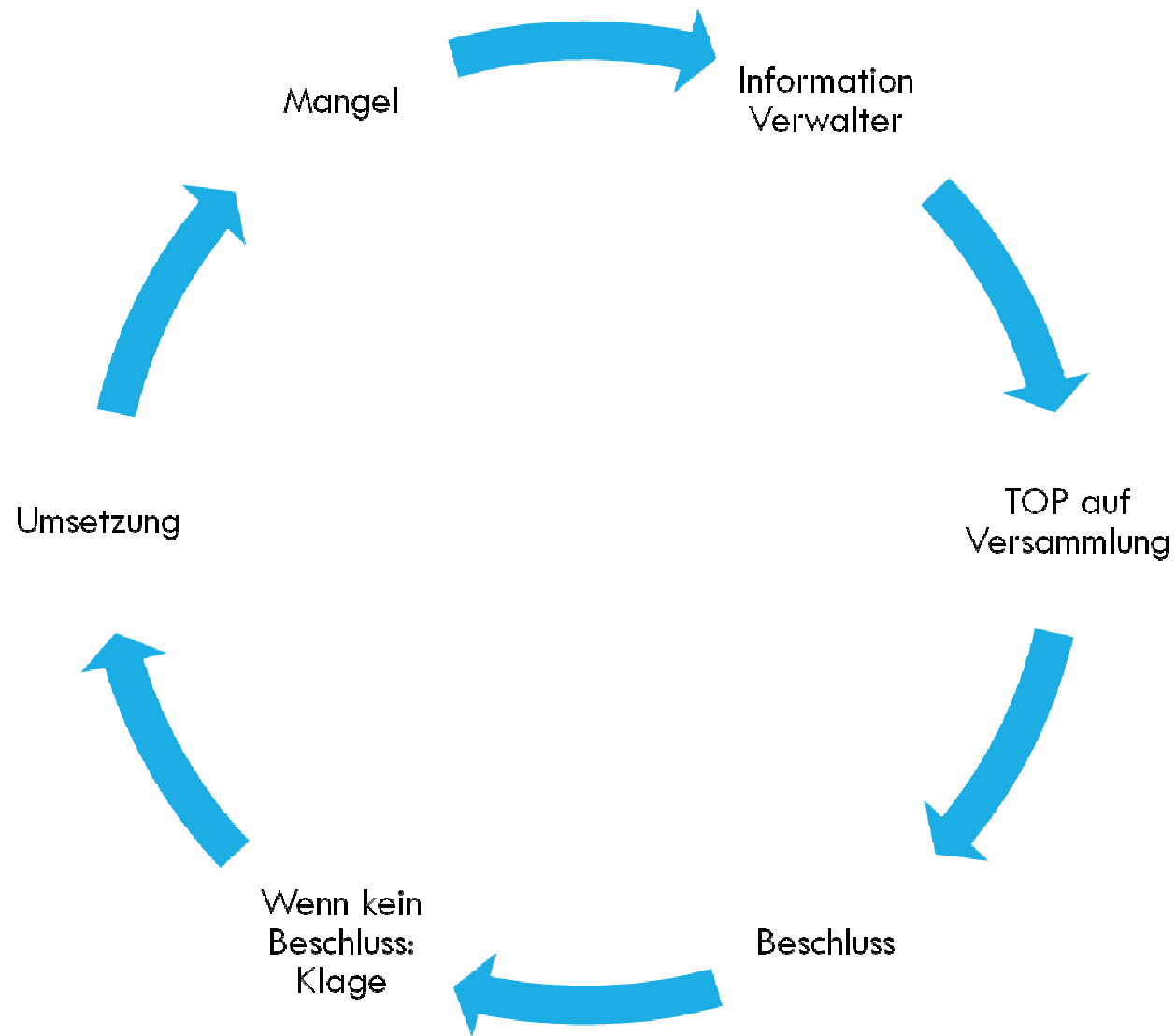
gleiche K

Pflichten der Mietvertragsparteien

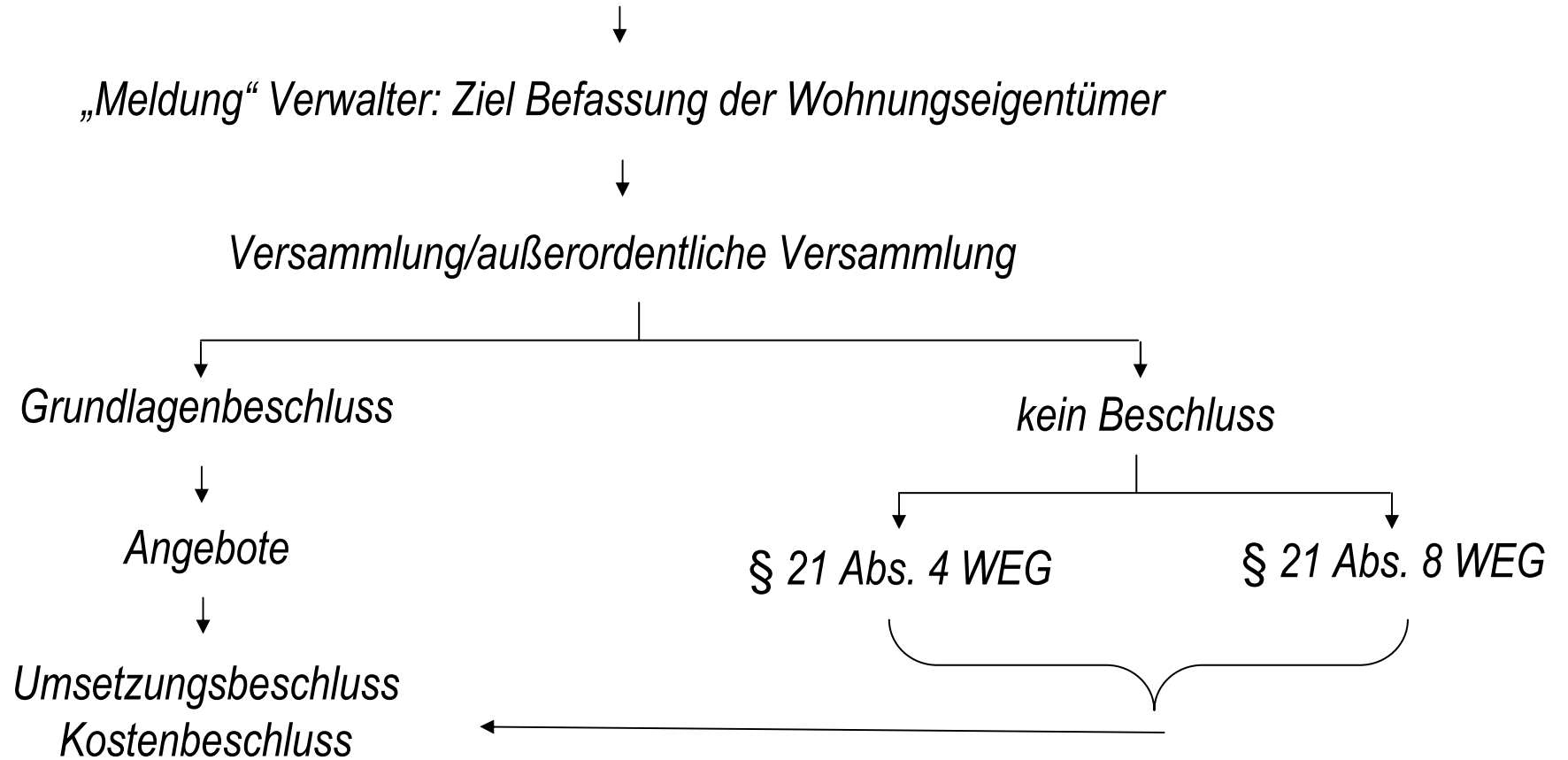


Erhaltung der Mietsache

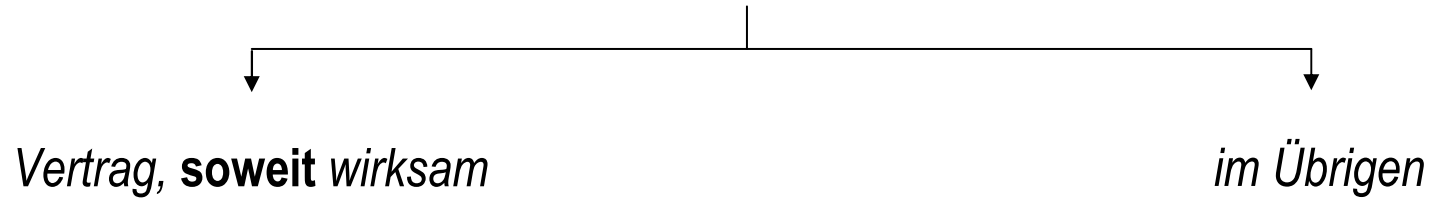




Notwendige Schritte



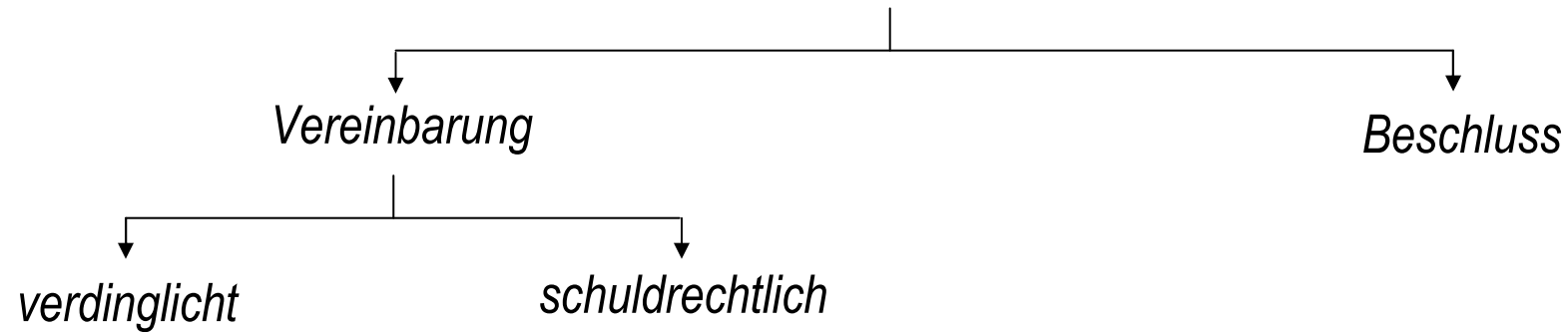
Gebrauch der Mietsache



jeder Gebrauch, der

- *nicht nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB)*
 - *Gerüche*
 - *Geräusche*
 - *Gefahren*
- *oder auf den der Mieter nach einer Abwägung einen „Anspruch“ hat*

Gebrauchsbestimmungen



Bindung:

- *Vermieter: [+]*
- *Mieter:*
 - *verdinglichte Vereinbarungen*
 - *schuldrechtliche Vereinbarungen?*
 - *Beschlüsse?*

Hausordnung?

NEU: BGH, URTEIL V. 8.5.2015, V ZR 163/14

- **Beschluss:** „Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner zB durch Anspringen belästigen“.
- **Rn. 16:** Die Regelung, dass Hunde der Eigentümer **und Mieter** auf den Rasenflächen spielen dürfen, wäre nicht mehr ordnungsmäßig, wenn hiermit gegen zwingende Vorschriften des Schleswig-Holsteinischen Gefahrhundegesetzes verstoßen würde. Dies ist jedoch nicht der Fall.
- **Rn. 19:** Die Erlaubnis, Hunde der Eigentümer **und Mieter** auf den Rasenflächen spielen zu lassen, trägt dem Umstand Rechnung, dass tierhaltende Miteigentümer oder Mieter einer Eigentumswohnung ihre Freizeit gemeinsam mit ihren Hunden gestalten möchten. Dies erstreckt sich auch auf die Nutzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenflächen und ist damit Bestandteil des grundsätzlich bestehenden Rechts des Wohnungseigentümers zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 13 Abs. 2 WEG.

FOLGEN DER DIVERGENZ

Verspricht der Vermieter dem Mieter einen vertragsgemäßen Gebrauch, den er dem Mieter nicht gewähren kann, greifen die typischen Rechtsbehelfe des Mieters:

- Nachbesserung (aber wohl unmöglich)
- Minderung
- Schadenersatz
- Kündigungsgrund

BARRIEREFREIHEIT: DAS GESETZ

§ 554a BGB

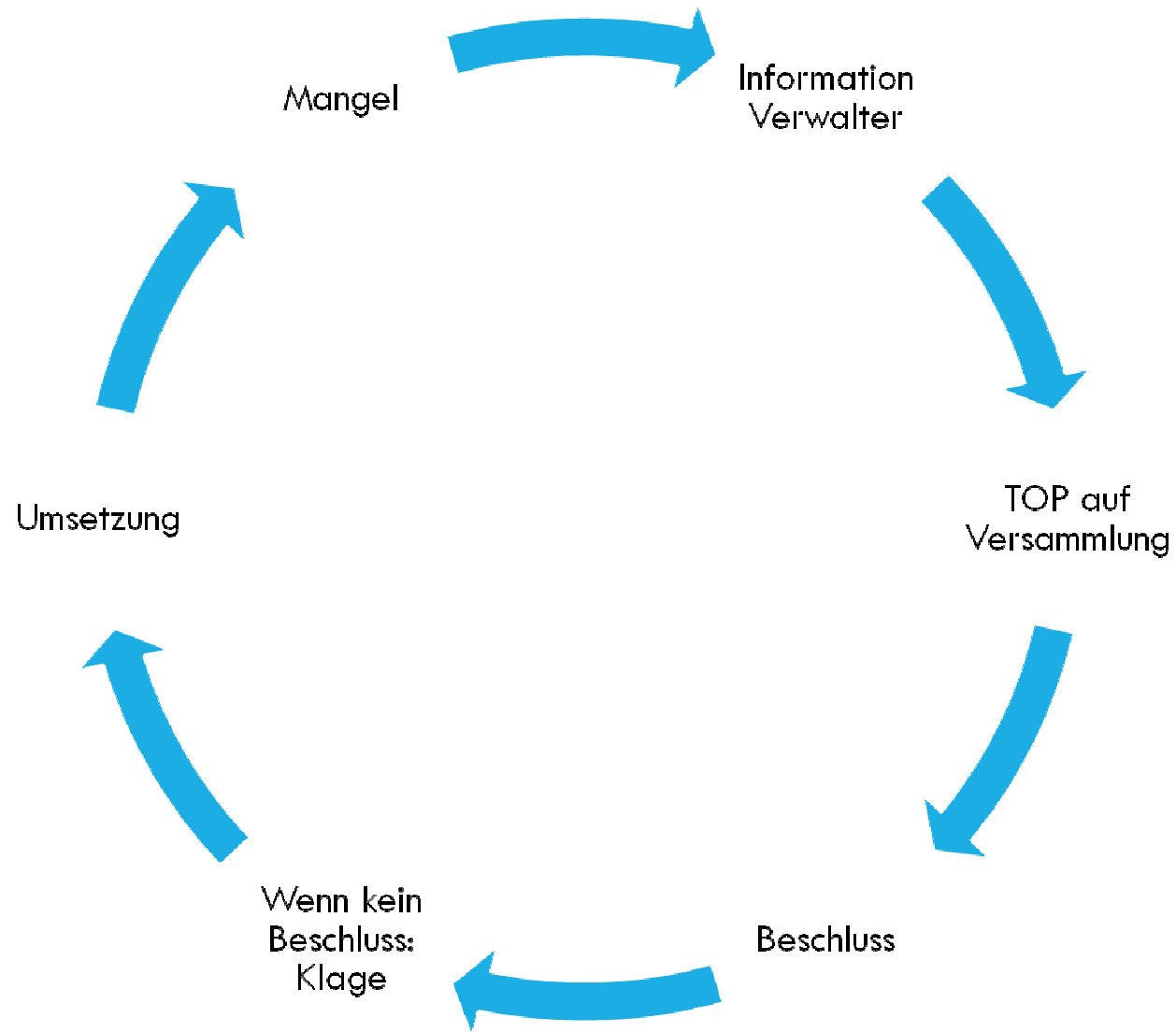
(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

...

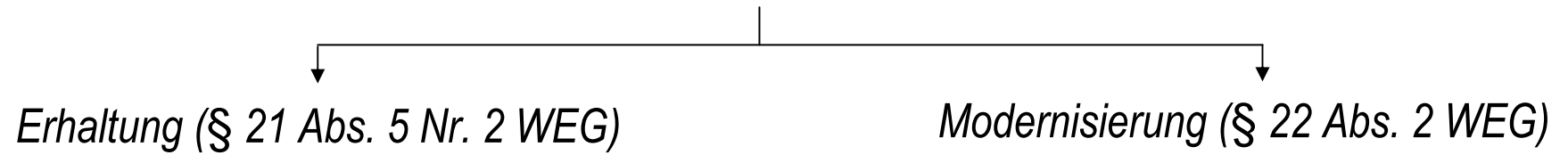
§ 22 Abs. 1, Abs. 2 WEG

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ...



Gemeinschaftliches Eigentum



ERHALTUNG: DAS GESETZ

§ 555a BGB

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter **rechtzeitig anzukündigen**, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der **Vermieter** in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

...

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

MODERNISIERUNG: DAS GESETZ

§ 555b BGB

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,*
- 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.***

§ 22 Abs. 2 WEG

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ...

MODERNISIERUNG: DAS GESETZ

§ 555c BGB

*(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,*
- 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 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.

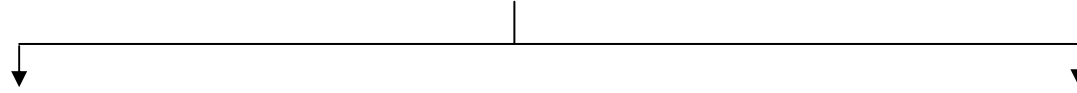
(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(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.

PROBLEME

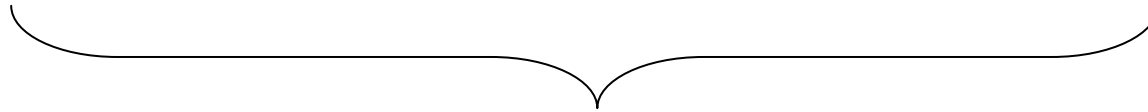
- Wie kommt Vermieter an **Informationen** heran?
- Was gilt, wenn Vermieter die Maßnahme gar **nicht** wollte?
- Was gilt bei § 559 BGB: Hat der **Vermieter** Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Verwalter



Informationsmanagement?

muss Verwalter ankündigen?



*Verstöße vermietender
Wohnungseigentümer?*

Überblick Abrechnung I

§ 556 Abs. 3 BGB

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen;
...

§ 28 Abs. 3 WEG

Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

ÜBERBLICK ABRECHNUNG

- „Kopf“;
- Angabe der Einnahmen und Ausgaben (Gesamtabrechnung = die Rechnungslegung des Verwalters);
- Angabe von nicht gedeckten Ausgaben oder von Guthaben unter Angabe der geltenden Umlageschlüssel und Umlage auf die Wohnungseigentümer (Einzelabrechnungen mit Nennung der Abrechnungsspitze oder von Guthaben);
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung;
- Darstellung der Bankkonten;
- Abrechnung über die Heizkosten.
- Sinnvoll, aber **nicht** zwingend und nicht Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses sind ferner:
 - eine Information über Forderungen bzw. Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft;
 - eine Übersicht über das Verwaltungsvermögen („Vermögensstatus“);
 - ein Wirtschaftsbericht, beispielsweise über das Hausgeldinkasso, Versicherungsfälle oder Erhaltungsmaßnahmen.

Checkliste der Probleme

- Stimmt das **Verständnis der Betriebskosten** in der Abrechnung und in der Betriebskostenabrechnung überein?
- Welche **Betriebskosten** i.E. sind auf den Mieter nach dem Mietvertrag **umgelegt** worden?
- Muss die Abrechnung vor Erstellung der Betriebskostenabrechnung **bereinigt** werden?
- Stimmen der mietrechtliche und der wohnungseigentumsrechtliche **Abrechnungszeitraum** überein?
- Stimmen die mietrechtlichen und der wohnungseigentumsrechtlichen **Abrechnungsfristen** überein?
- Sind der mietrechtliche und der wohnungseigentumsrechtliche **Umlegungsmaßstab** für die Betriebskosten identisch?
- Sind die **Miteigentumsanteile** angemessen bestimmt und was gilt hier im Verhältnis zum Mieter?
- Welche **Umlegungseinheiten** sind den jeweiligen Abrechnungen zu Grunde gelegt worden?
- Gab es eine **Vorwegermittlung** bei gewerblich genutzten Einheiten?
- Stimmen die **Maßstäbe der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung** jeweils überein?

PROBLEM: UMLAGE NACH MIETRECHT

V hat seine Eigentumswohnung an M vermietet. Der Mietvertrag enthält keine Regelungen über die Tragung von Betriebskosten.

1. Kann V an M Betriebskosten, die er an die Gemeinschaft zahlt, weiterberechnen?
2. Woran fehlt es?

MIETRECHTLICHE BETRIEBSKOSTENUMLAGE

- *§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB: Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.*
- *§ 535 Abs. 2 BGB: Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.*
- *§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB: Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.*
- *§ 556 Abs. 2 BGB: Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.*
- *§ 556 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BGB: Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen;*

LÖSUNG

1. Nein, V kann dem M die Betriebskosten nicht weiterberechnen.
2. Um das tun zu können, muss M sich gegenüber V im (Formular-)Mietvertrag dazu verpflichten, die Betriebskosten zu tragen.
Es kommt in Betracht
 - a) Pauschale
 - b) Vorauszahlung mit Abrechnungspflicht.

PROBLEM: BETRIEBSKOSTENV

Welche Abrechnungspositionen kann der Vermieter bei entsprechender Regelung im Mietvertrag umlegen?

§ 556a Abs. 1 S. 2 - 4 BGB:

- 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.
- Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

MIETRECHT VERSUS WEG

Miete

- Vereinbarung nach § 556 Abs. 1 BGB erforderlich
- Umlagefähig sind die Positionen von § 2 BetrKV (Grundsteuer umlegbar)

Wohnungseigentum

- Verteilungsrechnung nach §§ 16, 28 WEG
- Grds. Umlage aller Kosten des Gebrauchs

Folgerung

WEG-Abrechnung **kann** nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Positionen unterscheiden.

SYSTEMATIK DER ABRECHNUNGSPPOSITIONEN

Grundsteuer

Umlegbare Kostenpositionen der Abrechnung

- Heizung und Warmwasser (HeizkostenV)
- Verbrauchsabhängige Kosten, bei denen Verbrauch erfasst und danach umgelegt wird (ggf. Kaltwasser, Müll)
- Sonstige Positionen

Nicht umlegbare Kostenpositionen der Jahresabrechnung

PROBLEM: GRUNDSTEUER

Wohnungseigentümer V hat mit seinen Mietern Mietverträge geschlossen, die alle die Regelung enthalten, dass der Vermieter Betriebskosten, insbesondere auch die Grundsteuer, auf den Mieter umlegen kann.

Unterschiede weisen die Mietverträge hinsichtlich des Umlageschlüssels auf:

- Teilweise wurde Miteigentumsanteile,
- Teilweise wurde Wohnfläche,
- Teilweise wurde für die Grundsteuer bestimmt, dass die unmittelbar weitergereicht werden darf.

Wie hat V jeweils Grundsteuer abzurechnen?

LÖSUNG 3

BGH v. 13.09.2011 – VIII ZR 45/11 Rn. 7:

Die Grundsteuer ist von der Kommune direkt für die jeweilige Wohnung erhoben worden, so dass es **eines Umlageschlüssels nicht bedurfte** und die Grundsteuer lediglich „direkt“ - wie in der Abrechnung auch ausgewiesen - an den Beklagten weiterzugeben war.

Unabhängig von der Gestaltung des vereinbarten Umlageschlüssels darf der V die Grundsteuer umlegen, wie sie bei ihm anfällt.

PROBLEM: HEIZKOSTENV

Wohnungseigentümer V weiß, dass er seinen Mietern die Heiz- und Warmwasserkosten nach der HeizkostenV umlegen muss.

1. Drohen ihm Probleme daraus, dass die Wohnungseigentümer einen abweichenden Verteilungsmaßstab (MEA, Fläche, Personen) beschlossen oder gar vereinbart haben?
2. Kann V auf einer Verteilung in der Abrechnung nach HeizkostenV bestehen?

LÖSUNG

§ 3 Satz 1 HeizkostenV: Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind.

BGH v. 17.2.2012 - V ZR 251/10: Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.

1. Abweichende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind unwirksam.
2. Eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung nicht genügende Abrechnung ist auch dann anfechtbar, wenn die Wohnungseigentümer (noch) keine der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung eingeführt haben.

PROBLEM: SPIELRAUM DER HEIZKOSTENV

Was ist, wenn innerhalb der Wohnungseigentumsanlage der Verteilungsspielraum (70/30 – 50/50) neu geordnet wird?

V kann mit einer entsprechenden Anpassung im Mietverhältnis reagieren. Die Befugnis dafür verleiht ihm § 6 Abs. 4 HeizkostenV.

§ 6 Abs. 4 HeizkostenV: Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern (...) aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

PROBLEM: WOHNUNGSBEZOGENE ABRECHNUNG

Darf der vermietende Wohnungseigentümer „wohnungsbezogen“ abrechnen, so dass er lediglich seine Kosten (die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer „erhebt“) wie bei der Grundsteuer (die der Staat erhebt) weiterreichen kann?

*Die besseren Gründe sprechen dafür (sog. **wohnungsbezogene Abrechnung**), weil es Zweck der Betriebskostenumlage ist, den Vermieter von dem bei ihm anfallenden Kosten zu befreien. Ihn begrenzt dabei allein das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB).*

*Die bislang herrschende Meinung verlangt indes **gebäudebezogene** Abrechnung und Umlage.*

ZUR ABRECHNUNGSEINHEIT: BGH V. 13.09.2011 - VIII ZR 69/11

Die Bildung einer Abrechnungseinheit unter Zusammenfassung mehrerer, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgter Gebäude ist nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats **zulässig** (Senatsurteile vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04 unter II 3; vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09 Rn. 10 f.; vom 20. Oktober 2010 – VIII ZR 73/10 Rn. 17 ff.).

Es kommt **nicht** darauf an, ob die gemeinsame Heizungsanlage bereits **bei Abschluss des Mietvertrags** bestand, denn dem Vermieter ist es nicht verwehrt, eine Abrechnungseinheit im Laufe des Mietverhältnisses zu bilden, insbesondere wenn sich eine Notwendigkeit hierfür dadurch ergibt, dass - wie hier - zwischenzeitlich eine gemeinsame Heizungsanlage zur Versorgung mehrerer Gebäude errichtet worden ist.

Die Bildung der Abrechnungseinheit kann auch stillschweigend mit der Betriebskostenabrechnung erfolgen; einer gesonderten vorherigen **Ankündigung** bedarf es **nicht**.

PROBLEM: FOLGEN GEBÄUDEBEZOGENER ABRECHNUNG

Auf Grundlage des Erfordernisses einer gebäudebezogenen Abrechnung wird verlangt, dass der Vermieter den in der Gemeinschaft geltenden Schlüssel durch Vereinbarung im Mietvertrag weiterreicht:

- Ggf. Verbrauchsschlüssel (Kaltwasser, Müll)
- MEA-Schlüssel oder sonstigen Schlüssel

Umstritten ist es dann, ob es auch zulässig ist, einen Vorbehalt für **nachträgliche Veränderungen** des Schlüssels im Mietvertrag zu formulieren, die auf Beschlüssen der Eigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG beruhen können.

Jedenfalls erlaubt § 556a Abs. 2 BGB nachträgliche Einführung eines verbrauchsabhängigen Schlüssels.

BGH V. 19.11.2008 - VIII ZR 295/07

Der Umlageschlüssel "MITEIGENTUM" ist bereits aus sich heraus verständlich und bedarf deshalb keiner Erläuterung. Es liegt auf der Hand, dass bei diesem Schlüssel die Kosten nach dem Verhältnis der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Miteigentumsanteile zur Summe aller Miteigentumsanteile der Abrechnungseinheit verteilt werden sollen.

Es genügt daher, wenn - wie in der Abrechnung der Klägerin für das Jahr 2005 geschehen - der für die Wohnung des Mieters zugrunde gelegte Miteigentumsanteil ("28,68") und die Summe aller Anteile ("1.000") angegeben werden, so dass der Mieter die vorgenommenen Rechenschritte nachvollziehen kann.

PROBLEM: NACHTEILIGER MEA-SCHLÜSSEL

Dacheigentümer bauen Spitzboden nachträglich aus. Mehrbelastung des V durch MEA-Schlüssel gegenüber Belastung nach Nutzflächenschlüssel beträgt 13 %.

BGH v. 11.6.2010 - V ZR 174/09 zum WEG: Eine Mehrbelastung von 13 % unter Beibehaltung des bisherigen, nach den Miteigentumsanteilen bemessenen Kostenverteilungsschlüssels liegt weit unter dem als Orientierungsgröße dienenden Schwellenwert von 25 %, bei dessen Überschreiten ein Wohnungseigentümer eine abweichende Kostenverteilung nach den Wohnflächen der Sondereigentumseinheiten verlangen kann.

Ob der Wohnungseigentümer entsprechende Nachteile an den Mieter weiterreichen kann, ist noch nicht geklärt. Die vermietetfreundliche Auslegung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den BGH (28.11.2007 - VIII ZR 243/06) spricht für die Möglichkeit, solange der Vermieter eine Änderung in der Eigentümergemeinschaft nicht herbeiführen kann.

KLAUSELVORSCHLAG

- 1. Der Mieter trägt die gesamte auf die von ihm gemietete Eigentumswohnung entfallende Grundsteuer.*
- 2. Der Mieter trägt von den in § 2 Nr. 1 (ohne Grundsteuer), Nr. 2 – 17 BetrKV genannten Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der HeizkostenV abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten.*
- 3. Der Verweis in Ziffer 2 auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer bedeutet, dass auch Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter wirken. Der Vermieter kann sich auf diese Änderungen allerdings nur berufen, wenn er dem Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssels abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert.*
- 4. Derzeit gelten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft die aus der letzten Jahresabrechnung ersichtlichen Umlageschlüssel. Diese Jahresabrechnung wird als Anlage X Bestandteil dieses Vertrages. (Dort wird mit folgenden Umlageschlüsseln abgerechnet: 500/10.000stel MEA bei Betriebskosten; 50 % Verbrauch, 50 % Wohnfläche bei Warmwasser und Heizung).*

Mieterhöhung

Begründungsmittel

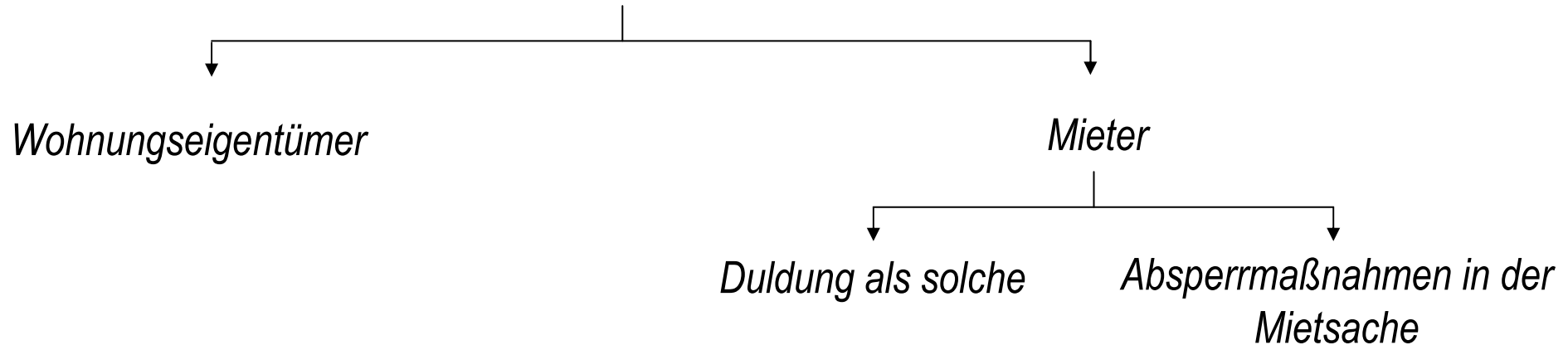
- *Mietspiegel (§§ 558c, 558d),*
- *Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),*
- *ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,*
- *Vergleichswohnungen*

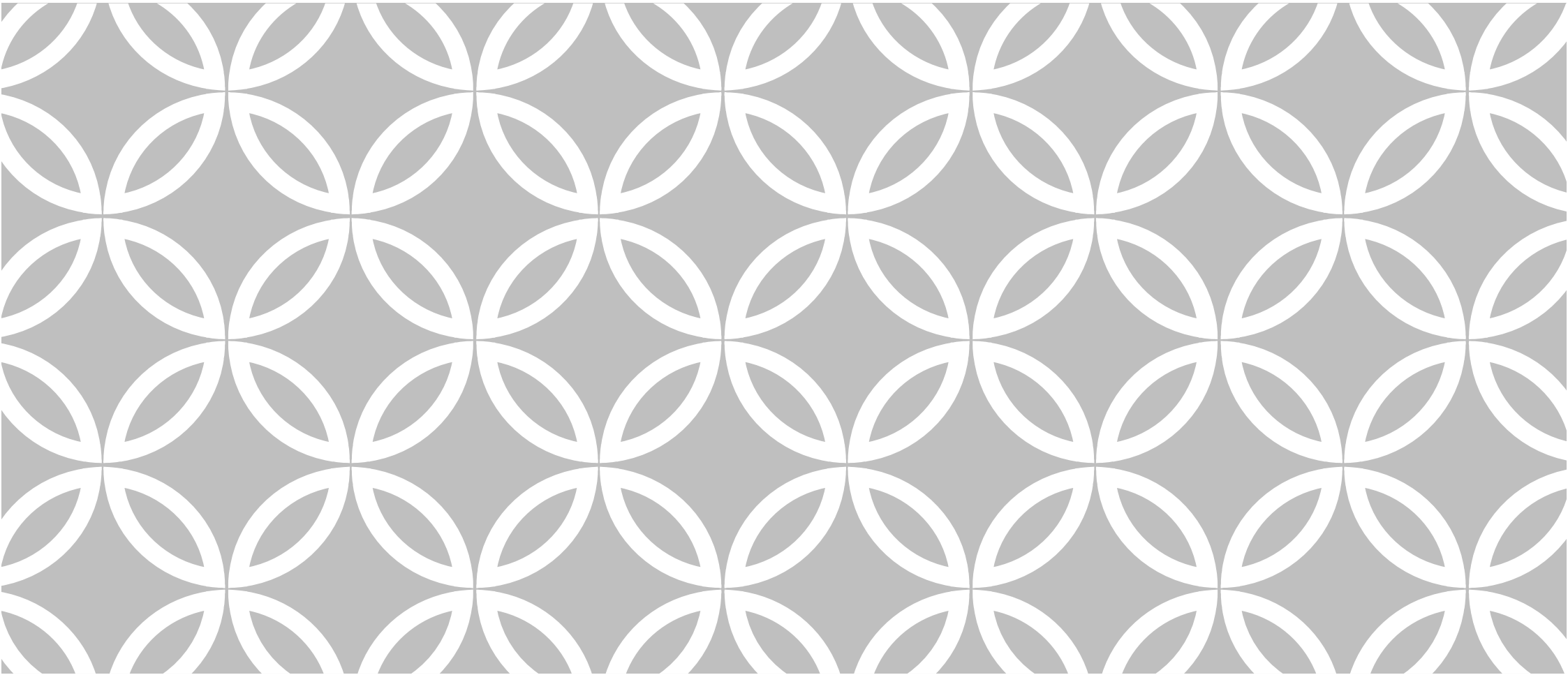
Wohnungen aus der Wohnungseigentumsanlage?

*Der **Sachverständige** muss grundsätzlich ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen. Diese Anforderung ist nicht erfüllt, wenn nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt werden (BGH ZMR 2014, 25 Rz. 21; NJW 2013, 2963 Rz. 21).*

***Vergleichswohnungen** können vom selben Vermieter stammen (BVerfG ZMR 1993, 362; BGH ZMR 2014, 25 Rz. 22), aber nicht nur aus einer im Eigentum des Vermieters stehenden Siedlung (BGH NJW 2013, 2963 Rz 21) oder/und Haus.*

Versorgungssperre

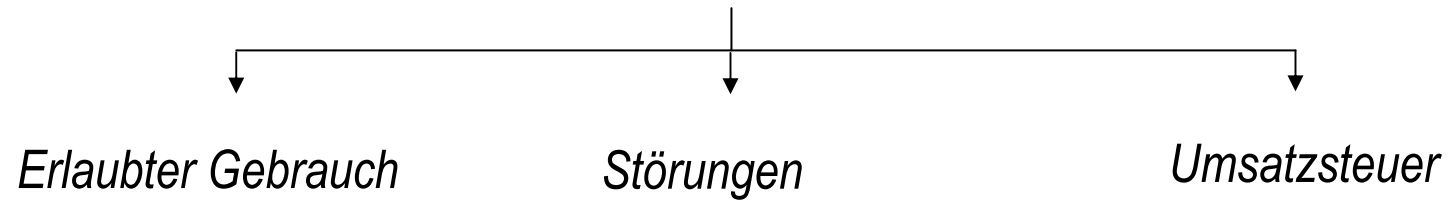




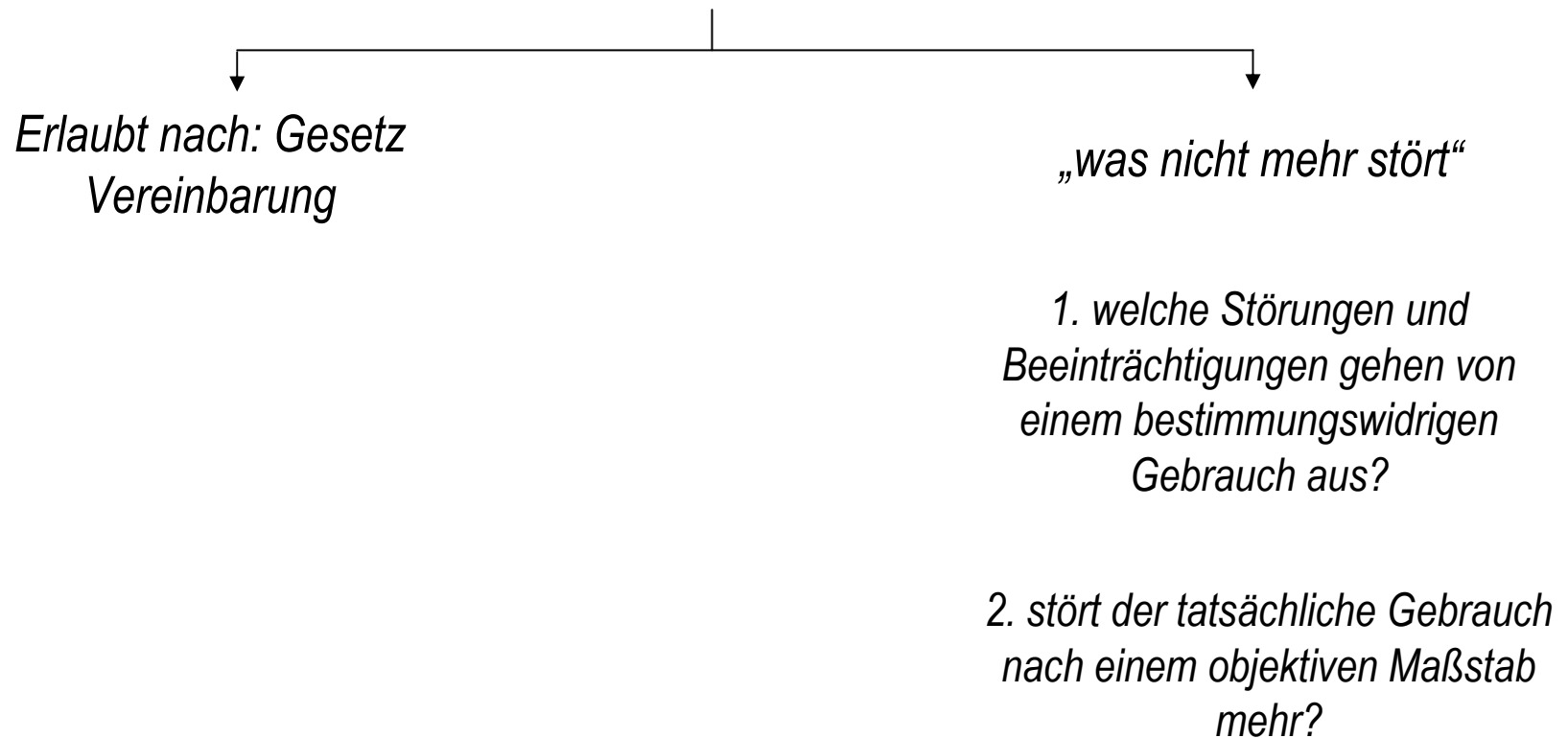
VERMIETUNG EINES TEILEIGENTUMS



Probleme



Typisierende Betrachtungsweise



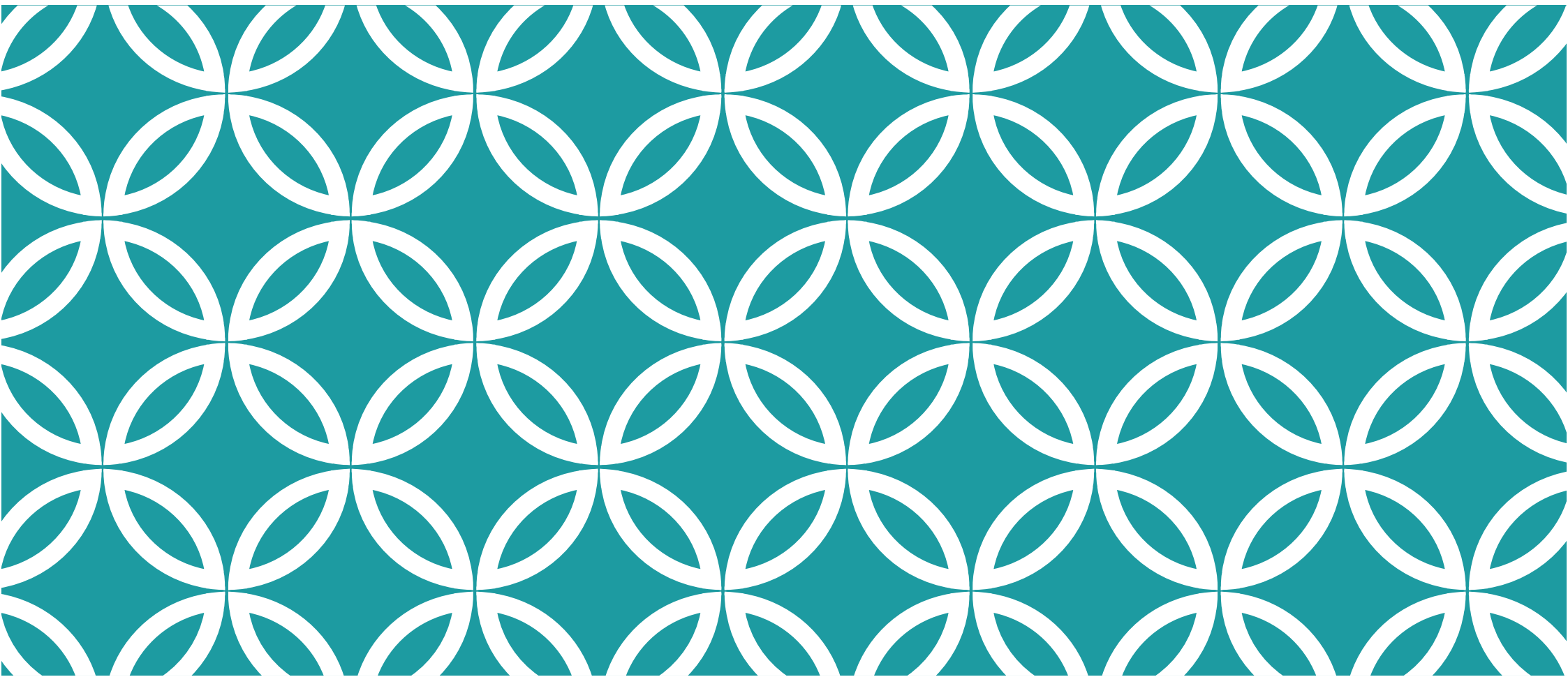
Umsatzsteuer

*Grundsatz: Befreiung (§ 14
Nr. 13 UStG)*

Optierung

Anspruch auf Optierung?

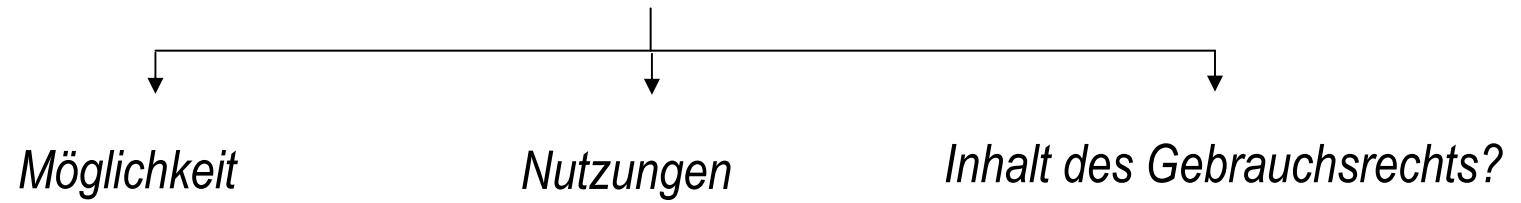
Hat neben der Wohnungseigentümergeinschaft auch der Teileigentümer zur Umsatzsteuer optiert, hat der Teileigentümer einen Anspruch darauf, dass der Verwalter ihm die auf seine Einheit entfallende Umsatzsteuer nennt. Die Umsatzsteuer ist dabei auf alle Kostenpositionen auszuweisen, auch auf solche, die vom Leistenden gegenüber der Gemeinschaft nicht mit Umsatzsteuer berechnet wurden.



**VERMIETUNG EINES RAUMS ODER EINER
FLÄCHE, DIE EINEM SONDERNUTZUNGSRECHT
UNTERLIEGEN**



Problemübersicht



Rechte und Pflichten

Vereinbarung

- *Gebrauch: etwa Stellplatz, Terrasse und/oder Garten*
- *Nutzungen*
- *Kosten: Umlageschlüssel*
- *Verwaltung*

keine Vereinbarung

*Umfang
Gebrauch*

Nutzungen

Verwaltung

Baurechte?

Abwehrrechte?

Verkehrssicherungspflichten?

Inhalte eines Sondernutzungsrechts

■ **Kfz-Stellplatz.** Besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz, liegt eine Auslegung nahe, dass der Berechtigte dort fahrtüchtige und angemeldete Fahrzeuge abstellen darf. Zu diesen Fahrzeugen gehören Fahr- oder Motorräder, Mofas und Motorroller. Ein Gebrauch als Abstellplatz zur dauerhaften Lagerung beliebiger Gegenstände, die nicht im Zusammenhang mit der Nutzung von Kraftfahrzeugen stehen, ist hingegen eher ausgeschlossen. Kisten und Koffer, „Müll“, gegebenenfalls aber auch Wohnwagen dürfen dann nicht auf der Fläche abgestellt werden.

■ **Terrasse.** Besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, darf der Berechtigte die Fläche der Terrasse herstellen und diese gestalten, nicht **aber** überdachen. Ein vorhandener Belag darf nicht verändert werden.

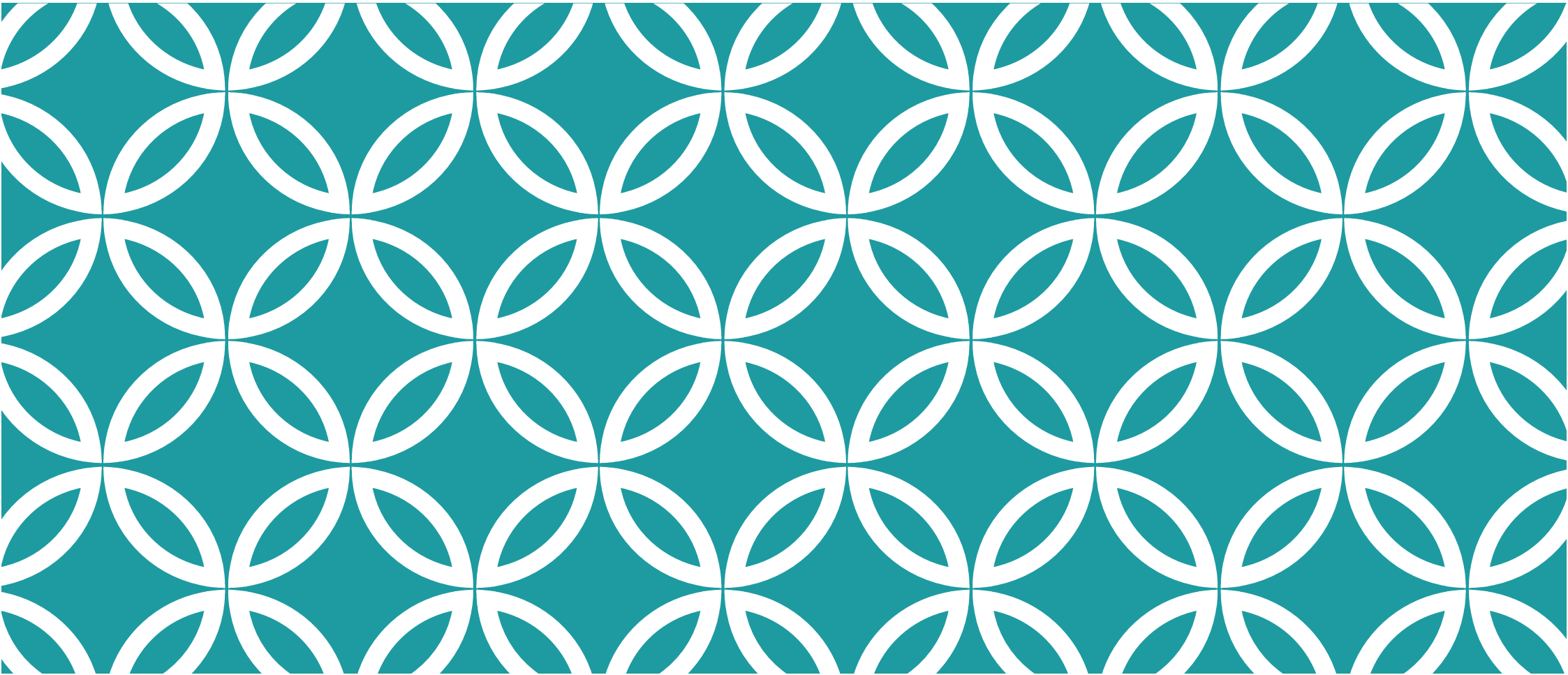
■ **Gartenfläche.** Besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, darf der Sondernutzungsberechtigte nach herrschender Meinung dort eine „Gartenpflege“ betreiben, also Maßnahmen, die der Pflege, Erhaltung oder Bewahrung der Gartenfläche dienen. Veränderungen des „prägenden Bestandes“ sollen hingegen unzulässig sein, so im Einzelfall etwa die Anlegung eines „Marmor-“, eines „japanischen Stein-“ oder eines „Skulpturengartens“. Problematisch soll auch das Fällen von Bäumen sein. Zu den üblichen Garten-Maßnahmen zählen in der Regel folgende Maßnahmen:

die für den Erhalt der Pflanzen notwendige Bewässerung;

der übliche Baumschnitt, das Auslichten von Bäumen;

die Erneuerung abgestorbener Pflanzen;

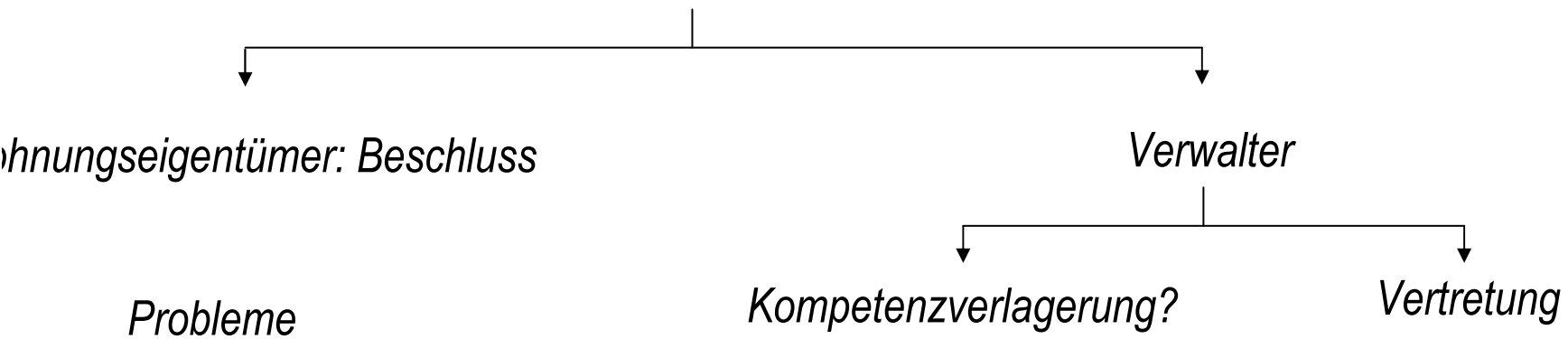
das Rasenmähen und Heckenschneiden.



VERMIETUNG GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM



Entscheidung zur Vermietung



Dauer
Wohnungseigentümer als
Mieter

Vermieter

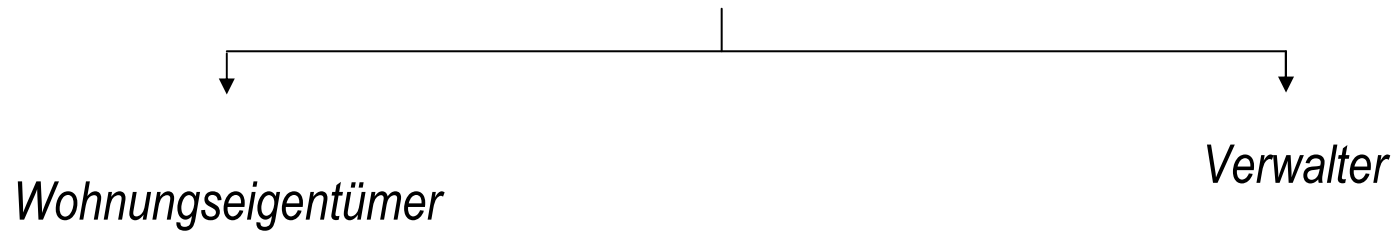
Wohnungseigentümer:
Umwandlungsfälle?

Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 WE

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ...

Vertretung des Vermieters



§ 27 Abs. 3 Satz 2, Satz 3 WEG

*Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten **alle** Wohnungseigentümer die Gemeinschaft.*

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

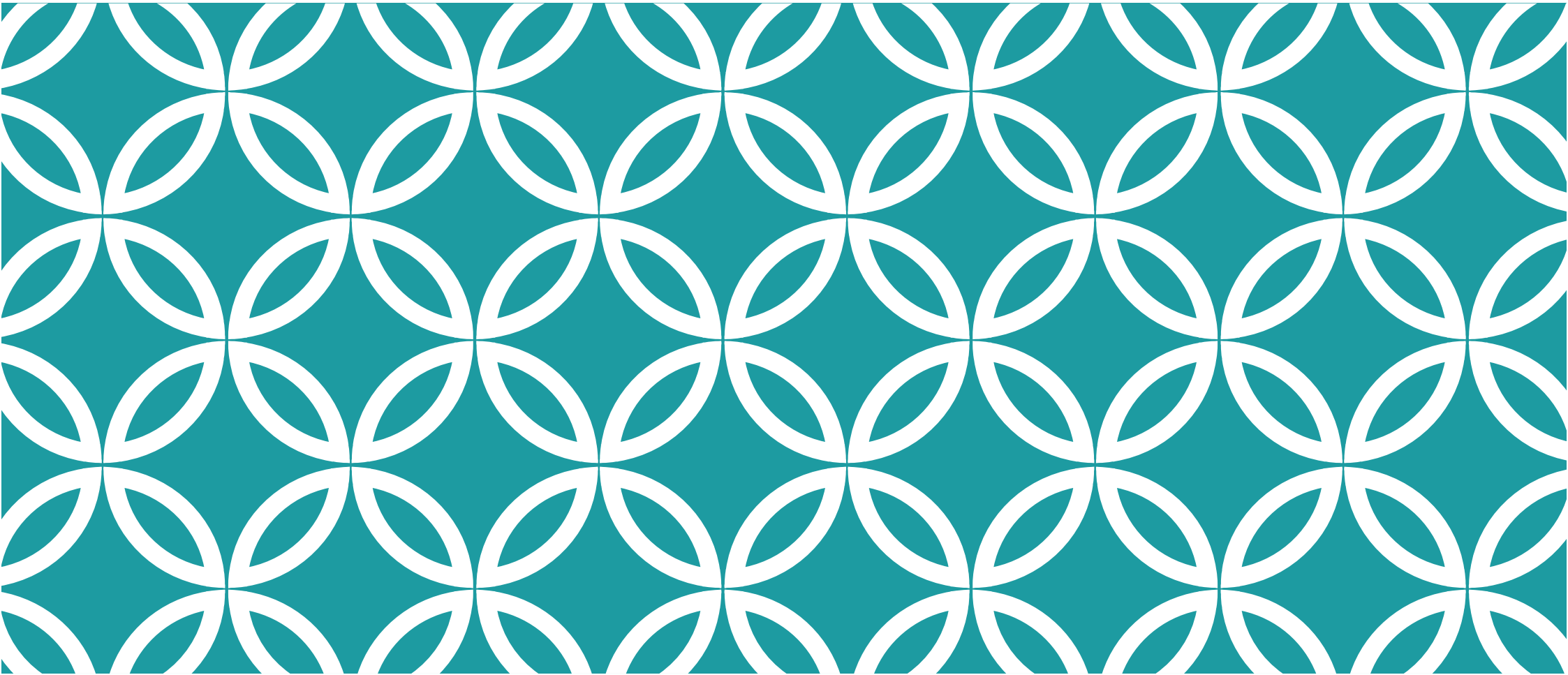
§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

...

*7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit **ermächtigt** ist.
sind. ...*

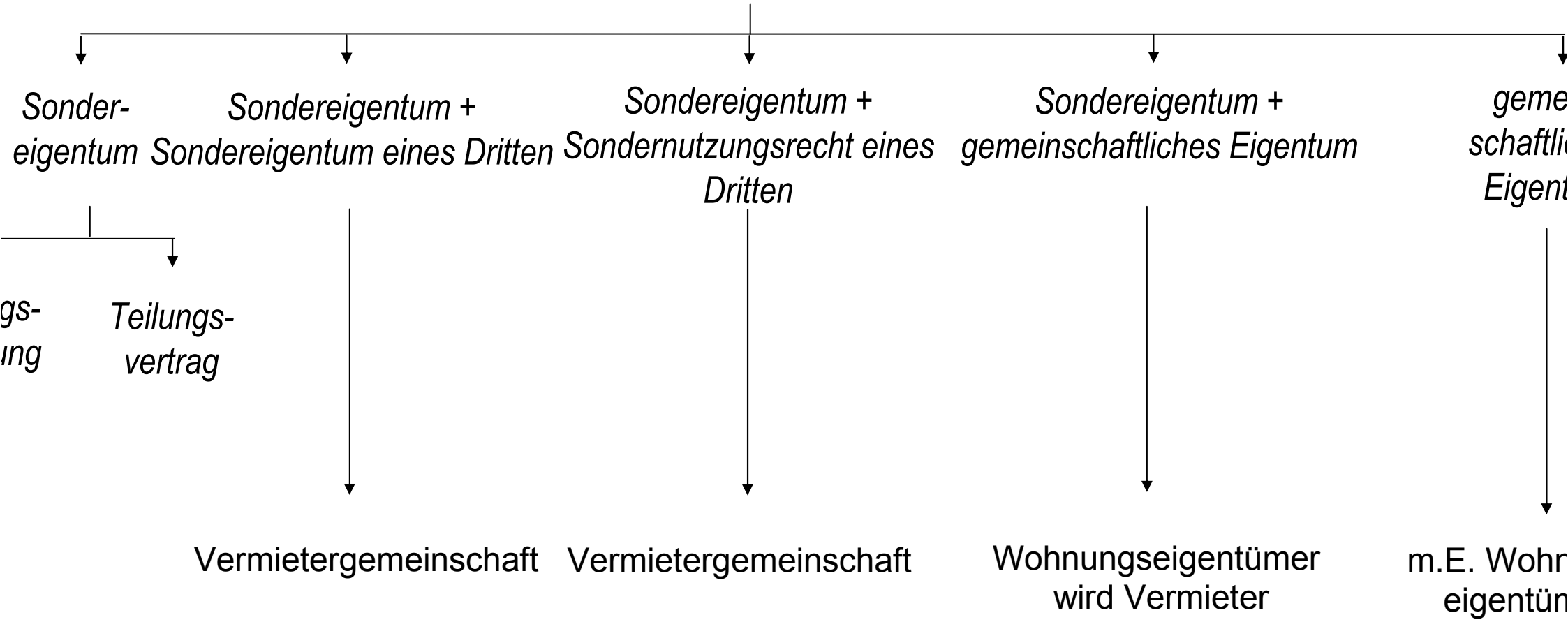
§ 174 BGB



UMWANDLUNGSFÄLLE



Mietsache wird



VERÄUßERUNG: DAS GESETZ

§ 577 BGB

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrags ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

...

§ 577a BGB

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) 1Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

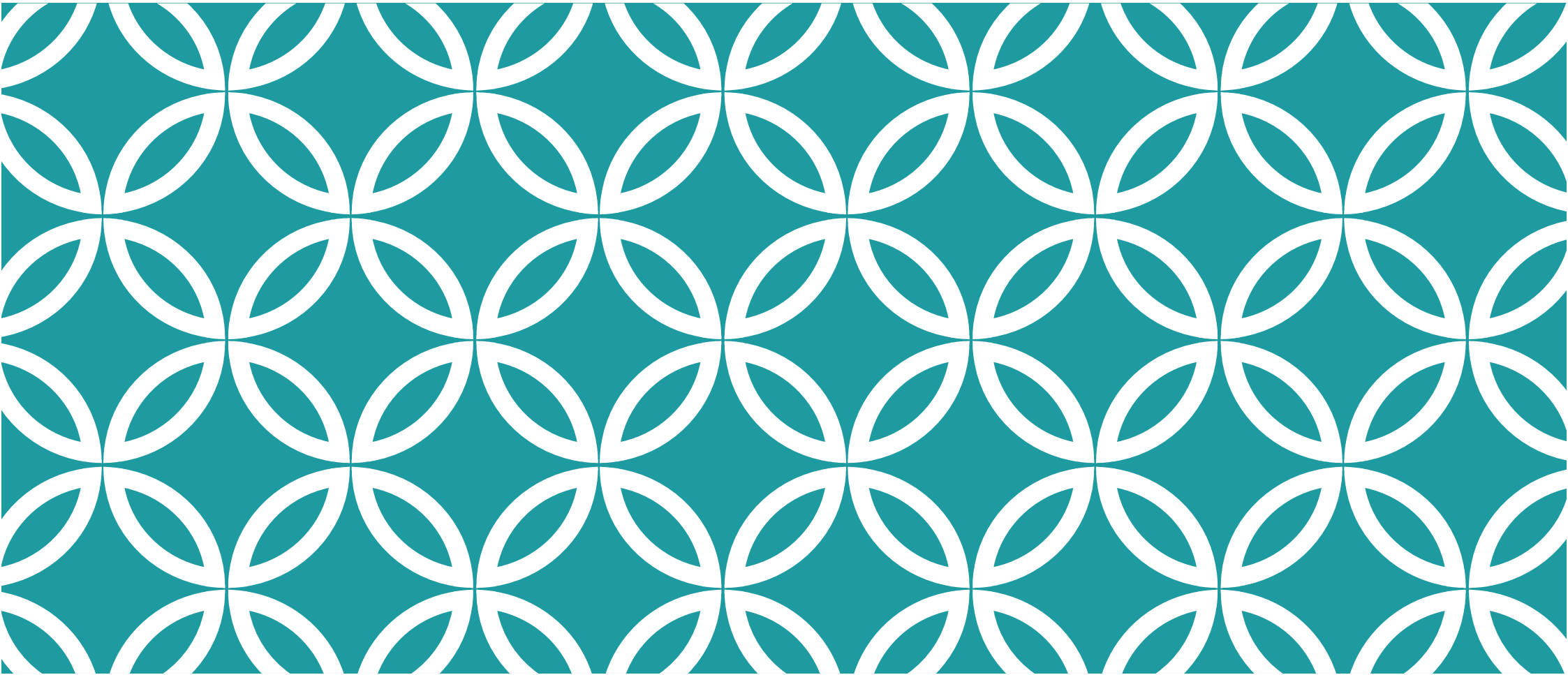
1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

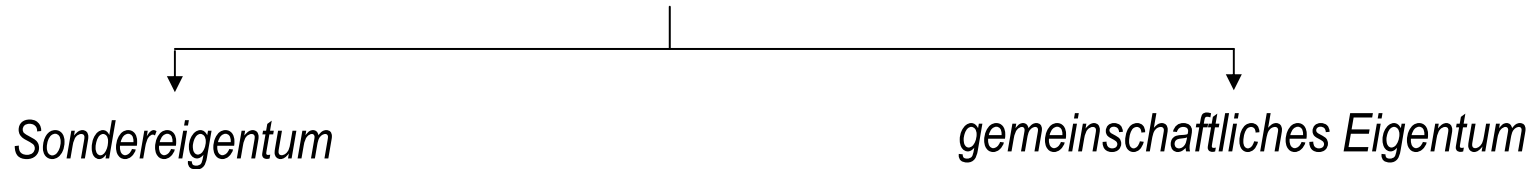


PROZESS |

RECHTSSCHUTZ GEGEN UNZULÄSSIGEN GEBRAUCH

- *Grundlagen*
 - *Unterlassung (§§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG)*
 - *Schadenersatz (§§ 280 BGB, 14 Nr. 1 WEG; § 823 BGB)*
- *Anspruchsinhaber*
- *Anspruchsgegner*
 - *gegen Wohnungseigentümer*
 - *Störung des Sondereigentums: individueller Anspruch*
 - *Störung des gemeinschaftlichen Eigentums*
 - *individueller Anspruch*
 - *sonstiges Recht i. S. v. § 10 Abs. 6 WEG*
 - *gegen Dritte (Mieter)*

Störung durch Mieter oder Vermieter



Kläger: *der gestörte Wohnungseigentümer*

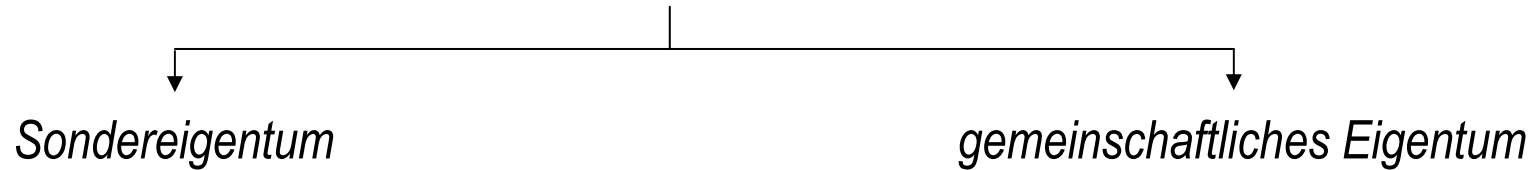
Kläger: *jeder
Wohnungseigentümer*

Vergemeinschaftung: Kläger
*Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer*

Beklagter:

- *Wohnungseigentümer*
- *Mieter*
- *Wohnungseigentümer und Mieter*

Schadenersatz (auch Wiederherstellung)



Kläger: *der geschädigte Wohnungseigentümer*

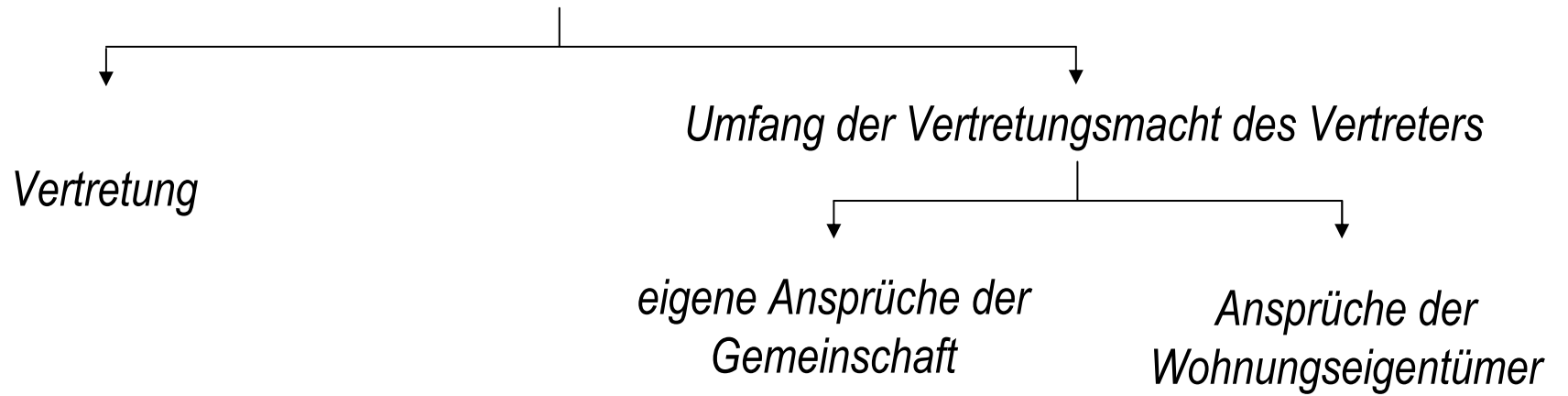
Kläger: *Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
(nach Beschluss)*

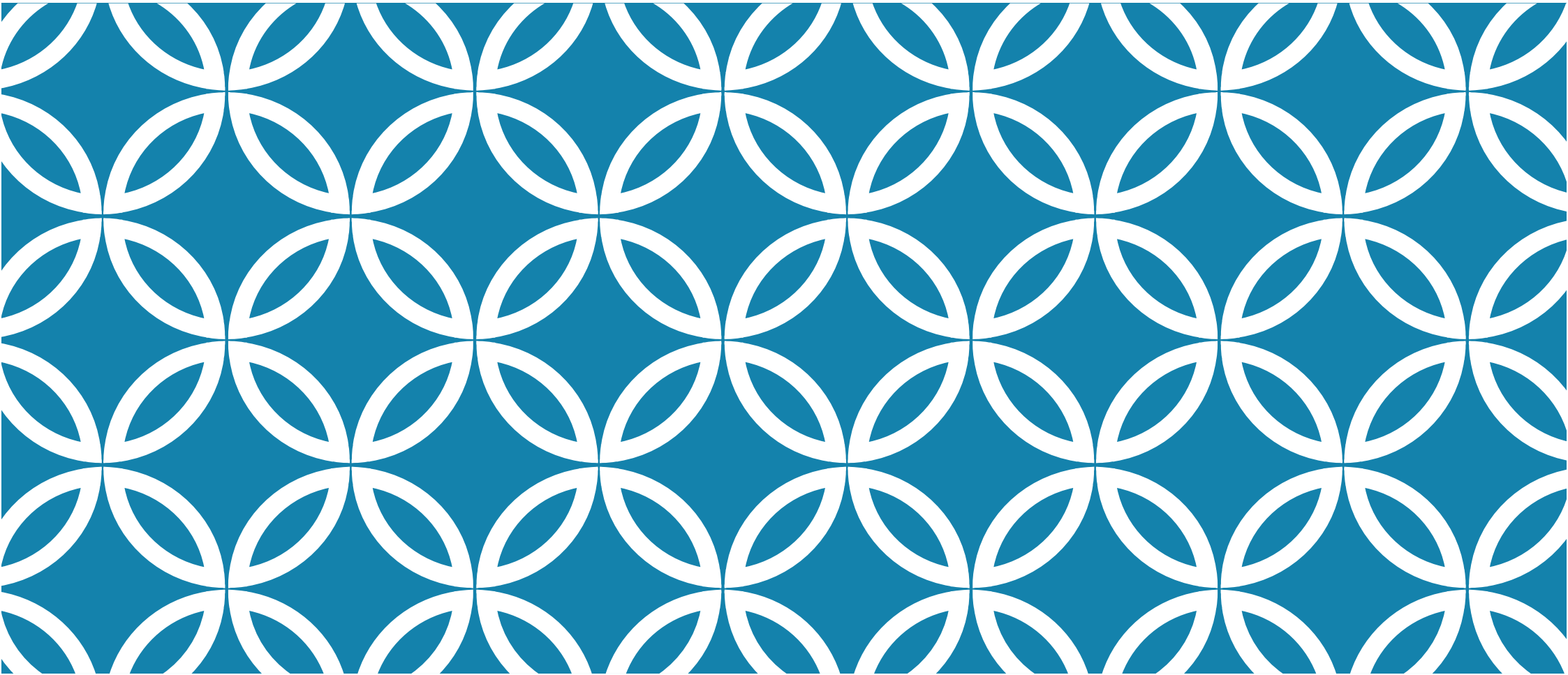
Ermächtigung?

Beklagter:

- *Wohnungseigentümer*
- *Mieter*
- *Wohnungseigentümer und Mieter*

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer





DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT |