

### **Schnittstellen zwischen WEG- und Mietrecht, u.a.**

- Barrierereduzierung**
- Einbruchschutz**

**am Samstag, den 26.03.2022**

**(11.30 – 12.15 Uhr)**

CCD Stadthalle Congress Center Düsseldorf  
Rotterdammer Straße, 40474 Düsseldorf

Referent: Dr. Olaf Riecke  
olaf@riecke-hamburg.de

# Besonderheiten des (vom Sondereigentümer) vermieteten Wohnungseigentums

- Mietgegenstand
- ist nicht nur eine Wohnungseigentumseinheit, sondern zumindest auch teilweise das Recht des Mieters zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Wäre es anders, könnte der Mieter seine Wohnung gar nicht legal erreichen/betreten, da er nicht einmal die Erdgeschoßwohnung ausschließlich über (vermietetes) Sondereigentum erreichen könnte (denkbare Ausnahme wäre allein eine Konstellation in der große Garten- und Zugangsflächen im Annexeigentum <vgl. § 3 Abs.2 WEG n.F.> des vermietenden Wohnungseigentümers stünden)

# Mitgebrauchsrecht des vermietenden Wohnungseigentümers

- **§ 16 Abs.1 Satz 3 WEG n.F. regelt seit 1.12.2020:**
- *Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 WEG berechtigt.*
- **Damit ist insoweit festgelegt, in welchem Umfang der Vermieter Rechte auf den Mieter übertragen kann.**
- **Der Vermieter kann - gegenüber den Mitwohnungseigentümern - nicht mehr Rechte an den Mieter übertragen, als er selber hat.** Tut er dies dennoch, so liegt bei mietvertraglich wirksamer Regelung ein Rechtsmangel vor. Die überschießenden nur schuldrechtlichen Ansprüche kann der Mieter allein seinem Vertragspartner gegenüber geltend machen.

## zum scheinbaren Gleichlauf der Regelungen in der GO und im Mietvertrag

- In der Gemeinschaftsordnung und im Formularmietvertrag ist die Haltung von Tieren (insbes. Hunden und Katzen) verboten.
- Der Mieter beruft sich auf die Unwirksamkeit dieser Klausel und hält ein nicht störendes „verbotenes“ Tier.

- 
- Blank/Börstinghaus, Mietrecht 6. Aufl. § 535 Rn. 572: **Das formularvertragliche Tierhaltungsverbot ist unwirksam.**
  - Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. § 14 Rn.29; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. § 13 Rn.12, § 14 Rn.36: **Tierhaltung kann wirksam durch Vereinbarung verboten werden, nicht durch bloßen Beschluss;** vgl. auch Hogenschurz/Elzer WEG 3. Aufl. § 19 Rn. 48, Stichwort „Tierhaltung“.

## Zum Formularvertrag im Mietrecht

- Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, "**keine Hunde und Katzen zu halten**" ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.
- Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versagt und damit zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) verstößt.
- BGH, Urt. v. 20.03.2013, VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618

## Zum Formularvertrag im Mietrecht

- **Geht es auch wirksam?** Kann sich der vermietende Wohnungseigentümer vor einer Haftung wegen eines solchen Rechtsmangels schützen?
- ***„Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen oder kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstückes zu befürchten ist.“***
- **Diese Klausel ist wirksam (AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 12.06.2019, 531 C 19/19, IMR 2019, 315).**

# Miete und WEMoG: Rechte und Pflichten des Mieters

- **drei neue Normen:**

1.

## § 554 BGB n.F. 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.**

# Rechte und Pflichten des Mieters

2.

- **§ 556a Abs.3 und 4 BGB n.F.**
- **(3) 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.**
- **(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

# Rechte und Pflichten des Mieters

3.

- **§ 15 WEG n.F. 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.**

## 2-faches Kautionsverlangen?

- Können Eigentümer und Mieter bei baulichen Maßnahmen zur Barriere-Reduzierung zur Leistung einer die Rückbaukosten abdeckenden Kautions/Sicherheitsleistung verpflichtet werden?

1.

- Für das Mietrecht ist die Frage in § 554 Abs.1 Satz 3 BGB klar im bejahenden Sinne geregelt.

2.

- Im WEG-Recht sieht das schon anders aus: ----->

## § 20 Abs.2 WEG n.F.

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

# Kein Kautionsverlangen nach WEMoG

- Da der Gesetzgeber in **§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG** gerade nicht mehr nur auf den konkreten Bedarf durch einen Bewohner, sondern auch auf das “gesamtgesellschaftliche Bedürfnis nach barrierefreiem oder barrierereduziertem Wohnraum“ abstellt (BT-Drucks. 19/18791, S. 61), müssen einmal vorgenommene bauliche Veränderungen nicht mehr zurückgebaut werden, so dass hierfür auch keine Kaution verlangt werden kann. Das folgt auch aus Zusammenhang und Systematik der Vorschrift.
- Zudem führt der Gestattungsbeschluss zur Rechtmäßigkeit der Maßnahme, so dass sich der ordnungsmäßige Zustand der Liegenschaft nunmehr nach diesem Beschluss richtet. **Somit wäre die Beseitigung dieser Einrichtung nun ihrerseits eine bauliche Veränderung** (Abramenko in SEHR <Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke> , Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn.35).

## zu § 554 BGB n.F.

### Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz

- § 554 BGB n.F. ist als **mietrechtliches Pendant** zu den privilegierten baulichen Veränderungen gemäß § 20 Abs. 2 WEG n.F. eingefügt worden.
- Nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen der Mietsache verlangen, die
  - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
  - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge **oder**
  - dem Einbruchschutzdienen.

## **3 neue Rechte des Mieters in § 554 BGB; aber: 4 neue Rechte des Wohnungseigentümers in § 20 Abs.2 WEG**

- **Der Mieter hatte nach Vorstellung des Gesetzgebers schon vor (!) dem WEMoG das Recht auf schnelles Internet über den Telekommunikationsnetzbetreiber.**
- **Praxis: Der Eigentümer konnte aber faktisch blockieren. Der Mieter hatte keinen Direktanspruch darauf, dass der Telekommunikationsnetzbetreiber bei Widerstand gegen den Eigentümer auch vorging.**
- **Trotzdem hat der Gesetzgeber die Schaffung eines solchen Anspruchs gegen den Eigentümer / Vermieter in § 554 BGB n.F. nicht für notwendig erachtet (vgl. BT-Drs. 19/19369, S. 7).**

## Zu § 554 BGB im Einzelnen

- **§ 554 BGB n.F. gilt direkt für Mietverhältnisse über Wohnraum, auch nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB.**
- **Über die Verweisung in § 578 Abs. 1 BGB n.F. erlangt er darüber hinaus bei Mietverhältnissen über Grundstücke oder sonstige Räume Geltung.**
- **Stellplatz- und Garagenmietverhältnisse wie sie oft bei Wohnraummietern vorkommen, sollten wohl miterfasst werden (vgl. Dötsch, ZMR 2019, 741, 743).**

## Offene Frage

- Mit der Ausweitung des Erlaubnisanspruchs auf Geschäftsraummietverhältnisse im Rahmen der §§ 554, 578 BGB spricht einiges dafür, dass ein Anspruch des Grundstücks- oder (Geschäfts-)Raummieters auf Erlaubnis von privilegierten baulichen Veränderungen des Mieters gemäß den §§ 554 Abs. 1 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB n.F. im Grundsatz besteht und im Einzelfall von der vorgesehenen Interessenabwägung abhängt (vgl. Hinz in SEHR <Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke> § 12 Rn.3).

# Fragen zum Anspruchsinhalt

- **§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. begründet einen Anspruch des Mieters in Bezug auf privilegierte bauliche Maßnahmen (Mietermodernisierung)**
- **Liegt hierin ein gesetzliches Umbaurecht?**
- **Darf der Mieter sogleich Handwerker antreten lassen?**

# Antwort

- Es besteht nur ein neuer gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis!
- Das heißt er kann eine Zustimmung des Vermieters zur Vertragsänderung verlangen, soweit diese für die Durchführung der baulichen Veränderung erforderlich ist.
- Versagt der Vermieter die Erlaubnis, obwohl die Voraussetzungen dafür nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. vorliegen, muss der Mieter die Zustimmung gerichtlich nach § 894 ZPO ersetzen lassen und darf erst nach Rechtskraft des Urteils nebst evtl. Duldungstitel bauen.

# Fragen

- **Worauf muss sich der dem Mieter von § 554 BGB gewährte Anspruch auf Zustimmung richten?**
- **Muss z. B. Barrierefreiheit durch die zustimmungspflichtige Maßnahme erreicht werden oder genügt auch ein „Weniger“?**

# Antworten

- Die bauliche Veränderung kann sich auf die gemietete Wohnung, aber auch auf den weiteren, dem Mitgebrauch unterliegenden Bereich (s. dazu Hinz, NZM 2019, 649, 654 f.) beziehen.
- Demgemäß ist § 554 BGB n.F. auch anwendbar, wenn der Mieter einen Treppenlift in dem gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus installieren möchte (BT-Drs. 19/18791, S. 87).
- Gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG besteht grundsätzlich ein **Anspruch auf Maßnahmen die für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen förderlich sind. Es muss hier nicht überall ein barrierefreier Zugang hergestellt werden** (AG München, Urteil vom 10.02.2022, 1294 C 13970/21 zum - abgelehnten - Außenaufzug).

# Frage

- Welche Bedeutung hat die jetzige Barrierere**reduzierung**, wenn keine Barrierere**freiheit** erstrebt werden muss?

# Antwort 1

- **»Behindert« ist nicht im engen Sinne des Sozialrechts zu verstehen. Erfasst werden sollen jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit.**
- **Erfasst werden alle Maßnahmen, die für eine Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Menschen erforderlich oder auch nur förderlich sind (BT-Drs. 19/18791, S. 63; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1166).**

## Antwort 2

- **Es muss auch nicht eine Barrierefreiheit im Sinne des § 4 BGG (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen) erreicht werden, sondern nur eine Barrierereduzierung.**
- **Wegen der Zugangserleichterung z.B. für Patienten und Kunden mit (Geh-) Behinderungen besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf eine Rollstuhlrampe im Zugangsbereich zum Aufzug.**
- **Dieser Anspruch kann aber noch an der Interessenabwägung nach § 554 Abs.1 Satz 2 BGB scheitern.**

# Frage

- **Auf welche Räume, Flächen oder Bauteile bezieht sich der Anspruch?**

# Antwort

- **§ 554 BGB erfasst nur bauliche Veränderungen im Bereich der Mietsache oder der Gemeinschaftsflächen, die dem Mieter**
- **vertraglich zur alleinigen oder**
- **zumindest zur gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen sind.**
  
- **Wichtig für vermietende Wohnungseigentümer: Räume und Flächen, deren Nutzung dem Mieter nur widerruflich gestattet wurde, sind nicht betroffen.**

# Frage

- Welche Maßnahmen sind über den Einbruchsschutz privilegiert?

# Antwort

- Gemeint sind bauliche Maßnahmen, die den widerrechtlichen Zutritt zur Wohnung des Mieters verhindern, erschweren oder zumindest unwahrscheinlicher machen können.
- Der Anspruch umfasst in der Wohnung z.B. Wohnungstürspione, einbruchshemmende Türen und Fenster; Alarmanlagen etc.
- Außerdem kann der Mieter etwa die Erlaubnis zur Errichtung von einbruchschützenden Anlagen in gemeinschaftlich genutzten Bereichen des Mietgrundstücks/-objekts beanspruchen, z.B. ein Schließsystem an der Hauseingangstür.
- Gegenläufige Interessen anderer Mieter im selben Objekt sind im Rahmen der Interessenabwägung nach **§ 554 Abs.1 Satz 2 BGB** auf Seiten des Vermieters zu gewichten/bewerten.

## Beispiel

- Ein Beschluss lautend „Verbreiterung der Terrassenabtrennung wird zurückgestellt“ widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, da insoweit eine privilegierte bauliche Veränderung begehrt wird (arg. Einbruchschutz) und obendrein kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird.
- AG Königswinter, Urteil vom 08.02.2021, 31 C 6/21

# Frage

- **Muss der Vermieter dem Mieter Informationen zum Gebäude etc. erteilen?**

# Antwort

- **Wenn zur Ausführung der baulichen Veränderung über die Zustimmung/Erlaubnis hinaus weitere Handlung des Vermieters erforderlich sind, kann der Mieter die notwendige Mitwirkung als Nebenleistungspflicht des Vermieters verlangen.**

# Frage

- **Was bedeutet die Regelung in § 554 Abs.1 Satz 2 BGB lautend:**
- ***Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann?***

# Antwort

- **Abzuwägen sind die (negativen) Folgen der baulichen Veränderung auf Seiten des Vermieters gegen die (positiven) Folgen derselben Maßnahme für den Mieter.**

# Frage

- **Welche Interessen kann der Vermieter bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Waagschale werfen?**

# Antwort

- Eine berechnigte Zustimmungverweigerung kann gestützt werden auf:
- konkrete Gefährdung der Verkehrssicherheit (mobile Auffahrtschienen, AG München NZM 2011, 206),
- die nicht durch Zusage des Mieters kompensiert wird, er werde eine Haftpflichtversicherung abschließen;
- wenn durch den Umbau das Mietobjekt für Nichtbehinderte nicht mehr oder weitgehend nicht mehr im bisherigen Umfang nutzbar ist.

# Antwort

- Der Vermieter kann sich darauf berufen, dass etwa die Statik des Hauses gewisse Arbeiten nicht zulässt; zu beachten ist auch, dass bei Einbau von Treppenliften die nach der jeweiligen Landesbauordnung notwendige Breite zwischen der Fahrschiene und dem festen Handlauf vorhanden sein muss.
- Muss der Handlauf bedingt durch den Einbau des Treppenliftes von der Wand auf die andere Seite umgesetzt werden, wird schnell auch in einem Zweiparteienhaus die Mindestbreite der Treppe (i.d.R. 80 cm) unterschritten.
- Der Vermieter kann ggf. sachgerechte Auflagen machen.
- Nutzbare Treppenbreite: Regeln nach DIN 18065. Bei baurechtlich notwendigen Treppen in Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen muss die Treppenbreite mindestens 80 cm betragen. Besser noch sind 90 oder 100 cm, damit auch sperrige Gegenstände problemlos transportiert werden können.

- Die nutzbare Treppenbreite; BauO **NRW** § 36 (5)
- **DIN 18065 Nutzbare Laufbreiten. Die Nutzbare Treppenbreite beträgt mindestens 1 m für Wohngebäude.** In Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen genügen 80 cm, baurechtlich nicht notwendige Treppen 0,50 m. **Gemessen wird der lichte Abstand zwischen Bekleidung (Putz) und Handlauf.**

# Antwort

- Das sog. Konservierungsinteresse des Vermieters bedeutet, dass er vom Mieter verlangen kann, sämtliche die Gebäudesubstanz (insbes. Statik) berührenden Arbeiten durch ein Fachunternehmen ausführen zu lassen.
- Keinesfalls darf der Mieter eine formell oder materiell baurechtswidrige Situation schaffen.

# Frage

- **Gibt es eine Art Abwendungsbefugnis für den Vermieter bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?**

# Antwort

- Der Vermieter kann sich entscheiden, ggf. - statt dem Mieter die Erlaubnis zu erteilen - selbst die begehrte Maßnahme durchführen zu lassen.
- Er könnte das Mietobjekt in Eigenregie gemäß §§ 555b ff. BGB modernisieren lassen, um dann die Kosten über eine Modernisierungsmieterhöhung zu realisieren.
- Aber: Widersprüche (§§ 555d Abs.3, 559 Abs.4 BGB) der an der Maßnahme nicht interessierten Mieter hat er einzukalkulieren.
- Wichtig: Die bloße vage Ankündigung des Vermieters, er werde selbst modernisieren reicht zur Verweigerung der Erlaubnis wohl nie aus!

# Fragen

- **Kann der Vermieter sich auf das Rückbaukosten-Risiko im Rahmen der Abwägung berufen?**
- **Wenn JA: Wie lange?**

# Antwort

- Auch die grds. Rückbaupflicht des Mieters (vgl. § 546 Abs.1 BGB) besteht trotz (temporärer, auf die Mietzeit begrenzter) Zustimmung des Vermieters.
- Wenn der Mieter z.B. insolvenzbedingt seine Rückbaupflicht nicht erfüllt, treffen wirtschaftlich den Vermieter auch Rückbaukosten.
- Aber: Falls der Mieter dem Vermieter eine Zusatzkaution (vgl. § 554 Abs.1 Satz 3 BGB) in Höhe ortsüblicher Handwerkerkosten zzgl. Sicherheitszuschlag (10%) anbietet, wären die evtl. Rückbaukosten kompensiert.

# Frage

- **Was sind typischerweise „berechtigte“ Mieterinteressen?**

# Antwort

- **Art, Dauer (Heilungschancen) und Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit und Möglichkeiten des Rückbaus waren schon früher beim Wohnraummieter als Abwägungskriterien anerkannt (LG Duisburg ZMR 2000, 463) sowie die restliche/voraussichtliche Dauer des Mietverhältnisses, Entwicklung des Gesundheitszustands des Mieters oder seines Haushaltsangehörigen sowie bisherige Dauer des Mietverhältnisses und dadurch bereits aufgebaute Bindungen an die Umgebung.**
- **Das Umbauinteresse ist jetzt sogar generell relevant. Die Erlaubnis darf nicht verweigert werden, weil an der baulichen Veränderung kein anerkanntes Interesse bestehe.**

# Frage

- **Wie sind die Mieterinteressen zu gewichten?**

# Antworten

- **Bezieht sich das Veränderungsinteresse des Mieters nur auf die Optimierung des Ist-Zustands, so ist dies Begehren erheblich niedriger einzustufen, als wenn eine solche Anlage/Maßnahme noch gänzlich fehlt.**
- **Bei der Bewertung des mieterseitigen Veränderungsinteresses hat das Interesse eines gehbehinderten Mieters hinsichtlich eines Aufzugs höheres Gewicht als etwa das Interesse an Maßnahmen zum besseren Einbruchsschutz.**

# Frage

- **Was ist bei einer vermieteten Eigentumswohnung zu beachten?**

# Antwort 1

- Bei vermietetem Wohnungseigentum darf der Mieter auch eine ihm vom Vermieter erlaubte privilegierte bauliche Veränderung erst durchführen, nachdem die Wohnungseigentümer nach dem **§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.** positiv hierzu Beschluss gefasst haben.
- Sind alle Tatbestandsvoraussetzungen einschließlich einer zugunsten des Mieters ausgegangenen Interessenabwägung für die Zustimmung zur Herstellung z.B. der Barrierereduzierung gegeben, kann sich der vermietende Wohnungseigentümer nicht erfolgreich darauf berufen, dass es ihm unmöglich sei, die Zustimmung zu erteilen.

## Antwort 2

- **Idee:** Der Vermieter sollte ggf. nicht unter Verweis auf die WEG-Problematik die Erlaubnis zurückhalten, sondern „vorbehaltlich eines positiven Eigentümerbeschlusses“ erteilen.
- Selbst ein bestandskräftiger Beschluss bringt keine endgültige Sicherheit, da zumindest vor Auftragserteilung ein abweichender (negativer) Zweit-Beschluss möglich und nicht evident ordnungswidrig wäre.
- Bei bloß bedingter Zustimmung **des Vermieters** ist der Mieter noch nicht berechtigt, in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen; er **muss den Genehmigungsbeschluss** der Eigentümerversammlung **abwarten**.

## Antwort 3

- Da nach **§ 20 Abs.2 WEG i.V.m. § 21 WEG n.F.** bei den privilegierten baulichen Maßnahmen ein Anspruch des vermietenden Eigentümers auf Gestattung / Vornahme solcher baulichen Veränderungen besteht, muss er diesen auch im Interesse seines Mieters durchsetzen (ggf. mittels Beschlussersetzungsklage).

## Neues zur Betriebskostenverteilung, § 556a Abs.3 BGB

- Die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung wird meistens als Leistungsabrechnung erfolgen, wenngleich der BGH dem Vermieter – außer bei den Heizkosten – auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip gestattet (BGH, ZMR 2008, 444; BGH ZMR 2012, 341).
- § 556a Abs. 3 BGB n.F. soll im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung eine Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht bewirken (BT-Drs. 19/18791 S. 29).



# Antwort

- **Nur wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben, sind die Betriebskosten gemäß § 556a Abs. 3 Satz 1 BGB n.F. abweichend von den Maßstäben in Absatz 1 der Vorschrift nach dem für die Wohnungseigentümer geltenden Maßstab umzulegen.**
- **Nur wenn der wohnungseigentumsrechtliche Maßstab billigem Ermessen widerspricht, soll die Kostenverteilung nach § 556a Abs. 1 BGB erfolgen.**

# Frage

- **Ab welcher Abrechnung gilt diese Neuregelung?**

# Antwort

- **Da eine spezielle Übergangsvorschrift nicht existiert, gilt § 556a Abs. 3 BGB n.F. ab dem 1.12.2020 auch bei Bestandsmietverträgen (arg. Art. 171 EGBGB).**
- **Beachte: Es bedarf stets der Prüfung, ob die Parteien im (Alt-) Mietvertrag eine anderweitige Umlagevereinbarung getroffen haben!**

# Frage

- **Wie funktioniert der neue Maßstab im Wohnraummietvertrag?**

# Antwort

- **Die Betriebskosten sind nach dem für die Wohnungseigentümer geltenden Maßstab umzulegen.**
- **Die Regelung verdrängt die generellen Verteilungsmaßstäbe des § 556a Abs. 1 BGB. Sie betrifft sämtliche konkret wirksam als umlagefähig vereinbarten Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV.**

# Frage

- **Handelt es sich bei § 556a Abs. 3 Satz 1 BGB n.F. um eine statische oder eine dynamische Verweisung auf den wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsmaßstab?**

# Antwort

- **Seinem Wortlaut nach sieht § 556a Abs. 3 WEG n.F. eine Verteilung der Betriebskosten auf den Mieter „nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab“ vor.**
- **Das Adverb „jeweils“ weist darauf hin, dass nicht der bei Vertragsabschluss geltende wohnungseigentumsrechtliche Verteilungsmaßstab ein für alle Mal festgeschrieben ist, sondern dass spätere Änderungen mit zu berücksichtigen sind (so Hinz in SEHR, § 12 Rn.71).**

# Frage

- **Wie ist mit der Grundsteuer zu verfahren?**

# Antwort

- Grundsteuer kann der Vermieter nach wie vor direkt an den Mieter weitergeben; einer Verteilung der gesamten für das Gebäude entstandenen Kosten bedarf es dann nicht (BGH, ZMR 2014, 108).

# Frage

- **Wann scheidet eine Umlage nach dem Verteilerschlüssel der Gemeinschaft aus?**

# Antwort

- **§ 556a Abs. 3 Satz 2 BGB n.F. enthält eine Ausnahme von der in Satz 1 der Vorschrift angeordneten grundsätzlichen Geltung des jeweiligen wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssels.**
- **Gemeint sind die Fälle, in denen die Miteigentumsanteile (MEA), sofern ihr Größenverhältnis die wohnungseigentumsrechtlichen Kostenverteilung bestimmt (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F.), nicht in etwa nach der Fläche des Sondereigentums, sondern nach anderen Kriterien (Kaufpreis) bemessen worden sind.**
- **Führt aus diesem Grund die Kostenumlage nach MEA zu einer erheblichen Mehrbelastung des Mieters, widerspricht sie billigem Ermessen.**

# Frage

- Kann **§ 556a Abs. 3 BGB** n.F. abbedungen werden?

# Antwort

- Das jetzt in § 556a Abs. 4 kodifizierte Verbot abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters gilt nur für die Bestimmungen in § 556a Abs. 2 BGB.

## § 15 WEG Pflichten Dritter (= u.a. Mieter)

- 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 Abs.2 BGB** gilt entsprechend;
- 2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; **§ 555c Abs.1 Satz 2 Nrn. 1 und 2, Abs.2 bis 4 und § 555d Abs.2 bis 5 BGB** gelten entsprechend.

## § 555a Abs.2 BGB lautet

- 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.

### Anm:

- Bei Modernisierungen gilt die 3-Monats-Frist des § 555c Abs.1 Satz 1 BGB.

## § 555c Abs.1 Satz 2 Nrn. 1 und 2, Abs.2 bis 4 BGB

- **Abs.1 Satz 2: 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...**
- **(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.**

## § 555d Abs.2 bis 5 BGB

- (2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.
- (3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, **bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen**. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.
- (4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.
- (5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

# Mieter von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums

- Die Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Gemäß §§ 18 Abs.1, Abs.2 Nr.2, 19 Abs.1 WEG kann über die Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist gemäß § 9a Abs.1 WEG rechtsfähig und selbst Vermieterin.
- Der Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer umfasst auch die Frage des „Ob“ und des „Wie“ der Überlassung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums an Mieter.

# kein Recht zum Eigengebrauch

- „Der Umstand, dass der im Gemeinschaftseigentum stehende Kellerraum infolge der Vermietung den Wohnungseigentümern zur Eigennutzung nicht zur Verfügung steht, reicht für sich genommen nicht aus, um einen Nachteil i. S. v. § 14 Ziff. 1 WEG a.F. zu begründen.
- § 13 Abs. 2 WEG gewährt kein Recht zum Eigengebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern bestimmt nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Benutzungsart.“
- LG Hamburg, ZMR 2016, 57

# Duldungspflichten

- **§ 15 WEG n.F. ordnet in 2 Fällen nach einer Ankündigung grds. eine Duldungspflicht von Mietern an:**
- **Nr.1:**
- **Erhaltungsmaßnahme am Sondereigentum und/ oder gemeinschaftlichen Eigentum sowie**
- **Nr.2:**
- **bei Maßnahmen, die über die Erhaltung des Sondereigentums bzw. des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (= bauliche Veränderung gemäß § 20 WEG).**

# Ankündigung

- Erhaltungsmaßnahmen nach Nr.1 müssen nur „rechtzeitig“ angekündigt werden.
- Bauliche Veränderungen nach Nr.2 müssen spätestens 3 Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt werden.
- **Die Maßnahme ist jedem (!) Mieter gegenüber anzukündigen.**
- **Zur Ankündigung ist verpflichtet, wer die Maßnahmen durchführen will. Das kann die Gemeinschaft sein oder – z.B. nach einem Gestattungsbeschluss für eine bauliche Veränderung - ein Sondereigentümer.**
- **Die Ankündigung nach § 15 WEG n.F. ändert nichts an den Verpflichtungen des Vermieters nach § 555a BGB oder aus seinem Vertrag mit dem Mieter.**

# Folge

- Wenn alle Tatbestandsvoraussetzungen gegeben sind, muss der Mieter im Verhältnis zum Ankündigenden die Maßnahme dulden.
- Was im Verhältnis zum überlassenden Wohnungseigentümer gilt, bestimmt sich nach dem Mietvertrag.
- Bsp: Hat der Vermieter gegen § 555a BGB verstoßen, muss der Mieter dennoch ggü. dem Ankündigenden dulden.
- Etwaige Rechte des Mieters im Zusammenhang mit der Erhaltungs- oder Baumaßnahme (insbes. Aufwendungsersatzansprüche) tangiert § 15 WEG nicht.

# Was gibt es sonst noch zu bedenken?

# Hausordnung

**Gemäß § 19 Abs. 1 WEG kann die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss ohne weiteres das dauerhafte Abstellen von Gegenständen im Hausflur regeln.**

**Das Verbot des dauerhaften Abstellens von Rollstühlen oder Rollatoren **im Hausflur** ist dann rechtswidrig, wenn der Betroffene hierauf angewiesen ist und es ihm unzumutbar ist, den Rollstuhl oder Rollator in seine Wohnung zu verbringen, die Größe des Hausflurs dies zulässt oder keine relevante Beeinträchtigung anderer Nutzer vorliegt.**

- **Der Vermieter kann das Abstellen eines Rollators - einer Gehhilfe oder eines Stützapparates - im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses grundsätzlich nicht untersagen. Der Mieter muss das Gerät aber an geeignetem Platz zusammenklappen; vgl. LG Hannover, Urt. v. 17.10.2005 - 20 S 39/05, WuM 2006, 189**

# „Behinderten-Parkplatz“

Für das Abstellen von Fahrzeugen genießen auch **behinderte Eigentümer bzw. deren Mieter** grundsätzlich keine besonderen Vorrechte.

Die Zuweisung eines PKW-Stellplatzes zum alleinigen Gebrauch durch einen einzelnen Eigentümer führt zudem zu einem Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer von der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Dies stellt die Einräumung eines Sondernutzungsrechts dar, welches nur durch Vereinbarung begründet werden kann.

Ein Eigentümerbeschluss wäre somit mangels Beschlusskompetenz nichtig, selbst wenn gleichzeitig auch allen an deren Eigentümern ein Stellplatz zugewiesen würde.

vgl. BGH, Urt. v. 8.4.2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888, LG Lüneburg, Urt. v. 16.3.2016 - 9 S 64/15, ZMR 2016, 647

# Vermietung als Ersatzlösung für nicht erreichbare Vereinbarung zum SNR?

1. Eine langfristige Vermietung eines Kellerraums stellt in der Regel **keine Umgehung der für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts erforderlichen Vereinbarung** dar.
2. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt insoweit.
3. Der Mietzins für den Kellerraum kann nicht an der ortsüblichen Taxe für Kfz-Stellplätze ausgerichtet werden.

vgl. LG Hamburg, Urt. v. 28.10.2015 - 318 S 9/15, ZMR 2016, 57

## Einbruchsschutz - früher

**Ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung von Fenstergittern bestand bis 30.11.2020 nur bei konkret festgestellter oder realisierter Einbruchsgefahr, sofern hier nicht durch weniger störende Maßnahmen (Ertüchtigung des Einbruchsschutzes von Fenstern oder Türen) Abhilfe geschaffen werden kann.**

**Zum alten Recht**

**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 25.06.2004, 3 Wx 148/04, NZM 2005, 264:**

**Das nachträgliche Anbringen eines Fenstergitters an die Hausfassade durch den Inhaber der Erdgeschosswohnung einer Wohnanlage kann eine die übrigen Miteigentümer beeinträchtigende bauliche Veränderung darstellen. Eine solche Maßnahme kann gleichwohl nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gerechtfertigt sein, wenn sich aus konkreten Umstände eine gesteigerte Einbruchsgefahr ergibt, der nicht mit weniger beeinträchtigenden Maßnahmen (Sicherheitsglas; "Pilzköpfe", Verstärkung der Fensterbeschläge, Schutz des Rollladens gegen Hochschieben) begegnet werden kann.**

## Barrierefreiheit - früher

**Der Einbau eines Treppenlifts stellt mit Blick auf die erhebliche Umgestaltung des Treppenhauses eine bauliche Veränderung dar.**

**Allerdings ist die Bewertung der Maßnahme als „störend“, im Lichte der Grundrechte (Art. 3, 6 und 12 GG) sowie mit Blick auf die in der mietrechtlichen Regelung des § 554a BGB (aufgehoben durch das WEMoG) enthaltene Wertung des Gesetzgebers vorzunehmen.**

vgl. BVerfG, Beschl. v. 28.03.00 - 1 BvR 1460/99, ZMR 2000, 435  
OLG München, Beschl. v. 22.02.2008 - 34 Wx 66/07, NZM 2008, 848

## Barrierefreiheit - früher

**Daher bestand ein Anspruch auf Zustimmung, sofern:**

- eine Behinderung vorliegt, die nicht anders behoben werden kann,**
- die Maßnahme öffentlich-rechtlich zulässig ist,**
- die Kosten vom jeweiligen Eigentümer getragen werden,**
- aus dem Genehmigungsantrag alle Details der Maßnahme konkret hervorgehen,**
- das Direktionsrecht der Gemeinschaft beachtet wird (Auswahl zwischen möglichen Varianten),**
- eine Sicherheit für den Rückbau hinterlegt wird.**

vgl. LG Bremen, Urt. v. 7.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83 zur Aufstellung einer E-Mobil-Box für Gehbehinderte

## Immer zu beachten

**Der Beschluss über eine bauliche Veränderung muss die genaue Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme und aller Folgeregelungen enthalten:**

- **Aufstellungsort,**
- **Beschaffenheit der Anlage (Modell, Material, Größe, Farbe),**
- **Angaben zur Geräuschemissionswerten,**  
zum benötigten Luftvolumen,
- **Verlauf von Stromkabeln,**
- **Kostentragung, Kautions,**
- **evtl. Dauer der Gestattung bis zur Umsetzung analog Baugenehmigung.**

LG Bremen, Urt. v. 7.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83

LG Berlin, Urt. v. 5.5.2013, 55 S 52/12, ZWE 2014, 40

## **(vormals) modernisierende Instandsetzung**

- **Besteht Instandsetzungsbedarf, kann eine über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustands hinausgehende Maßnahme mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt (modernisierende Instandsetzung – früher § 22 Abs. 3 WEG a.F.).**
- **Maßstab hierfür ist ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossener Hauseigentümer.**
- **BGH, Urt. v. 14.12.2012, V ZR 224/11, ZMR 2013, 292**

## (vormals) modernisierende Instandsetzung

- Die vormalige modernisierende Instandsetzung ist jetzt entgegen den Intentionen des Gesetzgebers und Stimmen in der Literatur als Unterfall der Erhaltung und nicht als bauliche Maßnahme einzustufen.
- Nach Abschaffung des § 22 Abs.3 WEG a.F. ist umstritten, ob die modernisierende Instandsetzung zu den baulichen Maßnahmen gemäß den §§ 20, 21 WEG zählt (so zu Unrecht der Gesetzgeber in BT-Drucks. 19/18791, S. 67; ihm folgend Hogenschurz/Müller § 13 Rn.31, 32) oder – richtig – zu den Erhaltungsmaßnahmen (13 Abs.2 WEG).
- Nach der Legaldefinition des § 20 Abs. 1 WEG ist sie nicht der baulichen Veränderung zuzuordnen, da auch sie nur den ursprünglichen Zustand wiederherstellt. Sie sieht lediglich von seiner Reproduktion ab, indem anstelle des abgängigen Bauteils ein zeitgemäßes eingebaut wird. Damit geht sie nicht im Sinne von § 13 Abs. 2 WEG über Maßnahmen der Erhaltung hinaus (SEHR/Abramenko § 5 Rn.4).

# Barrierereduzierung

**Die Schaffung eines erleichterten Zugangs zum Gebäude kann jetzt mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.**

**zum alten Recht:**

**LG Hamburg, Urt. v. 31.8.2012, 318 S 8/12, ZMR 2013, 63:**

**Fensterelemente als "Falttüren" stellen eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung dar.**

**AG Hamburg-Altona, Urt. v. 25.11.2009, 303b C 23/09, ZMR 2010, 480:**

**Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs liegt im Verwaltungsermessen der Eigentümergemeinschaft, was den Zeitpunkt der Maßnahme betrifft.**

# behindertengerechte Rampe

**Eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. eine Gebrauchswertsteigerung kann nur angenommen werden, wenn dies der konkreten Nutzungsart sowie der Nutzerstruktur entspricht (z.B. altersgerechtes Wohnen).**

**zum alten Recht:**

**AG Bonn, Urt. v. 28.02.2011, 27 C 202/10, ZWE 2011, 291:**

- 1. Bei der Anbringung einer behindertengerechten Rampe handelt es sich zwar um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG a.F., die aber nicht der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Eine solche Rampe beeinträchtigt die Eigentümer nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus.**
- 2. Nach § 16 Abs. 6 S. 1 WEG a.F. können aber diejenigen Miteigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, nicht an den Kosten beteiligt werden, so dass der Bau der Rampe nicht über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden kann.**

**Tschüß**

