



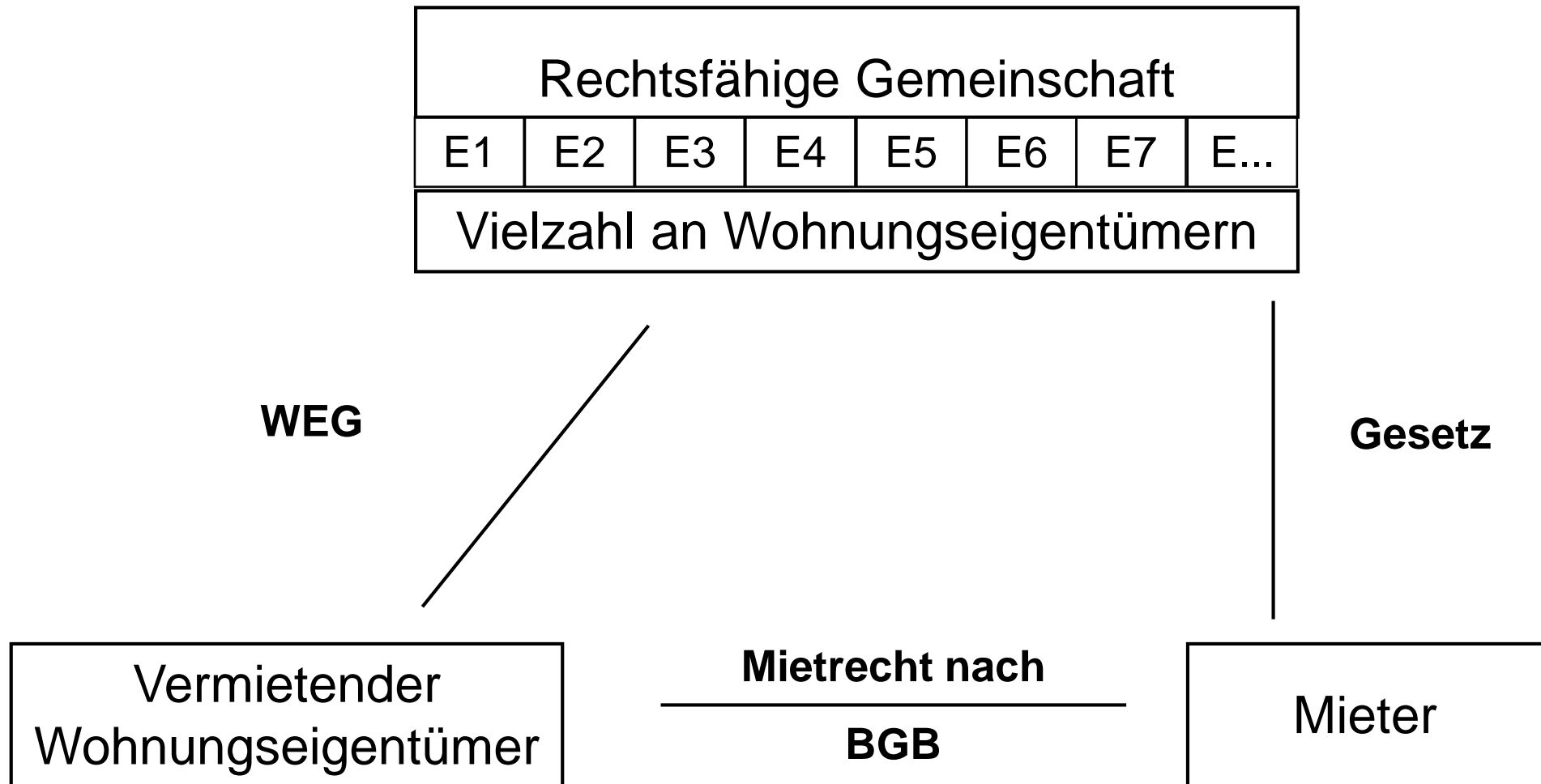
Verwaltertreff Ratingen e.V.



Die vermietete Eigentumswohnung: WEG trifft Mietrecht

Prof. Dr. Florian Jacoby
Ratingen, 18. September 2017

	Folien
I. Grundlagen	03-05
II. Schadensersatzansprüche	06-16
III. Beseitigung	17-28
IV. Nutzung	29-44
V. Baumaßnahmen	45-52
VI. Abrechnung	53-74





- Mietrecht
 - Vertragsprinzip
 - Einstimmigkeit
 - Grundsätzlich keine Anpassung/Dynamik
 - Mieterschutz
 - Zwingende Regelungen
 - AGB-Kontrolle
- Wohnungseigentumsrecht
 - Beschlusskompetenzen begründen Mehrheitsprinzip
 - Dynamik durch zumindest jährliche Eigentümerversammlung

- Wohnungseigentümer
- Rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
 - Rechtsinhaber
 - Ausübungsermächtigte
 - § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 (gemeinschaftsbezogene Rechte)
 - § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 2 (vergemeinschaftete Rechte)
- Mieter



1. Ausübungsberechtigung
2. Tatbestände
3. Verjährung

Fall: Wohnungseigentümer W 2 verlangt die Feststellung, dass Wohnungseigentümer W 1 verpflichtet ist, „mögliche Schäden an der Außenwand „seines“ Hauses, die durch das Anbringen der (rechtswidrigen) Terrassenüberdachung entstanden sind und durch die erfolgte Entfernung der Terrassenüberdachung noch entstehen, zu beseitigen“.

BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13: Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einheitlich geltend zu machen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 WEG. Die Klage ist mangels Prozessführungsbefugnis des W 2 unzulässig.



- **Verschuldenshaftung**, insbesondere
 - § 823 Abs. 1 BGB
 - § 280 BGB
- **Aufopferungsansprüche**
 - § 14 Nr. 4 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.
 - § 906 Abs. 2 BGB: [...] Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem **Benutzer** des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

- Bei einem Eigentümer kommt es nass aus der Wand, was erhebliche Schäden verursacht.
- Die Nässe beruht darauf,
 - dass eine im Gemeinschaftseigentum verlaufene Versorgungsleitung leckt,
 - dass der „Obereigentümer“/„Obermieter“ unachtsam seine Badewanne hat überlaufen lassen
 - dass beim „Obereigentümer“/Obermieter aus dem Bereich der Waschmaschine Wasser ausgelaufen ist, ohne dass diesem Eigentümer Verschulden nachgewiesen werden kann.
- Hat der geschädigte Eigentümer Ersatzansprüche?

- BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12: Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die **von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen** ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zustehen.
- BGH v. 21.5.2010 - V ZR 10/10: Wird die Nutzung des Sondereigentums **durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum** beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zu.

Der geschädigte Eigentümer hat Ersatzansprüche

- Nicht, wenn die im Gemeinschaftseigentum verlaufene Versorgungsleitung leckt,
- gegen den „Obereigentümer“, wenn dieser unachtsam (schuldhaft) seine Badewanne hat überlaufen lassen
- gegen den „Obereigentümer“ unabhängig von dessen Verschulden, wenn von dessen Sondereigentum (Waschmaschine) die Nässe herrührt.

Originalfall

BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12



- B betrieb im dritten OG eines Gebäudes ein sog. ambulantes Operationszentrum. In dem darunter liegenden Stockwerk befand sich die Arztpraxis von Dr. VN, dessen Betriebsunterbrechungs- und Inhaltsversicherer K Klägerin ist.
- Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Sowohl der B als auch VN waren die von ihnen genutzten Räume jeweils mietweise überlassen.
- In der Nacht vom 7. auf den 8. Juni 2007 löste sich im Sterilisationsraum von B eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen von VN kam.
- Letztere glich K in Höhe von 165.889,76 € aus. Gestützt auf das VVG verlangt K von B aus übergegangenem Recht den genannten Betrag nebst Zinsen, darüber hinaus vorgerichtliche Anwaltskosten.

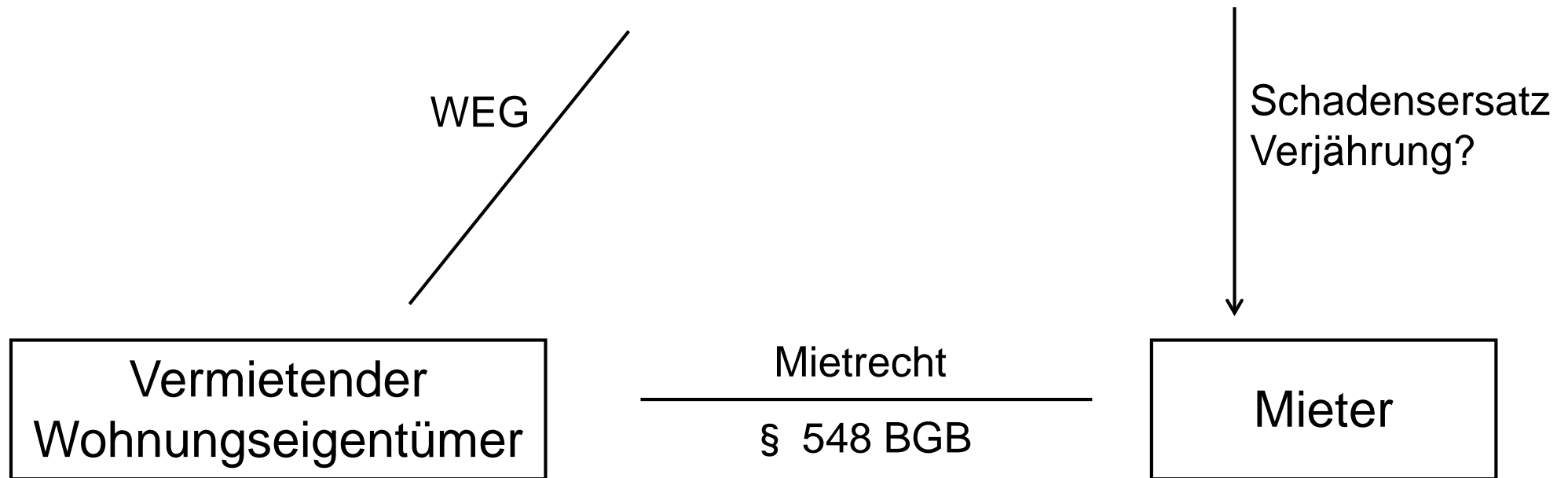
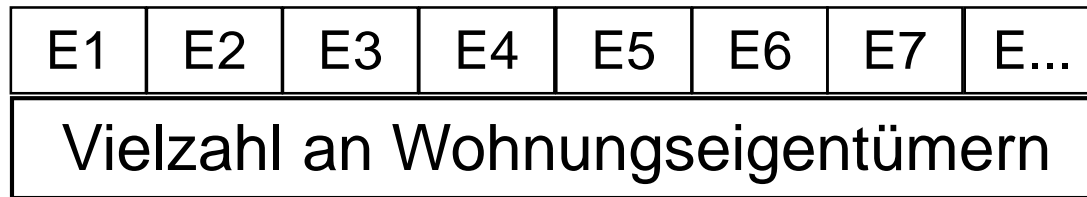
Anspruch besteht,

- weil dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zusteht,
- da die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird,
- die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen.

3. Verjährung bei Mieterhaftung



- Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR).
- Nach einem Jahr macht einer der Wohnungseigentümer wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend.
- Der Mieter beruft sich auf die Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB in sechs Monaten.
- Land- und Oberlandesgericht weisen die Klage wegen Verjährung ab.



- Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.
- Der Anspruch unterliegt der dreijährigen Regelverjährung.

1. Individuelle Geltendmachung
2. Geltendmachung durch die Eigentümergemeinschaft
3. Verjährung der Beseitigungsansprüche
4. Beseitigung als ordnungsmäßige Verwaltung

Beispiel „Terrassenüberdachung“

- In einer Wohnungseigentumsanlage steht jedem Wohnungseigentümer an den Räumen seines „Reihenhauses“ das Sondereigentum zu.
- Anfang 2008 überdacht Wohnungseigentümer W 1 „seine“ Terrasse. Auf einer Versammlung wird über die Überdachung diskutiert, aber nicht beschlossen.
- W 1 bietet finanziellen Ausgleich für etwaige Nachteile an.
- Es wird in Aussicht genommen, die Frage der Überdachung schriftlich zu regeln. Dazu kommt es aber nicht.
- Mit der Klage verlangt W 2 (der unmittelbare Nachbar von W 1), dass dieser die Terrassenüberdachung entfernt.

Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Veränderung (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert; eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.

2. Geltendmachung durch die Eigentümergemeinschaft



In der Eigentümerversammlung ist zu beschließen:

- Zwar nicht über die Beseitigungspflicht des Störers (Grund: fehlende Beschlusskompetenz)
- Aber über die gerichtliche Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs
 - „An sich ziehen“ der rechtsfähigen Gemeinschaft (Grundlage: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)
 - Vertretungsmacht des Verwalters (Grundlage: § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG)

Beschlusskompetenz

BGH v. 20.9.2000 - V ZB 58/99



- Durch Beschlussfassung (= **Mehrheitsmacht**) können **nur** solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG (= gesetzliche Beschlusskompetenz) oder nach einer Vereinbarung (= Öffnungsklausel) die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls (= keine Beschlusskompetenz) bedarf es einer Vereinbarung.
- Ein **ohne Beschlusskompetenz** gefasster Beschluss ist **nichtig**.
- Ein mit Beschlusskompetenz gefasster rechtswidriger Beschluss ist grds. wirksam, nur anfechtbar.

BGH v. 18.2.2011 - V ZR 82/10:

- Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen.
- Dies gilt insbesondere, wenn es um die **Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung** geht.

BGH v. 9.3.2012 - V ZR 161/11:

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die **Räum- und Streupflicht** im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.

Nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** ermächtigen die Eigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den Anspruch gegen Eigentümer E auf Beseitigung des [Bezeichnung des störenden Gegenstandes], geltend zu machen. Der Verwalter wird nach **§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG** ermächtigt, diesen Anspruch im Namen der Gemeinschaft ggf. gerichtlich durchzusetzen und dafür RA Y [einen Rechtsanwalt] zu bevollmächtigen.

BGH v. 5.12.2014 – V ZR 5/14:

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

3. Verjährung von Beseitigungsansprüchen



- Eine WEG-Anlage besteht aus drei selbständigen Gebäuden. Eines dieser Gebäude bewohnte B. Neben diesem befand sich ursprünglich eine Freifläche. Vor einer Begehung des Gebäudes durch die Verwalterin am 22.7.2005 wurde dort eine Betonfläche als Grundlage einer Terrasse angelegt, zu deren Vollendung es aber nicht kam.
- Auf ihrer Versammlung am 11.5.2009 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den - bestandskräftigen - Beschluss, dass die Betonfläche zu beseitigen sei und der Erbauer sie auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen habe. Die Verwalterin sollte den Rückbau schriftlich verlangen und bei fruchtlosem Verstreichen der Frist vor Gericht durchsetzen.
- Mit der am 31.12.2009 eingegangenen Klage verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft von B den Rückbau der Fläche.
- B beruft sich auf Verjährung.

Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

- Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche als eigene Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB entsprechend § 166 BGB nur zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat.
- Die Zurechnung der Kenntnis des Verwalters wirkt im Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG nicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung zurück.

4. Beseitigung als ordnungsmäßige Verwaltung



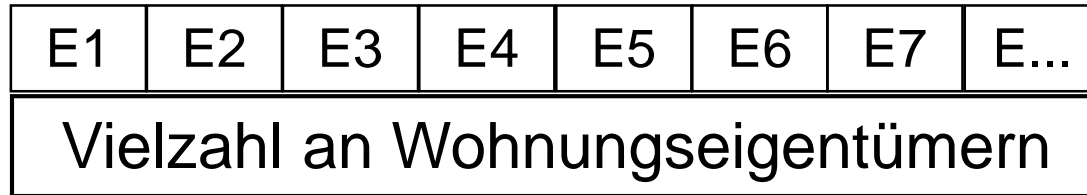
- Beseitigung eines nicht ordnungsmäßigen Zustand durch Gemeinschaft ist Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung.
- BGH v. 27.4.2012 – V ZR 177/11: Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.
- § 16 Abs. 6 S. 1 WEG: Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, [...] ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen.



- In einer Wohnungseigentumsanlage wird beschlossen, dass die Beförderung von Tieren in beiden Personenaufzügen des Hauses nicht gestattet ist.
- Ein Eigentümer vermietet seine Wohnung unter Verwendung eines Standardvertrages und ohne Hinweis auf den Beschluss.
- Der Mieter benutzt den Aufzug regelmäßig mit seinem Hund.

Wie ist die Rechtslage:

1. Was gilt unter den Eigentümern?
2. Können die Eigentümer gegen den Mieter?
3. Was gilt zwischen Mieter und vermietendem Eigentümer?
4. Was wäre dem vermietenden Eigentümer zu raten gewesen?
5. Was gilt, wenn es sich um einen Blindenhund handelt.



Gebrauchsregelung
nach WEG

Ansprüche wegen
Mietergebrauch?

Vermietender
Wohnungseigentümer

Gebrauchsregelung
nach Mietrecht

Mieter



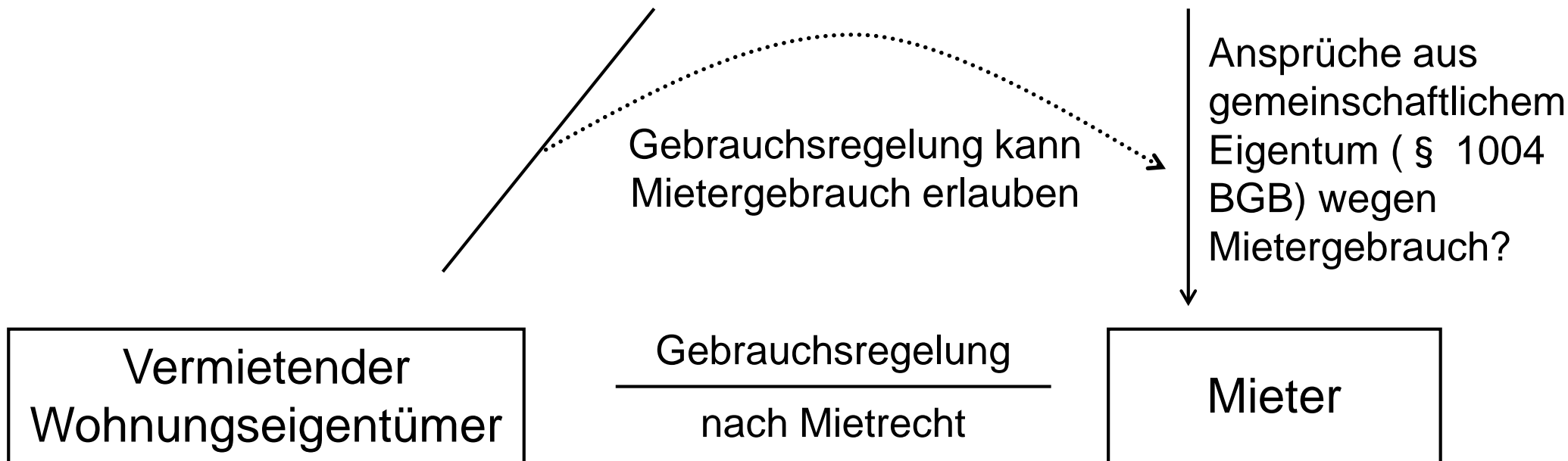
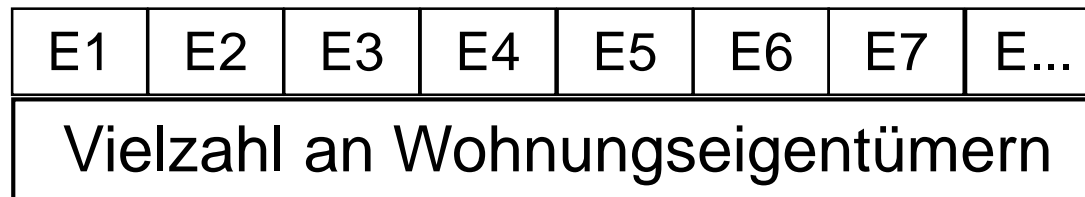
- Systematik:
 - Gesetzliche Ausgestaltung nach §§ 13, 14 Nr. 1 WEG
 - Vereinbarung, § 15 Abs. 1 WEG
 - Beschluss, § 15 Abs. 2 WEG
- Nach § 14 Nr. 1 WEG hat ein Eigentümer seinen Gebrauch so auszugestalten, dass *„keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“*.
- Die Eigentümer können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Grenzen zulässigen Gebrauchs durch Beschluss konkretisieren. Sie verlassen aber den Bereich ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie den Eigentümern neue Nutzungsbeschränkungen auferlegen wollen.



Es liegt ein bestandskräftiger wirksamer Beschluss vor, der die Eigentümer bindet,

- weil Beschlusskompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG folgt,
- weil sonst kein Nichtigkeitsgrund vorliegt (insbesondere kein Kernbereichsverstoß),
- weil sich die Umsetzbarkeit im Mietverhältnis nicht auf das Verhältnis der Eigentümer auswirkt,
- weil eine möglicherweise fehlende Ordnungsmäßigkeit nach Ablauf der Anfechtungsfrist nicht mehr geltend gemacht werden kann.

2. Können die Eigentümer gegen den Mieter vorgehen?



1. E1-E7 steht mit dem gemeinschaftlichen Eigentum absolutes Recht zu.
2. Mieter hat Gebrauchsrecht nur über die Befugnisse des vermietenden Eigentümers.

- Der Vielzahl an Eigentümern einer Wohnungseigentumsanlage kann gegen den Mieter eines Eigentümers ein Anspruch auf Unterlassung eines bestimmten Gebrauchs aus § 1004 BGB zustehen.
- Denn jeder Gebrauch eines Mieters stellt jedenfalls auch eine Beeinträchtigung des der Vielzahl an Eigentümern zustehenden und von § 1004 BGB geschützten gemeinschaftlichen Eigentums dar.
- Das Verhalten des Mieters kann gegenüber der Vielzahl an Eigentümern nur dann gerechtfertigt sein, wenn es von der Gebrauchsregelung unter den Eigentümern gedeckt ist.
- Das gilt unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem die Gebrauchsregelung getroffen wird.

Vgl. BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12 zu § 1004 BGB!

BGH v. 8.5.2015 – V ZR 178/14:

- Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.
- Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung der langjährigen zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum ist in der Regel jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn in jüngerer Zeit eine Neuvermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist.

3. Was gilt zwischen Mieter und vermietendem Eigentümer?



- System
 - Gesetzliche Ausgestaltung (§§ 535, 241 II, 242 BGB)
 - Individualvereinbarung
 - AGB-Klausel
- Intensität
 - **Konkretisierende Regelungen** wie Ruhezeiten, Tierhaltungsbeschränkungen (Verbot von Kampfhunden), Modalitäten der Anbringung von Satellitenanlagen
 - **Eigenständige Beschränkungen** wie Musizierverbot, Rauchverbot oder Duschverbot während der Nacht

- Eine unangemessene Benachteiligung i. S. § 307 BGB stellt regelmäßig eine Klausel dar, die die Grenzen zulässigen Gebrauchs im Vergleich zur gesetzlichen Ausgestaltung nicht konkretisiert, sondern erheblich reduziert.
- BGH v. 20.03.2013 - VIII ZR 168/12: Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, "keine Hunde und Katzen zu halten" ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

- Verspricht der Vermieter dem Mieter einen vertragsgemäßen Gebrauch, den er dem Mieter wegen Beschränkungen in der Gemeinschaftsordnung nicht gewähren kann,
- greift die typischen Rechtsbehelfe des Mieters:
 - Nachbesserung
 - Minderung
 - Schadensersatz
 - Kündigungsgrund

4. Ausrichtung des Mietvertrags an der Gemeinschaftsordnung



1. Statischer Verweis auf (gegenwärtige)
Gemeinschaftsordnung
2. Dynamischer Verweis auf (gegenwärtige und künftige)
Gemeinschaftsordnung

- Gemeinschaftsordnung (Vereinbarung/Beschluss) enthält allein konkretisierende Regelungen
- Gemeinschaftsordnung enthält gravierende Gebrauchsbeschränkungen
 - Problem ist insbesondere Verbot überraschender Klauseln, § 305c Abs. 1 BGB
 - Es hilft jedenfalls § 536b BGB:
 - Kenntnis
 - Grob fahrlässige Unkenntnis

- Ein Verweis des vermietenden Eigentümers auf Nutzungsbeschränkungen der Gemeinschaftsordnung kann der AGB-Kontrolle standhalten.
- Denn der Verweis trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vermieter dem Mieter nicht weitergehende Gebrauchsrechte verschaffen kann, als er sie selbst hat.
- Im Einzelfall droht eine Unwirksamkeit aber aus dem Verbot überraschender Klauseln (§ 305c Abs. 1 BGB).
- Der Vermieter schließt seine Haftung aus, soweit er sicherstellt, dass der Mieter Gebrauchsbeschränkungen zur Kenntnis oder grob fahrlässig nicht zur Kenntnis nimmt (§ 536b BGB).

- Schutzbedürfnis des Vermieters
 - Vereinbarung erfordert Mitwirkung
 - Nicht ordnungsmäßige Beschlüsse sind anfechtbar
 - Ordnungsmäßige Beschlüsse dienen regelmäßig lediglich der Konkretisierung

- Zumutbarkeit für Mieter



- Auch ein dynamischer Verweis auf Änderungen der zwischen den Eigentümern geltenden Gebrauchsregelungen, die die Eigentümer während der Mietzeit im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung beschließen, wird durch die Regelungen zur AGB-Kontrolle, namentlich § 308 Nr. 4 BGB, nicht ausgeschlossen.
- Insoweit ist dem Mieter nämlich zumutbar, was sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung hält.
- Regelmäßig wird nur die Konkretisierung der gesetzlichen Regelung (Veränderung der Ruhezeiten), nicht aber die Schaffung neuer Gebrauchsbeschränkungen (Einführung Rauchverbot, Musizierverbot) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

5. Einschränkende Auslegung (Barrierefreiheit)



Gebrauchsregelungen in Teilungserklärungen und Beschlüssen sind (geltungserhaltend) einschränkend dahin auszulegen, dass sie

- einen nicht beeinträchtigenden Gebrauch und
- einen Gebrauch in Ausübung verfassungsrechtlich garantierter Positionen (Barrierefreiheit)

nicht verbieten.

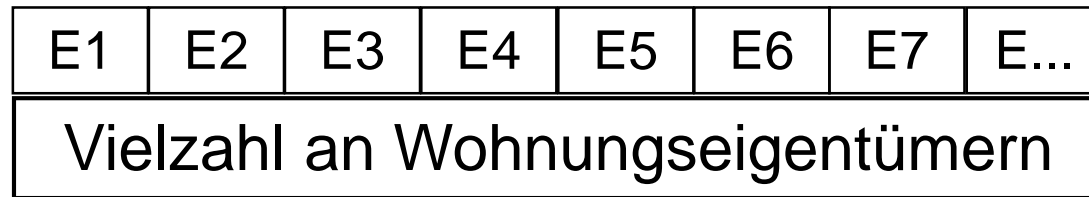
Daher darf z. B. im Aufzugsbeispiel der Blindenhund genutzt werden.

Der WEG-Verwalter V konzipiert eine energetische Modernisierung von Fassade und Dach. Einige Einheiten der Anlage sind vermietet. V überlegt, welche Besonderheiten sich im Hinblick auf die drohende Beeinträchtigung der Mieter ergeben:

1. Droht der modernisierenden Gemeinschaft, dass ein Mieter sie auf Unterlassung in Anspruch nimmt?
2. Äußert der neue Minderungsausschluss (§ 536 Abs. 1a BGB) irgendwelche Auswirkungen?
3. Kann der vermietende Eigentümer wegen der auf ihn entfallenden Kosten eine Modernisierungsmieterhöhung aussprechen?

- Beschlussfassung der Wohnungseigentümer
 - (Modernisierende) Instandsetzung, § 21 III Nr. 2, § 22 III WEG
 - Modernisierung, § 22 II WEG
 - Sonstige bauliche Maßnahme, § 22 I WEG
- Duldungspflichten des Mieters:
 - Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB
 - Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB

Vermietete Eigentumswohnung



WEG

Vermietender
Wohnungseigentümer

Mietrecht:

§ § 555a, 555d BGB

Mieter

?

(1) Durchsetzung im Dreieck Gemeinschaft - Vermieter - Mieter



- Dreieck
 - Vermieter ist Gemeinschaft aufgrund Eigentümerbeschluss verpflichtet
 - Vermieter setzt Duldungsansprüche gegen Mieter um
- Probleme
(Bauherr Gemeinschaft hat es nicht in der Hand!)
 - Kündigt Vermieter zutreffend an?
 - Setzt Eigentümer die Ansprüche rechtzeitig durch?
 - Wer darf Duldungstitel durchsetzen?

(2) Direkte Durchsetzung Gemeinschaft - Mieter



aa) Eigene Ansprüche der Gemeinschaft (-)

bb) Gemeinschaftsbezogene Ansprüche (-)

(§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG: *Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus*)

BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12:

„Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 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.

(2) Direkte Durchsetzung Gemeinschaft - Mieter (Forts.)



cc) Zu vergemeinschaftende Ansprüche

Ansichziehen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG durch Beschluss („*Sie übt aus ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.*“)

- BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14 Rn. 12: Ob - wozu der Senat neigt - Ansprüche aus **§ 1004 Abs. 1 BGB** gegen den Fremdnutzer in Betracht kommen, braucht hier nicht abschließend geklärt zu werden.

Indessen: Nach § 1004 BGB muss Mieter im Verhältnis zu den Eigentümern nur den Rückbau rechtswidriger/störender Baumaßnahmen dulden. Es besteht kein Anspruch auf Duldung von Veränderungen des Gemeinschaftseigentums aus Gesetz.

- Ansichziehen der Duldungsansprüche der Eigentümer aus **§§ 555a, 555d BGB analog**.
- Streit über rechtliche Begründung für Praxis egal.

2. Bauausführung unter Nutzung des Minderungsausschlusses



- Der Dreimonatszeitraum beginnt mit der ersten Beeinträchtigung, die aus dem umzusetzenden Modernisierungsvorhaben resultiert und die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert.
- Auswirkungen in Wohnungseigentumsanlage:
 - Entlastung des einzelnen vermietenden Eigentümers, wegen § 14 Nr. 4 WEG auch der Gemeinschaft,
 - Anhaltspunkt für ordnungsmäßige Verwaltung,
 - Haftungsgefahren für Verwalter bei verschuldeten Verzögerungen.



§ 559 Abs. 1 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 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

- a) Zulässigkeit: Bauherr Gemeinschaft verdrängt vermietenden Eigentümer nicht, sondern tritt nur für diesen nach außen auf, so dass dieser Bauherr iSv § 559 BGB bleibt. (vgl. Verbrauchereigenschaft der rechtsfähigen Gemeinschaft).
- b) Umfang: Kosten, die dem Vermieter notwendigerweise auferlegt werden, gleich wie die Finanzierung (Rücklage, Umlage, Kredit) erfolgt.

1. Die Durchsetzung von Zahlungsforderungen
 - a) Die zwei verschiedenen Modelle
 - b) Verjährung und Streitgegenstand
 - c) Ausschluss von Einwendungen
2. Die Orientierung des Mietvertrags an der WEG-Kostenverteilung
 - a) Die Struktur der Abrechnungspositionen
 - b) Verteilung nach der HeizkostenV
 - c) Sonstige Positionen
3. Die Erstellung der Mietabrechnung
 - a) Vertretenmüssen bei fehlender WEG-Abrechnung
 - b) Etwaige Regressmöglichkeiten



- Modell Mietrecht
 - § 556 BGB ermöglicht es, dass Vermieter einen Ausgleichsanspruch wegen ihn treffender Betriebskosten gegen den Mieter erlangt.
 - Anspruchsgrundlage ist der Mietvertrag.
 - Für laufendes Jahr sind Vorschüsse zu vereinbaren, danach ist abzurechnen, um Inhalt des mietvertraglichen Anspruchs zu fixieren.
- Modell WEG-Abrechnung
 - Ansprüche aus Wirtschaftsplan/Sonderumlage und Jahresabrechnung dienen der Finanzausstattung, sind nach § 28 WEG zwingend.
 - Ansprüche werden durch Beschlüsse begründet (BGH v. 2.10.2003 – V ZB 34/03).
 - Abrechnung ergänzt oder korrigiert den Beschluss über Jahresabrechnung (BGH v. 1.6.2012 – V ZR 171/11, Rn. 23).
 - Bei Rückständen auf WP kann Klage nicht allein auf Jahresabrechnung, sondern muss wegen der Rückstände auf WP gestützt werden.



- Verjährung des Anspruchs auf Vorauszahlungsrückstände ist nicht ab Abrechnung neu zu berechnen (so aber, Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn. 512), sondern berechnet sich allein ab Fälligkeit des Vorschusses (Jacoby ZMR 2017, 781, 787).
- Nach Abrechnungsreife kann der Vermieter nur noch aus der Abrechnung vorgehen und muss eine etwaige Klage auf rückständige Vorauszahlungen entsprechend § 264 ZPO umstellen (BGH v. 16.6.2010 – VIII ZR 258/09, Rn. 22).
- Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Wirtschaftsplan beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind. Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung (BGH v. 1.6.2012 – V ZR 171/11).
- Zahlungsklage aus WP wird von Jahresabrechnung grundsätzlich nicht berührt, ggf. ist Streit für erledigt zu erklären, soweit Jahresabrechnung die WP-Forderung reduziert.

§ 556 Abs. 3 BGB

- Der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.
- Der Einwendungsausschluss gilt auch für in der Abrechnung zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen (BGH v. 11.5.2016 – VIII ZR 209/15).

Bestandskraft des Abrechnungsbeschlusses

- Die Bestandskraft kann nur eintreten, soweit Beschlusskompetenz besteht, was zu verneinen ist bei
 - Berücksichtigung von Altrückständen,
 - Einbeziehung von sonstigen Ansprüchen wie Schadensersatzforderungen (die nicht auf Umlage von Kosten beruhen).
- Beschlussgegenstand ist bloß sog. Abrechnungsspitze, so dass Streit, ob Zahlungen auf WP erbracht sind, nicht von Beschluss geklärt werden können.

2. Die Orientierung des Mietvertrags an der WEG-Kostenverteilung



- a) Die Struktur der Abrechnungspositionen
- b) Verteilung nach der HeizkostenVO
- c) Sonstige Positionen



- Grundsteuer
- Umlegbare Kostenpositionen der Jahresabrechnung
 - Heizung und Warmwasser (HeizkostenV)
 - Verbrauchsabhängige Kosten, bei denen Verbrauch erfasst und danach umgelegt wird (ggf. Kaltwasser, Müll)
 - Sonstige Positionen
- Nicht umlegbare Kostenpositionen der Jahresabrechnung



- 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.



BGH v. 5.11.2014 – VIII ZR 257/13

Ls: Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren, da die Regelung in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB abdingbar ist.

[24] kein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 BGB, denn eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist angesichts des Umstandes, dass die einseitige Festlegung entsprechend §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen hat, nicht gegeben.

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

- Drohen ihm Probleme daraus, dass die Eigentümer innerhalb der WEG einen abweichenden Verteilungsmaßstab (MEA, Fläche, Personen) beschlossen oder gar vereinbart haben?
- Kann V auf einer Verteilung in der Jahresabrechnung nach HeizkostenV bestehen?



- **§ 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 HeizkostenV gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.
- **Beispiel:**
 - Die Eigentümer haben vereinbart, auch die Heiz- und Warmwasserkosten nicht nach der HeizkostenV, sondern nach einem verbrauchsunabhängigen Schlüssel (MEA, Fläche, Personen) zu verteilen.
 - Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf diesem Schlüssel beruhende Heizkostenabrechnung.

1. Welche Wirkungen äußert die Vereinbarung über den Schlüssel?
 - Abweichende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind unwirksam.
2. Ist der Beschluss über die Jahresabrechnung auf Anfechtung für unwirksam zu erklären?
 - Eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung nicht genügende Abrechnung ist auch dann anfechtbar, wenn die Wohnungseigentümer (noch) keine der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung eingeführt haben. Dann müssten sie eine solche Regelung nachholen, damit auf ihrer Grundlage die Heizkosten verteilt werden können.
3. Wie kommt eine ordnungsmäßige Abrechnung zustande?
 - Fehlt es für die Vergangenheit an der Verbrauchserfassung, ist über § 9a HeizkostenV nach Wohnfläche abzurechnen.

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.

Was gilt hinsichtlich sonstiger Abrechnungspositionen:

- a) Kann der vermietende Wohnungseigentümer schlicht seine Kosten wie bei der Grundsteuer weiterreichen?
- b) Wie kann der vermietende Wohnungseigentümer jedenfalls ermöglichen, seine Kosten weiterzugeben?
- c) Welche Gefahren beinhalten nachteilige MEA-Schlüssel?

BGH v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07:

- §§ 556 ff. BGB **legen** den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten **nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest**; auch eine Abrechnung nach dem **Abflussprinzip** ist grundsätzlich **zulässig**.
- Gerade bei Auseinanderfallen der Abrechnungszeiträume des Vermieters und des Versorgungsunternehmens kann eine Abgrenzung eine unzumutbare Belastung des Vermieters darstellen.



Darf der vermietende Eigentümer einer Einheit wohnungsbezogen abrechnen, so dass er lediglich seine Kosten (die die Gemeinschaft 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!

BGH v. 13.09.2011 - VIII ZR 69/11 zur Abrechnungseinheit



- 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**.

bb) 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.

Der Verteilerschlüssel "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.



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 vermiererefreundliche 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.



- **§ 556 Abs. 6 S. 3 BGB:** 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**.
- **BGH v. 25.1.2017 - VIII ZR 249/15:** Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB.

a) Vertretenmüssen bei fehlender WEG-Abrechnung



- Einerseits keine Entschuldigung wegen fehlender Abrechnung (BGH aaO).
- Andererseits kein Vertretenmüssen wegen Zurechnung des Verwalterverschuldens (BGH aaO).
- Maßgeblich ist Pflicht zur Erstellung eigener Abrechnung ohne WEG-Abrechnung (str., vom BGH nicht entschieden)
 - Erforderlich sind die Daten (Verbrauchswerte etc.)
 - Pflicht zur Beschaffung vom Verwalter
 - Grenze: standhafte Weigerung des Verwalters
 - Risiko der Komplexität trägt Vermieter (ggf. Einschaltung von Hilfspersonen erforderlich)

- Ansprüche gegen Verwalter (§ 280 Abs. 1 BGB)
 - Pflicht
 - Zur Abrechnung aus § 28 Abs. 3 WEG
 - Zur Gestattung der Belegeinsicht nach § 666 BGB
 - Begünstigung einzelnen Eigentümers besteht (vgl. § 27 Abs. 1 WEG) jedenfalls als Schutzpflicht.
- Ansprüche gegen rechtsfähige Gemeinschaft scheiden richtiger Auffassung nach aus, weil Pflicht zur Abrechnung allein bei Verwalter liegt.
- Ansprüche gegen einzelne Eigentümer scheiden auch wegen Beschlussverhalten oder Anfechtung der Abrechnung angesichts Schutzzweck der Pflicht aus § 21 Abs. 4 WEG aus.



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
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/
