



# Vermietende Wohnungseigentümer/innen Welche besonderen Pflichten treffen die Verwaltung - und welche nicht!?

Dr. Oliver Elzer



# Grundlagen

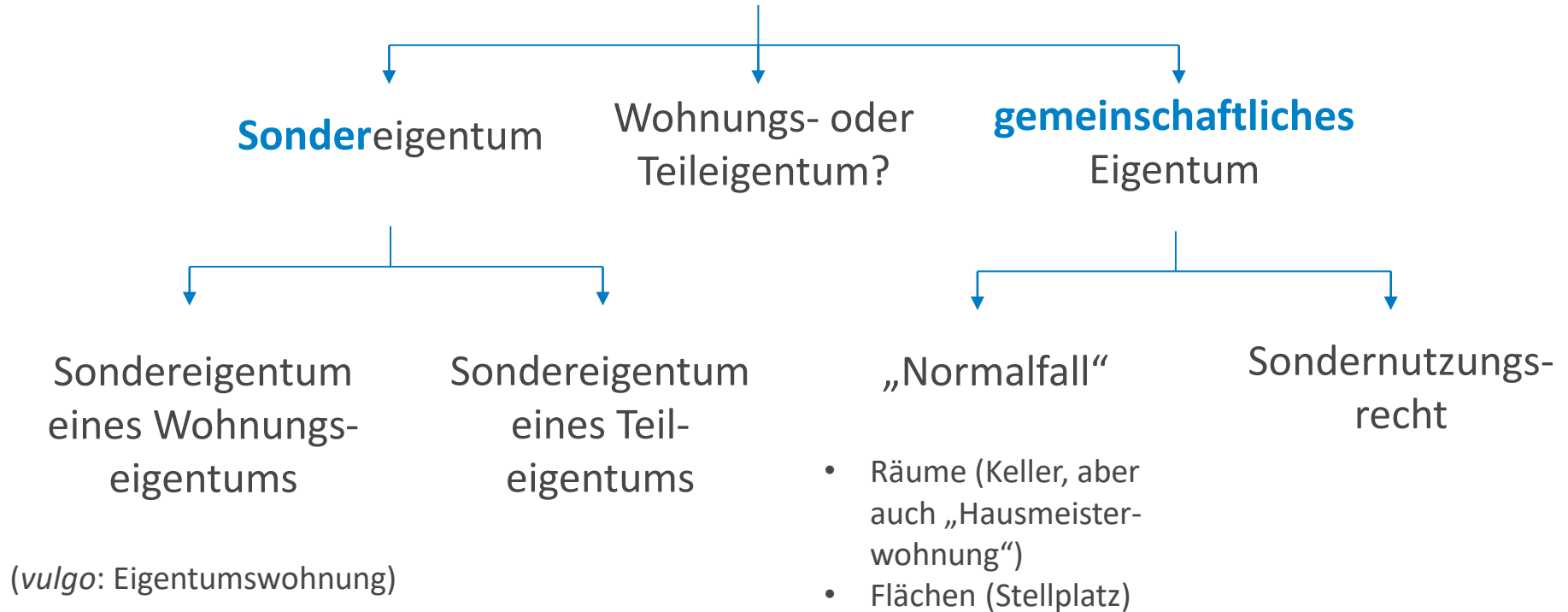
# Anwendbares Recht

- Für einen Mietvertrag über ein **Sondereigentum** oder einen Mietvertrag über das **gemeinschaftliche** Eigentum gelten grundsätzlich §§ 535 ff. BGB.
- Auch die für eine Mietsache – sei es dem sozialen Mietrecht unterliegender Wohnraum oder sei es eine beabsichtigte gewerbliche Nutzung – aus dem BGB und den weiteren einschlägigen Vorschriften (ua BetrKVO, HeizkostenV, NMV 1970) zu beachtenden Pflichten und Grenzen sind grundsätzlich **ohne Weiteres** anwendbar.

# Anwendbares Recht

- Ist ein Sondereigentum oder ist das gemeinschaftliche Eigentum Mietsache, ist neben den allgemeinen Vorschriften das **Wohnungseigentumsgesetz** und seine Bestimmungen zu beachten.
- Denn das Wohnungseigentumsgesetz enthält für den vermietenden Wohnungseigentümer, aber auch seinen Mieter **Einschränkungen**, vor allem im Gebrauch der Mietsache.

# Mietsache



# Benutzung

# Benutzungsbestimmungen

Benutzungs**vereinbarungen**

Benutzungs**beschlüsse**

§ 10 I 2 WEG

§ 19 I, II Nr. 1 WEG

§ 10 III, 5 IV 1 WEG

„schuldrechtlich“

**Vermieter** verstößt gegen  
Benutzungsbestimmungen **und** stört

**stört SE**

- § 14 II Nr. 1 WEG
- § 1004 I BGB

**stört gE**

- § 14 I Nr. 1 WEG
- § 1004 I BGB

§ 19 I WEG

§§ 18 II, 27 I, II WEG?

- Inhalt
  - Hinweis?
  - Klage?



# § 18 II WEG

2. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine **Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums** und des

**Sondereigentums** verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# § 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
  1. **untergeordnete** Bedeutung haben und **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** führen oder
  2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder erweitern.

**Mieter** verstößt gegen  
Benutzungsbestimmungen **und** stört

**stört SE**

- § 1004 I BGB
  - Vereinbarungen
  - Beschlüsse, zB zur Hausordnung?

**stört gE**

- § 1004 I BGB
  - Vereinbarungen
  - Beschlüsse

§ 19 I WEG

§ 27 I, II WEG?

- Inhalt
  - Hinweis?
  - Klage?

**Vermieter** oder **Mieter** verstößt gegen  
Benutzungsvereinbarung **und** stört nicht



- **Vermieter** § 14 I Nr. 1 WEG; § 1004 BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB



§ 19 I WEG

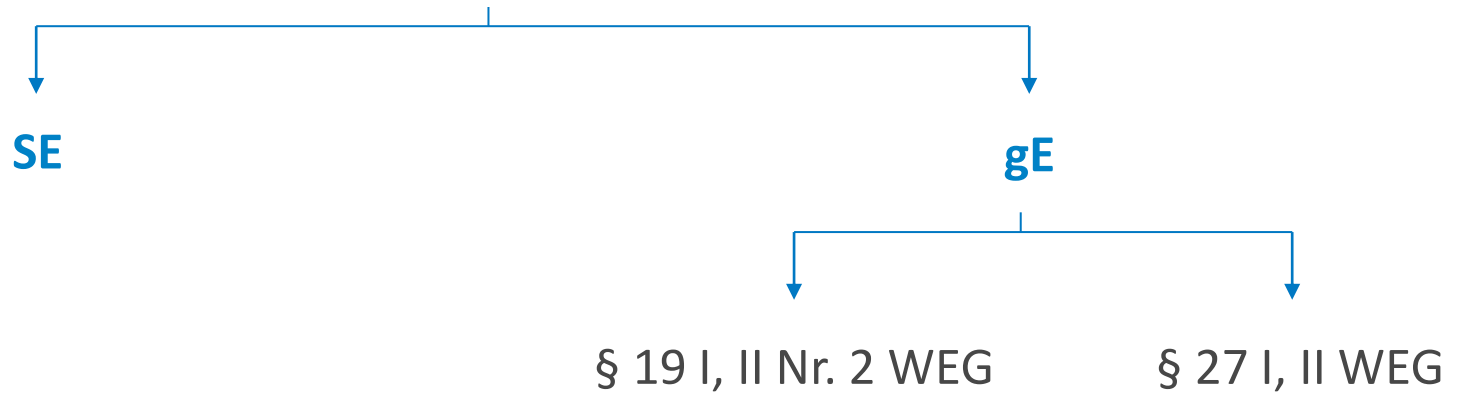
§ 27 I, II WEG?

- Inhalt
  - Hinweis?
  - Klage?

# Erhaltung

§§ 13 I, II, 19 I, II Nr. 2 WEG

# Erhaltung



# § 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,
  1. die **untergeordnete** Bedeutung haben und **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** führen oder
  2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder erweitern.

# § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm **rechtzeitig angekündigt** wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. ...



# § 555a II (Ankündigung)

- Anzukündigen sind ua
  - Art
  - Umfang und Erforderlichkeit der Erhaltungsmaßnahme
  - sowie deren voraussichtlicher Beginn und die Dauer der Arbeiten, mithin ihr Ende.
  - Anzukündigen ist idR ein konkretes Datum.
- In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen muss dem Mieter ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.

# Bauliche Veränderungen

§ 20 I WEG

## bauliche Veränderung

SE

gE

- § 13 II WEG →
- § 20 I WEG
- § 20 II, III WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchsschutz und 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

## § 554 I BGB

- Der Mieter kann **verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend

# § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. ...
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, **die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden**; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

# § 555c I 2 Nr. 1 und Nr. 2, II (Ankündigung)

- ... 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,
- ...

# § 555c II, III, IV (Ankündigung)

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 ...

## Vermieter oder Mieter baut ohne Beschluss

### stört SE

- **Vermieter** § 14 II Nr. 1  
WEG oder § 1004 I  
BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB

### stört gE

- **Vermieter** § 14 II Nr. 1  
WEG oder § 1004 I  
BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB

§ 19 I WEG

§§ 18 II, 27 I, II WEG?

- Inhalt
  - Hinweis?
  - Klage?



# Versammlung

§§ 23 bis 25 WEG

# Mieter

- Grundsatz
  - Keine Rechte, keine Ladung
- Vertreter des Vermieters
  - **§ 25 III WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

# Abrechnung

§ 28 II WEG

## § 28 II 1 WEG

- Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (**Jahresabrechnung**) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

# Übersicht

- Aufgliederung der Jahresabrechnung zwischen Kosten, die der vermietende Wohnungseigentümer grds. umlegen kann und solchen, die nach § 1 II BetrKV **nicht umlagefähig** sind?
- Vorlage der Jahresabrechnung mit Blick auf § 556 III 2 BGB?
  - **§ 556 III 2 BGB** Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

# § 18 IV WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.
- Mieter kann Vermieter vertreten.

# Sondereigentumsverwaltung

## Vermietungsbeschränkungen





# Benutzungsbestimmungen

**Benutzungs-  
vereinbarungen**

§ 10 I 2 WEG

§ 10 III, 5 IV 1 WEG

„schuldrechtlich“

**Benutzungsbeschlüsse**

§ 19 I, II Nr. 1 WEG

# § 556a III BGB

1. Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen.
2. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

**§ 556a I BGB** Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

Dr. Oliver Elzer

