

Kunze Unternehmensgruppe

XIII. Beiratskongress

Mannheim, den 14.10.2017

Die vermietete Eigentumswohnung

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vermietung des Wohnungseigentums

Döner-King

Eigentümer E vermietet seine Teileigentumseinheit Nr. 2 an Mieter M, der dort einen Schnellimbiss namens „Döner-King“ eröffnet.

Die Teilungserklärung bezeichnet die Teileigentumseinheiten Nr. 1 - 3 als „Laden“ und die Einheiten Nr. 4 - 50 als „Wohnungen“.

Eigentümer Q verklagt M und E auf Unterlassung der Nutzung der Einheit 2 als Gaststätte, da er sich durch den nächtlichen Lärm der Gäste und Küchengerüche belästigt fühlt.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 10.7.2015 - V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

Wird eine Teileigentumseinheit im Wortlaut der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet, wird hierdurch die Beschränkung auf eine einzelhandelsähnliche Nutzung vereinbart, denn unter einem Ladenraum werden Geschäftsräume verstanden, in denen Waren zum Verkauf dargeboten werden und bei denen der Charakter einer bloßen Verkaufsstätte im Vordergrund steht.

Die Nutzung der betreffenden Einheit als Gaststätte überschreitet somit die über die Bezeichnung als Laden in der Teilungserklärung vorgegebene Nutzungsbeschränkung.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 10.7.2015 - V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

Allerdings kann eine nach dem Nutzungszweck unzulässige Nutzung mangels relevanter Beeinträchtigung nicht unterbunden werden, wenn die konkrete Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung.

Diese Grenze wird aber aufgrund des typischerweise erhöhten Störungspotentials einer gastronomischen Nutzung (andere Öffnungszeiten, Küchengerüche, Musik, Lärm durch Gäste) regelmäßig überschritten, so dass eine in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnete Teileigentumseinheit grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden darf.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 22.1.2016 - V ZR 116/15, ZMR 2016, 382

BGH, Urt. v. 8.5.2015 - V ZR 178/14, ZMR 2015, 731

BGH, Urt. v. 12.11.2010 - V ZR 78/10, ZMR 2011, 396

BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356

Jeder Wohnungseigentümer kann gem. §§ 15 Abs. 3, 1004 BGB die Unterlassung eines störenden Verstoßes gegen eine vereinbarte Nutzungsregelung verlangen, wobei dieser Anspruch durch Beschluss gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG auch von der Gemeinschaft ausgeübt werden kann.

Dabei kann wahlweise sowohl der Mieter als unmittelbarer Handlungsstörer als auch der vermietende Eigentümer als mittelbarer Störer aus dessen Einwirkungspflicht gem. § 14 Nr. 2 WEG in Anspruch genommen werden.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356

LG Hamburg, Urt. v. 2.4.2013 - 318 S 49/12, ZWE 2014, 31

LG Karlsruhe, Urt. v. 12.12.2013 - 5 S 43/13, ZWE 2014, 172

Vom vermietenden Eigentümer kann aber nur verlangt werden, dass er alles Erforderliche und Zumutbare notfalls auch unter erheblichen finanziellen Opfern unternimmt, um den störenden Gebrauch durch seinen Mieter abzustellen.

Dabei läuft dieser Anspruch leer, wenn (etwa aufgrund einer feststehenden Weigerung des Mieters) eine Kündigung des Mietvertrags sich als unmöglich erweist, weil der vermietende Eigentümer (was dringend anzuraten ist) es unterlassen hat, die Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft zum Inhalt des Mietvertrags zu machen.

Vermietung des Wohnungseigentums

Hundehasser

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage regelt ein Verbot der Hunde- und Katzenhaltung.

Als Eigentümer V seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, benutzt er einen Mietvertrag, in dem die Hunde- und Katzenhaltung ebenfalls ausgeschlossen ist.

Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von V, dass der den Hund der Mieter entfernt.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Beschl. v. 4.5.1995 – V ZB 5/95, NJW 1995, 2036

Die Vereinbarung eines generellen Tierhaltungs- oder Hunde-/Katzenhaltungsverbots ist im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ist grundsätzlich wirksam.

BGH, Urt. v. 20.3.2013 - VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618

Die Regelung in einem Formularmietvertrag, wonach der Mieter sich verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 BGB unwirksam.

Vermietung des Wohnungseigentums

Hundehasser II

Die Wohnungseigentümer haben eine Hausordnung beschlossen, die ein Verbot der Hundehaltung regelt.

Als Eigentümer V seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, benutzt er einen Mietvertrag, in dem die Hunde- und Katzenhaltung ebenfalls ausgeschlossen ist.

Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von V, dass der den Hund der Mieter entfernt.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356

LG Hamburg, Urt. v. 2.4.2013 - 318 S 49/12, ZWE 2014, 31

LG Karlsruhe, Urt. v. 12.12.2013 - 5 S 43/13, ZWE 2014, 172

Auch bei Verstößen des Mieters kann vom vermietenden Eigentümer gem. §§ 14 Nr. 2, 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB verlangt werden, dass er den störenden Gebrauch durch seinen Mieter abstellt. Umstritten ist dabei, ob auch der Mieter als Störer in Anspruch genommen werden kann.

LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 31.7.2009 - 19 S 2183/09, ZMR 2010, 69

Nach der wohl h.M. verstößt der Mieter mangels Bindung an die Beschlüsse der Eigentümer, die auch nicht im Grundbuch eingetragen werden, nicht gegen Eigentumsrechte.

LG Hamburg, Urt. v. 25. 11. 2011 - 317 S 55/11, ZMR 2012, 354

Nach anderer Auffassung kann der Mieter nicht mehr Gebrauchsrechte geltend machen als der Eigentümer und ist selbst zur Unterlassung verpflichtet.

Vermietung des Wohnungseigentums

Sonnenanbeter

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt bestandskräftig die Durchführung der Fassadensanierung.

Hierfür muss auf dem Balkon der von Eigentümer E an den Mieter Q vermieteten Wohnung eine Gerüstbrücke errichtet werden.

Q meint, dass ihm dies mitten im Sommer die Möglichkeit raube, eine gesunde Körperfarbe zu erlangen und lässt die Gerüstbauer nicht auf den Balkon.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 10.7.2015 – V ZR 194/14, ZWE 2015, 376

Die Verpflichtung zur Duldung der Instandsetzungsmaßnahme gem. § 14 Nr. 4 WEG besteht nur gegenüber dem vermietenden Wohnungseigentümer, nicht jedoch gegenüber Fremdnutzern.

Hier kann nur der Vermieter gem. §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 2, 14 Nr. 4 WEG, 1004 BGB in Anspruch genommen werden.

Diese ist dann verpflichtet, den Mieter, notfalls gerichtlich, gem. § 555a BGB auf Duldung der Erhaltungsmaßnahme in Anspruch zu nehmen.

Vermietung des Wohnungseigentums

Pingeliger Mieter

Wohnungseigentümer W erteilt seinem Mieter M die jährliche Betriebskostenabrechnung, wobei W dem M die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft übergibt, in welcher W die Positionen Instandsetzung, Zuführung zur Rücklage und Verwaltungskosten gestrichen und die Grundsteuer hinzugesetzt hat.

Als M nicht zahlt, wird er von W verklagt, der verliert. W meint, dass ihm WEG-Verwalter V Schadensersatz schuldet, weil dieser in der Jahresabrechnung sog. umlagefähige Kosten ausgewiesen hat.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108

Die Betriebskostenabrechnung eines vermieteten Wohnungs- oder Teileigentums unterliegt keinen rechtlichen Besonderheiten.

Insbesondere kann sich der Vermieter nicht ohne weiteres auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft berufen, da diese nicht dem im Mietrecht grundsätzlich geltenden Verbrauchsprinzip folgt, sondern nach dem Zufluss-/Abflussprinzip erstellt wird.

Auch stimmen oftmals die im Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüssel nicht mit denen der WEG überein.

Vermietung des Wohnungseigentums

AG Erfurt, Urt. v. 14.8.2013 - 5 C (WEG) 51/12, ZMR 2014, 751

Der Umstand, dass eine wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung nicht als mietvertragliche Nebenkostenabrechnung in Rechnung gestellt werden werden kann, führt zu keinem Schadensersatzanspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft oder den Verwalter.

Vielmehr ist der vermietende Eigentümer selbst für die Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung verantwortlich.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07, ZMR 2008, 444

Die §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter nicht gesetzlich auf eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip fest.

Die formularmietvertragliche Vereinbarung des Zufluss-/Abflussprinzips für die Betriebskostenabrechnung ist daher möglich.

Vermietung des Wohnungseigentums

Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um Wohnungs- bzw. Teileigentum. Da es sich um vermietetes Wohnungs-/Teileigentum handelt, ist der Vermieter durch die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gebunden.

Dem Mieter ist bekannt, dass die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung, sofern nicht gesetzlich anders vorgeschrieben oder vereinbart, nicht nach dem Verbrauchsprinzip, sondern nach dem sog. Zufluss-/Abfluss-Prinzip erstellt wird, d.h. dass unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme einer Leistung bzw. unabhängig von einem tatsächlichen Verbrauch die im Abrechnungszeitraum getätigten Ausgaben abgerechnet werden.

Für die Abrechnung der vereinbarten vom Mieter zu tragenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wird daher in Abweichung von den Bestimmungen unter § 2 folgendes vereinbart:

Als Anlage zu diesem Mietvertrag wird die vorjährige Jahresabrechnung nebst Heizkostenabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft genommen. Der Mieter akzeptiert die hierin für die in diesem Mietvertrag als umlagefähig vereinbarten Betriebskosten angewendeten Kostenverteilungsschlüssel als für dieses Mietverhältnis ebenfalls vereinbart. Ferner akzeptiert der Mieter das der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde liegende Prinzip der Einnahmen-/Ausgabenabrechnung anstelle des Prinzips der verbrauchs- bzw. leistungsbezogenen Abrechnung.

Vermietung des Wohnungseigentums

Sämtliche sich aus den in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltenen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie die sich aus der vereinbarten oder beschlossenen Hausordnung sowie weiteren beschlossenen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen der Wohnungseigentümergeinschaft ergebenden Verpflichtungen des Vermieters als Sondereigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gelten ausdrücklich mit Wirkung für und gegen den Mieter als Inhalt dieses Mietvertrags vereinbart, soweit die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Mietvertrag betroffen sind bzw. im Laufe des Mietverhältnisses betroffen werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft und die weiteren die hier getroffenen Regelungen betreffenden Vereinbarungen und/oder Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sind dem Mieter in der gültigen Fassung anlässlich des Abschlusses dieses Mietvertrags ausgehändigt worden / sind als Anlage dem Mietvertrag beigelegt.

Vermietung des Wohnungseigentums

Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohnungseigentümer insbesondere durch mehrheitlichen Beschluss oder Vereinbarung den Vermieter bindende Änderungen und/oder Ergänzungen der oben in Bezug genommenen Regelungen vornehmen können.

Der Vermieter wird Änderungen von Vereinbarungen und/oder Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft dem Mieter, soweit das Mietverhältnis betroffen ist, unverzüglich zur Kenntnis bringen.

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine Abänderung der Kostenverteilungsschlüssel oder Regelungen der Gemeinschafts- bzw. Hausordnung vereinbart oder beschließt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter dessen Zustimmung zur Änderung zu verlangen, sofern es für die Änderung einen sachlichen Grund gibt und der Mieter durch die Änderung nicht unbillig belastet wird.

Vermietung des Wohnungseigentums

Bräsiger Verwalter

Der vermietende Eigentümer W möchte die Betriebskostenabrechnung 2016 für seinen Mieter M erstellen, doch Verwalter V legt die Jahresabrechnung einfach nicht vor.

Vermietung des Wohnungseigentums

§ 556 Abs. 3 BGB

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. 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.

Vermietung des Wohnungseigentums

**OLG Düsseldorf v. 23.3.2000 – 10 U 160/97, ZMR 2000, 452
AG Offenbach, Urt. v. 7.7.2015 - 37 C 29/15, IMR 2015, 402**

Die Betriebskostenabrechnung vermieteten Wohnungseigentums kann erst dann wirksam erstellt werden, wenn die zu Grunde liegende Jahresabrechnung von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wurde.

Denn erst mit Beschluss über die Jahresabrechnung nach WEG stehen die dem Eigentümer entstandenen Kosten, die er auf den Mieter umlegen will, tatsächlich fest.

Liegt keine Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vor, so hat der vermietende Eigentümer die Versäumung der Jahresfrist für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten.

Vermietung des Wohnungseigentums

LG Darmstadt v. 5.2.2016 - 6 S 143/15, ZMR 2016, 444
AG Erfurt v. 14.8.2013 - 5 C (WEG) 51/12, ZMR 2014, 751

Die wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung hat nichts mit der mietvertraglichen Pflicht zur Abrechnung über die Betriebskostenzahlungen des Mieters zu tun.

So folgt schon aus dem vollkommen unterschiedlichen Abrechnungssystem, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht Voraussetzung der Erteilung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung sein kann.

Liegt eine Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht vor, muss der vermietende Eigentümer die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung eben selbst erstellen.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 25.1.2017 – VIII ZR 249/15, NZM 2017, 216

Die Pflicht des vermietenden Wohnungseigentümers zur Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung besteht unabhängig davon, ob die Jahresabrechnung nach WEG beschlossen wurde.

Zwar entstehen die Zahlungspflichten des vermietenden Eigentümers erst durch die Beschlussfassung über die WEG-Abrechnung.

Dies ist aber im Verhältnis zum Mieter gleichgültig, denn mietrechtlich kommt es nur auf den tatsächlichen Anfall der Kosten und nicht darauf an, dass diese von Dritten genehmigt werden.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 25.1.2017 – VIII ZR 249/15, NZM 2017, 216

Der Verwalter ist nicht der Erfüllungsgehilfe des vermietenden Eigentümers zur Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung.

Daher kann der vermietende Wohnungseigentümer nach Ablauf der Vorlagepflicht Nachforderungen auf Betriebskosten nur dann geltend machen, wenn er die Verspätung selbst nicht zu vertreten hat.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 25.1.2017 – VIII ZR 249/15, NZM 2017, 216

Verschulden des Vermieters liegt vor, wenn dieser nicht darlegen kann, dass und welche Schritte er konkret unternommen hat, um die rechtzeitige Vorlage der Jahresabrechnung sicherzustellen.

Hinweis:

Offen bleibt, ob -wie das Berufungsgericht ausführte- es dem Eigentümer zuzumuten ist, mittels Belegeinsicht die Betriebskostenabrechnung notfalls selbst zu erstellen oder ob es ausreicht, dass der Eigentümer gegen den Verwalter bzw. die Miteigentümer vorgeht, um die Vorlage einer Abrechnung zu erzwingen.

Im Zweifel ist daher selbst oder durch einen Fachmann die Abrechnung selbst zu erstellen.

Vermietung des Wohnungseigentums

Bräsige Gemeinschaft

Der vermietende Eigentümer W möchte die Betriebskostenabrechnung 2016 für seinen Mieter M erstellen, doch Miteigentümer Q hat den Genehmigungsbeschluss der Eigentümerversammlung vom 2.3.2017 angefochten.

Probleme gibt es auch bei der Jahresabrechnung für 2015. Da die Mehrheit der Wohnungseigentümer der Auffassung war, dass die Abrechnung nicht korrekt sei, kam ein positiver Beschluss nicht zustande.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 12.12.2012 – VIII ZR 264/12, NZM 2013, 84

Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist.

Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen zu laufen.

Vermietung des Wohnungseigentums

Wissensdurst

Wohnungseigentümer V erteilt seinem Mieter M die Betriebskostenabrechnung.

Daraufhin verlangt M von V, dieser solle sämtliche der Abrechnung zugrundeliegenden Belege in Kopie vorlegen. Insbesondere will M die Protokolle der Gemeinschaft prüfen.

Eigentümer E wendet sich an den Verwalter und verlangt von diesem die Übersendung der Kopien.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 19.1.2010 – VIII ZR 83/09, WuM 2010, 296

Dem Mieter steht, abgesehen von Härtefällen, kein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien zu, da er beim Vermieter oder Verwalter Einsicht nehmen kann.

BGH, Beschl. v. 13.9.2011 - VIII ZR 45/11, NZM 2012, 96

Der Verwalter hat dem bevollmächtigten Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu gewähren. Einen Anspruch auf Einsicht in sonstige Verwaltungsunterlagen (u.a. Protokolle) besitzt der Mieter nicht.

Vermietung des Wohnungseigentums

Betriebskostenabrechnung und Grundsteuer

Vermieter V erstellt die Betriebskostenabrechnung für 2016 und stellt diese dem Mieter M am 6.9.2017 zu.

Mieter M widerspricht umgehend der Berechnung der Grundsteuer, da es sich um eine vermietete ETW handelt und im Mietvertrag als Umlageschlüssel qm-Wohnfläche vereinbart ist.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 17.4.2013 – VIII ZR 252/12, NZM 2013, 457

Die vom Mieter einer Eigentumswohnung zu tragende Grundsteuer, die durch einen separaten Bescheid für die einzelne Wohnung erhoben wird, kann an den Mieter „weitergereicht“ werden, ohne dass eine Zusammenfassung aller Grundsteuerbeträge und deren Aufteilung nach dem vereinbarten oder gesetzlichen Verteilerschlüssel erfolgen müsste.

Vermietung des Wohnungseigentums

Betriebskostenabrechnung und Grundsteuer II

Vermieter V erstellt die Betriebskostenabrechnung für 2016 und stellt diese dem Mieter M am 6.9.2017 zu.

Mieter M widerspricht umgehend der Berechnung der Grundsteuer, da es sich um eine vermietete ETW handelt und in der WEG auch vermietete Gewerbeeinheiten vorhanden sind.

M meint, hier müsse eine Differenzierung zwischen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Einheiten durch einen Vorwegabzug gemacht werden.

Vermietung des Wohnungseigentums

BGH, Urt. v. 10.5.2017 – VIII ZR 79/16, IMR 2017, 305

Die vom Mieter einer Eigentumswohnung zu tragende Grundsteuer, die durch einen separaten Bescheid für die einzelne Wohnung erhoben wird, kann an den Mieter „weitergereicht“ werden, ohne dass es eines Vorwegabzugs für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutzten Immobils bedürfte.

Die Grundsteuer beruht auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde für das gesamte Grundstück und hängt somit nicht von der konkreten Nutzungsart des Mieters ab.

Vermieten macht Spaß!

