

KUNZE Immobilienkongress 2021

Was verändert die Reform für vermietende Eigentümer?

16. Oktober 2021

Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht

**Gesetz
zur Förderung der Elektromobilität und
zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes
und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)**

Vom 16. Oktober 2020

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des
Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„Gesetz
über das Wohnungseigentum
und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)“.
2. Die Überschrift des I. Teils wird durch die folgenden Überschriften ersetzt:

„Teil 1
Wohnungseigentum

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefasst:

„(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“

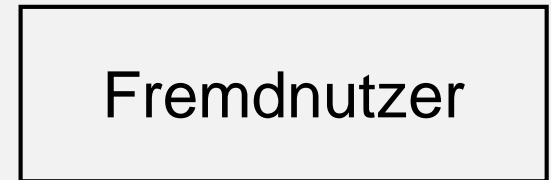
Vermiete Eigentumswohnung



WEG



Miete



?

- Abrechnung von Kosten
- Abwehr von Störungen
- Baumaßnahmen (Begehren und Duldung)

I. Abrechnung der vermieteten Eigentumswohnung

E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E...
Rechtsfähige Gemeinschaft							

**§ 28 WEG
(HeizkostenV, § 16 WEG)**

Vermietender
Wohnungseigentümer

Mietrecht:
§ 556, § 556a BGB
HeizkostenV

Mieter

Neuausrichtung durch § 556a Abs. 3 BGB

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 jeweils geltenden Maßstab umzulegen**. **Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen**.

- (1) Verteilung nach dem Maßstab unter den Eigentümern
- (2) Widerspruch des Maßstabes gegen billiges Ermessen
- (3) Vorrang vertraglicher Abrede

Zur Handhabung des § 556a Abs. 3 BGB

- Der Verweis des § 556a Abs. 3 BGB auf die wohnungseigentumsrechtliche Kostenverteilung umfasst den Verweis auf die zwischen den Wohnungseigentümern anzuwendende HeizkostenV.
- Der Verweis ist dynamisch, so dass sich während des laufenden Mietverhältnisses Veränderungen der zwischen den Eigentümern maßgeblichen Schlüssel auch auf das Mietverhältnis auswirken.
- Eine Ausnahme gilt aber nach § 556a Abs. 3 S. 2 BGB, wenn der WEG-Schlüssel gegen billiges Ermessen verstößt.
- Diese Unbilligkeit kann die Abweichung vom Wohnflächenschlüssel nicht begründen.
- Vielmehr ist Unbilligkeit erst erreicht, wenn der vermietende Eigentümer die Entstehung der Kosten, deren Kompensation er verlangt, selbst hätte verhindern können.
- § 556a Abs. 3 BGB lässt vorrangig vertragliche Abreden zu. Diese Regelung sollte künftig ohne Bedeutung sein.
- Altvereinbarungen, die zB Wohnfläche als Umlagemaßstab vorsehen, bleiben aber wirksam.

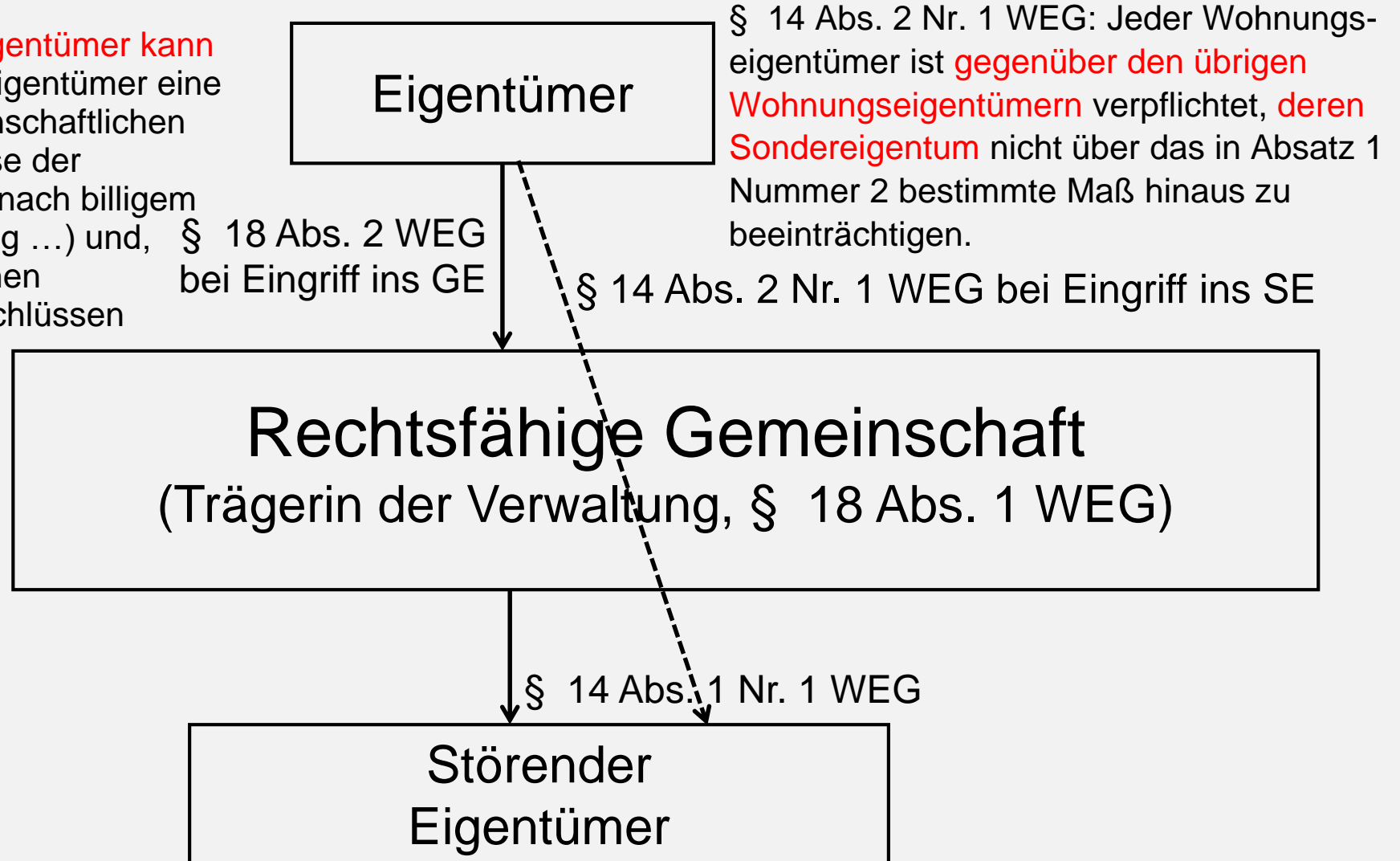
II. Problemstruktur der Störungen bei Vermietung

- Das Ob der Störung
 - Verhältnis Vermieter zu Mieter: Hat Vermieter mehr versprochen als er darf?,
 - Verhältnis Gemeinschaft/Eigentümer zu Eigentümer,
 - Verhältnis Gemeinschaft/Eigentümer zu Mieter:
BGH v. 25.10.2019 – V ZR 271/18: Gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, besteht ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Die Durchsetzung eines Störungsanspruchs
 - Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft,
 - Prozessführungsbefugnis des einzelnen Eigentümers.

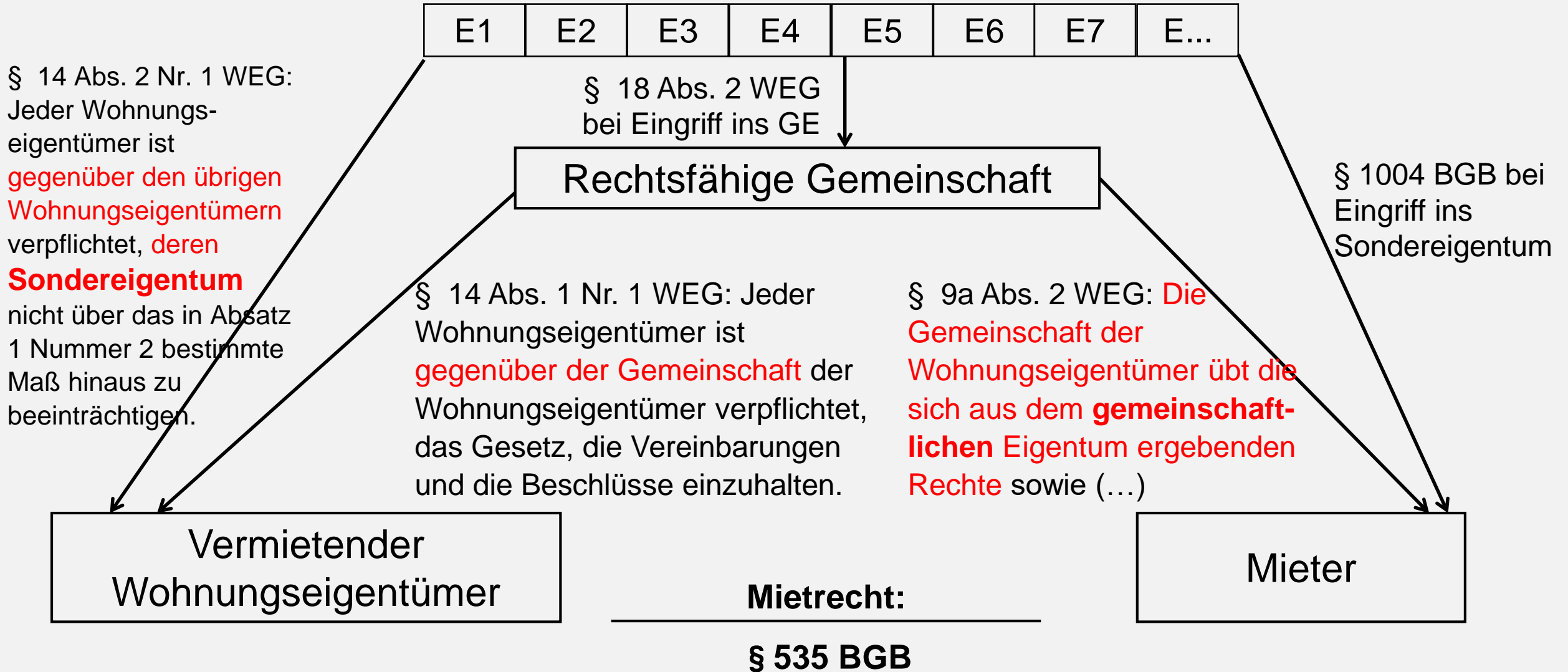
Störungen unter Eigentümern

§ 18 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung ...) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen

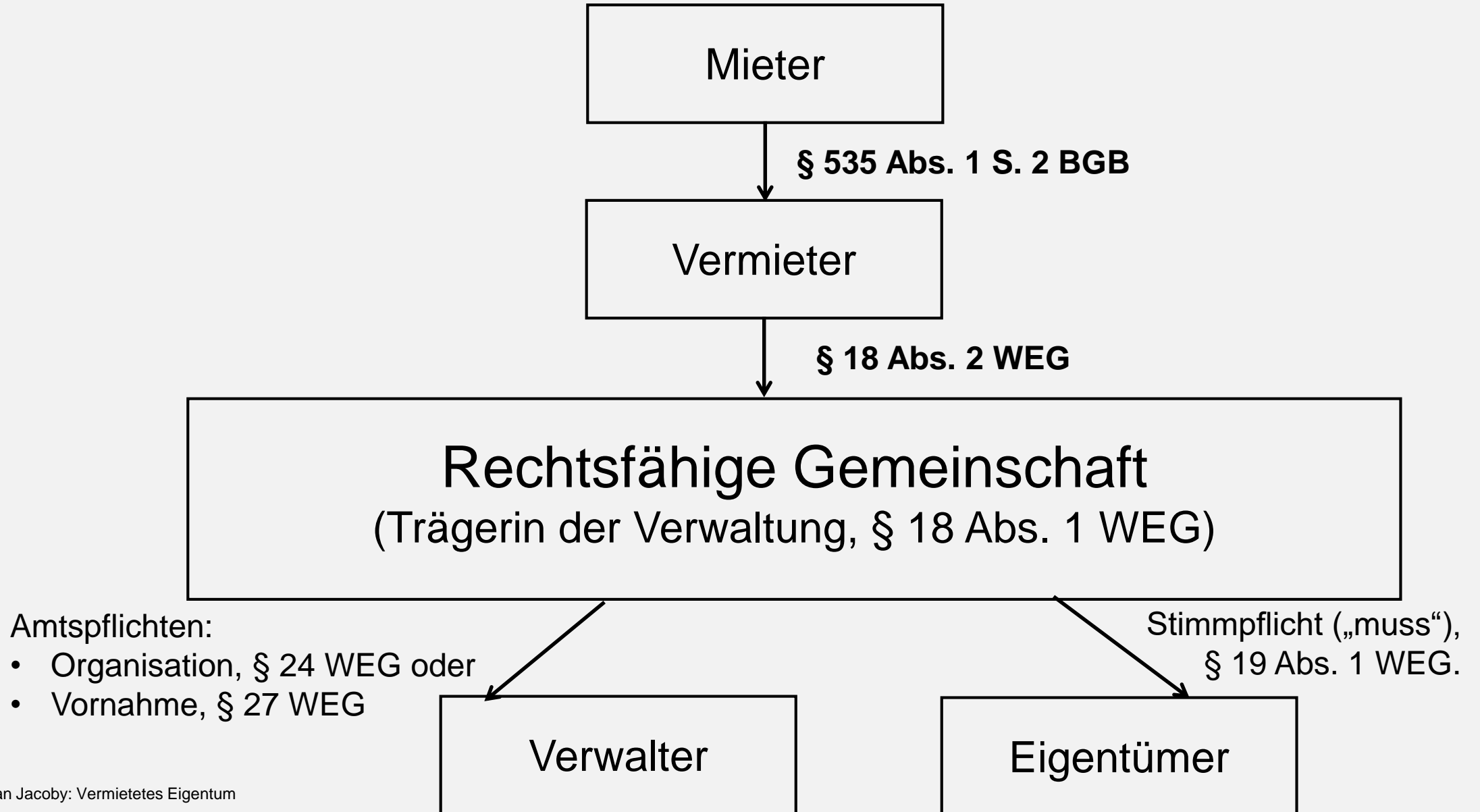
§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.



Störungen bei Vermietung



III. Baumaßnahmen: Erhaltungsmaßnahme



2. Privilegierte Baumaßnahmen

- **§ 554 BGB: Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz**

- (1) 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 Einbruchsschutz 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.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- **§ 578 Abs. 1 BGB:**

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

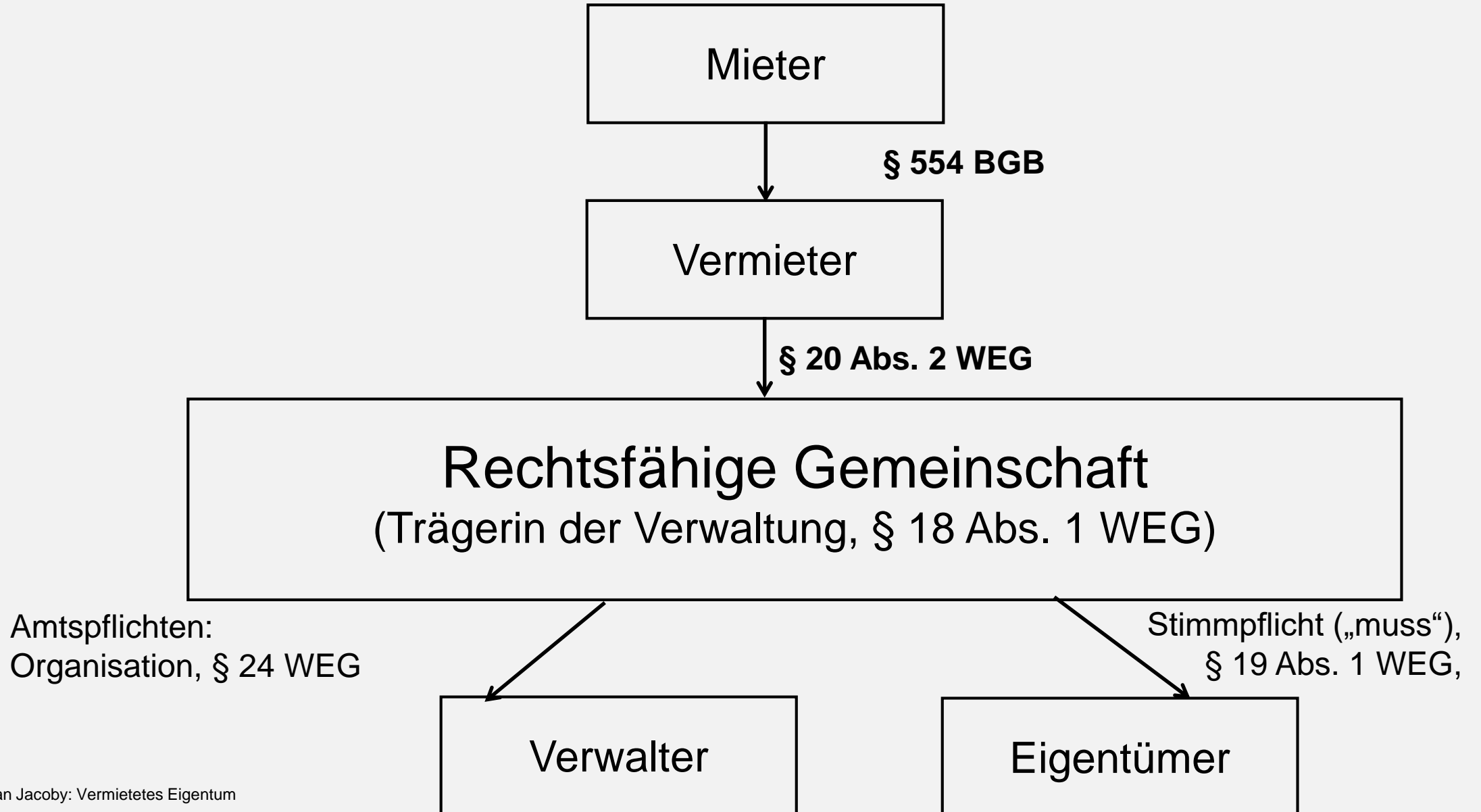
- **§ 20 Abs. 2 WEG:**

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
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.

Privilegierte Bauliche Veränderungen



Anspruch aus § 554 BGB

- Anspruchsvoraussetzungen, § 554 Abs. 1 S. 1 BGB
 - Wohnraum und über § 578 Abs. 1 BGB sonstige Grundstücksmiete,
 - Privilegierte Maßnahme,
 - Erlaubnis baulicher Veränderungen.
- Schranken, § 554 Abs. 1 S. 2 BGB
 - Umfassende Einzelfallabwägung (Sicherheit, Kosten),
 - Ausführer = Beauftragender ist grds. Mieter,
 - Rückbauanspruch,
 - Absicherung für drohende Kosten, Satz 3.

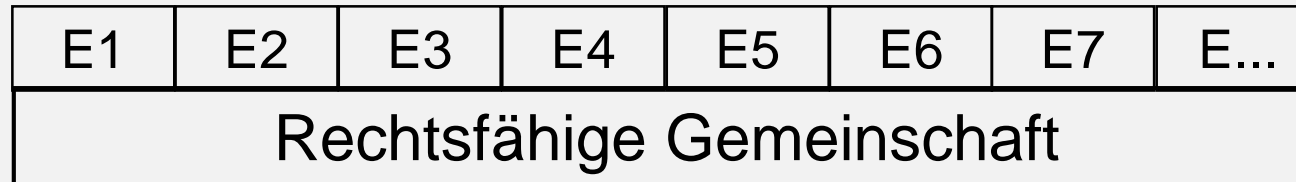
IV. Duldung baulicher Maßnahmen durch Mieter

§ 15 WEG: Pflichten Dritter

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. 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.

Duldungsansprüche



§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG

§ 15 WEG

Vermietender
Wohnungseigentümer

Mietrecht:
§ § 555a, 555d BGB

Fremdnutzer

Was bezweckt die Norm?

- Bislang: BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12 hatte Duldungsansprüche der Gemeinschaft gegen Mieter offen gelassen.
- Modell des § 15 WEG:
 - Dritte, in der Regel Mieter, sollen Baumaßnahmen der Gemeinschaft nicht verhindern können.
 - Das Gebrauchsrecht des Dritten wird gleichwohl geschützt, die Duldungspflicht besteht nur nach Ankündigung der Maßnahme seitens des Bauherrn.
 - Liegen Härtegründe vor, kann die Duldung bei baulichen Veränderungen verweigert werden.

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

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>