

Stellungnahme zum Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“

Berlin, den 14.09.2018

I. Einleitung

Der vorliegende Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ geht von der Prämisse aus, seit der letzten grundlegenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2007 seien in der Praxis Schwachstellen bekannt geworden, die die Attraktivität des Wohneigentums einschränkten. Die vorgesehenen Gesetzesänderungen sollen dazu dienen, diese Schwachstellen zu beheben, Rechtssicherheit und Effizienz zu stärken und angemessene Flexibilität für Wohnungseigentümergeinschaften zu schaffen.

Der Deutsche Mieterbund unterstützt Überlegungen, das Wohnungseigentum durch Änderungen des WEG zukunftsfähig zu gestalten, soweit sich in der Praxis Probleme gezeigt haben, die eine Intervention des Gesetzgebers erforderlich machen. Dabei ist jedoch eine differenzierte Perspektive erforderlich und zwischen selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen zu unterscheiden. Denn der vermietende Wohnungseigentümer ist nicht nur Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch Vermieter. Im Hinblick auf die Vermietung von Eigentumswohnungen müssen deshalb die Belange der Mieterinnen und Mieter in die Betrachtung und Bewertung eines etwaigen Reformbedarfs mit einbezogen werden. Dies ist bislang nicht der Fall.

Die Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes konzentriert sich auf die Reformaspekte, die für Mieterinnen und Mieter von Eigentumswohnungen von Bedeutung sind.

II. Die Doppelrolle des vermietenden Wohnungseigentümers

Der vermietende Wohnungseigentümer befindet sich in einer Doppelrolle. Als Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist er berechtigt, eine in seinem Sondereigentum stehende Wohnung zu vermieten (§ 13 Abs. 1 WEG) und verpflichtet, dabei dafür zu sorgen, dass Mieter die Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer, über das er nicht allein bestimmen kann, einhalten (§ 14 Nr. 2 WEG). Als Vermieter ist er verpflichtet, dem Mieter die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und die sich aus dem Mietvertrag und den gesetzlichen Regelungen des Mietrechts ergebenden Pflichten, insbesondere auch mieterschützende Grenzen einzuhalten.

Die Regelungen des WEG betreffen das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, das Mietrecht die Rechtsbeziehungen zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter. Das WEG und das Mietrecht weisen Unterschiede auf, aus denen sich in der Praxis Schwierigkeiten ergeben können, wenn wohnungseigentumsrechtliche Rechte und Pflichten des Eigentümers mit seinen Rechten und Pflichten gegenüber dem Mieter nicht in Einklang stehen. Dabei geht es insbesondere um den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und die Maßstäbe der Abrechnung von Betriebskosten. Explizit genannt sei außerdem der Bereich der Mangelbeseitigung, wenn Mängel am Gemeinschaftseigentum auftreten, so dass zur Durchführung der Mangelbeseitigung ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erforderlich ist.

III. „Harmonisierung“ von WEG und Mietrecht

1. Kein Sondermietrecht zu Lasten von Mietern

Für Konstellationen, in denen Wohnungseigentümer gehindert sein können, ihre Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu erfüllen, weil diese aus mietrechtlichen Gründen nicht gegenüber dem Mieter umgesetzt werden können, wird vorgeschlagen, das WEG und das Mietrecht in der Weise zu „harmonisieren“, dass

Sonderregelungen für vermietete Eigentumswohnungen in das Mietrecht eingeführt werden. Sie sollen dazu dienen, dem vermietenden Eigentümer den Weg zur Umsetzung wohnungseigentumsrechtlicher Beschlüsse im Mietverhältnis zu eröffnen.

Zur Begründung wird auf die sozialpolitische Zielsetzung des Gesetzgebers des WEG verwiesen, möglichst viele private Quellen für Investitionen in den privaten Wohnungsbau zu erschließen und die Vermögensbildung in privater Hand zu fördern. Die angesprochenen Kreise vermieteten aber im Rahmen privater Vermögensverwaltung und seien Verbraucher, die meist nicht über das Know-how verfügten, Mietverträge abzuschließen, die den rechtlichen Besonderheiten des WEG Rechnung trügen. Außerdem gestehe das Mietrecht Vermietern nur einen beschränkten Gestaltungsrahmen zu (so zum Beispiel Häublein, Erforderlichkeit und Möglichkeit einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht, Abdruck eines Gutachtens für den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. in ZMR 2013, Seite 97, 100).

Die Forderung nach gesetzlichen Sonderregelungen für vermietete Eigentumswohnungen führt dazu, Mieter von Eigentumswohnungen rechtlich anders und im Ergebnis schlechter zu stellen als Mieter anderer Wohnungen. Sie begründet ein Zweiklassenmietrecht. Eine Rechtfertigung dafür besteht nicht.

Eine Rechtfertigung ergibt sich nicht daraus, dass vermietende Wohnungseigentümer regelmäßig Verbraucher sind. Das Wohnraummietverhältnis über eine Eigentumswohnung ist kein Verbrauchergeschäft, bei dem sich ein Verbraucher im Sinn des § 13 BGB und ein Unternehmer im Sinn des § 14 BGB gegenüberstehen, sondern ein Geschäft zwischen Verbrauchern, denn auch der Mieter ist Verbraucher im Sinn des § 13 BGB. Der Hinweis auf die Verbrauchereigenschaft des vermietenden Wohnungseigentümers ist deshalb von vornherein untauglich, eine Schutzbedürftigkeit des vermietenden Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter zu begründen.

Eine Rechtfertigung ergibt sich auch nicht daraus, dass vermietende Eigentümer nicht über das Know-how verfügten, Mietverträge abzuschließen, die den rechtlichen Besonderheiten des WEG Rechnung tragen. Der vermietende Wohnungseigentümer ist Vermieter und verfolgt bei einer Vermietung seine Interessen wie jeder andere Vermieter auch. Er ist wie jeder andere Vermieter auch gehalten, sich in Bezug auf

seine Rechte und Pflichten sachkundig zu machen beziehungsweise sachkundige Unterstützung hinzuzuziehen. Dies gilt auch für die Frage, ob er mit Rücksicht auf die wohnungseigentumsrechtliche Situation eine besondere mietvertragliche Gestaltung vereinbaren will.

2. Mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

Mietvertragliche Gestaltungen, mit denen sich den Besonderheiten im Einzelfall Rechnung tragen lässt, sind auch möglich. Dies gilt sowohl in Bezug auf Regelungen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung als auch in Bezug auf die Betriebskosten. Zu Letzteren kann zum Beispiel im Sinne einer Angleichung von WEG und Mietrecht mietvertraglich vereinbart werden, dass der anzuwendende Verteilerschlüssel dem der Eigentümergemeinschaft entsprechen soll, dass Änderungen des Verteilerschlüssels nach billigem Ermessen sollen erfolgen können (BGH, Urt. v. 05.11.2014, VIII ZR 257/13, juris) oder auch, dass die Abrechnung der Betriebskosten nach dem im Wohnungseigentumsrecht geltenden sogenannten Abflussprinzip statt des im Mietrecht üblichen Leistungsprinzips erfolgen kann; Letzteres ist nach dem BGH auch ohne eine ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung möglich (BGH, Urt. v. 20.02.2008, VIII ZR 49/07, juris, und Urt. v. 20.02.2008, VIII ZR 27/07, juris).

Soweit die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung aus Sicht eines vermietenden Wohnungseigentümers als zu eingeschränkt betrachtet werden, resultieren die Grenzen aus der Schutzbedürftigkeit des Mieters bei der Wohnraummiete, die gegenüber dem vermietenden Wohnungseigentümer nicht geringer ist als gegenüber anderen Vermietern, so dass diese Grenzen auch für vermietende Eigentümer zu beachten sind.

Ein vermietender Wohnungseigentümer kann somit durch vorhandene mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten Konflikte mit wohnungseigentumsrechtlichen Verpflichtungen ausreichend vermeiden. Diese Möglichkeiten zu nutzen, um den Mietvertrag etwaigen wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten anzupassen, ist ihm auch zuzumuten.

3. Rücksichtnahmegebot innerhalb der Eigentümergeinschaft

Wird ein weitergehendes Bedürfnis gesehen, Konflikte für vermietende Wohnungseigentümer zu vermeiden, liegt die Lösung nicht darin, Mieterrechte durch die Einführung von Sonderregeln im Mietrecht zu beschneiden, sondern darin, dass Beschlüsse der Gemeinschaft, die den mietvertraglichen Vereinbarungen widersprechen, für den vermietenden Wohnungseigentümer nicht bindend sein dürfen. Dies gilt insbesondere, wenn der Konflikt auf Beschlüssen der Gemeinschaft beruht, die nach dem Abschluss des Mietvertrages gefasst wurden. Denn hier resultiert der Konflikt im Kern daraus, dass die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Beschluss auf den einzelnen Wohnungseigentümer in seiner Rolle als vermietender und damit an die Grenzen des Wohnraummietrechts gebundener Eigentümer keine Rücksicht nehmen.

Entsprechend sollte gesetzlich angeordnet werden, dass der vermietende Wohnungseigentümer nicht verpflichtet ist, mietvertraglichen Vereinbarungen widersprechenden Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einzuhalten oder für deren Einhaltung durch Mieter zu sorgen und dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, eine dem Mietvertrag entsprechende Nutzung zu dulden. Letzteres schließt einen etwaigen unmittelbaren Unterlassungsanspruch der Gemeinschaft gegen einen Mieter aus § 1004 BGB hier im Interesse des vertragstreuen Mieters aus.

4. Direktanspruch auf Duldung der Mangelbeseitigung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Treten Mängel am Gemeinschaftseigentum auf, beispielsweise am Aufzug oder am Treppenhaus, hat der Mieter allein gegen den vermietenden Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Mangelbeseitigung. Der vermietende Wohnungseigentümer darf jedoch, wenn die Teilungserklärung keine anderslautende Regelung enthält, nicht selbst Abhilfe schaffen, vielmehr muss ein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Der vermietende Eigentümer hat gegen die übrigen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass diese die für die Mangelbeseitigung notwendigen Maßnahmen treffen (§ 21 Abs. 4 WEG) und kann gegebenenfalls auch eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen (§ 21

Abs. 8 WEG). Der Mieter muss warten, bis der Vermieter diese Ansprüche durchgesetzt hat. Diese Rechtsschutzmöglichkeiten für den Mieter sind ungenügend.

Deshalb muss dem Mieter gesetzlich eine Möglichkeit eingeräumt werden, unmittelbar gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft aktiv werden zu können. Dazu kann dem Mieter ein unmittelbarer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Duldung der notwendigen Maßnahmen eingeräumt werden. Dann kann der Mieter nach einer erfolgreichen Durchsetzung gegenüber der Gemeinschaft die Mangelbeseitigung gegenüber dem vermietenden Wohnungseigentümer geltend machen und durchsetzen (vergleiche Suilmann, WuM 2013, Seite 86, 88).

IV. Förderung der Elektromobilität und des Einbruchschutzes

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass Mieter in Zukunft von dem Vermieter die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen für die Installation von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge und die Verbesserung des Einbruchschutzes sollen verlangen können. Der Diskussionsentwurf, der methodisch an § 554a BGB anknüpft, ist aus nachfolgenden Gründen jedoch nicht geeignet.

1. Erstreckung der Elektromobilität auf isolierte Stell- und Garagenplätze

Mit der Anknüpfung an § 554a BGB beschränkt sich der Entwurf in Bezug auf die Installation von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge auf Stellplätze und Garagen, die dem Mieter innerhalb eines einheitlichen Wohnraummietvertragsverhältnisses überlassen sind. Obwohl zur Förderung der Elektromobilität ein Regelungsbedürfnis auch für isoliert angemietete Stellplätze oder Garagen zu bejahen ist, werden diese, weil anders als in dem Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ eine Erstreckung auf § 578 BGB nicht vorgesehen ist. Dies sollte geändert werden.

2. Keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Nach § 554a Abs. 2 BGB hat der Vermieter nach Mietende einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Dies mag sich hinsichtlich baulicher Veränderungen bei der barrierefreien Einrichtung einer Wohnung dadurch rechtfertigen,

dass die Maßnahmen auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerin oder des Bewohners zugeschnitten sein müssen und deshalb für andere Mieter oftmals nicht ohne weiteres nutzbar sind. Wenn es um Maßnahmen zur Einrichtung einer Elektroladestation oder einbruchshemmende Maßnahmen geht, erscheint eine Rückbauverpflichtung jedoch nicht interessengerecht.

Die Förderung der Elektromobilität und des Einbruchschutzes sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben und werden im Diskussionsentwurf auch als solche begriffen. Die Durchführung notwendiger Maßnahmen ist für Mieter meist kostenintensiv, außerdem sind geschaffene bauliche Änderungen und Einrichtungen wie zum Beispiel eine Elektroladeeinrichtung oder verstärktes Sicherheitsglas, einbruchhemmende Türschlösser oder Wohnungseingangstüren in der Regel für andere Mieter ebenfalls nutzbar und sinnvoll. Eine Rückbauverpflichtung des Mieters ist deshalb grundsätzlich nicht angemessen und gesetzlich auszuschließen. Dem Interesse des Vermieters, vor der Übernahme unzumutbarer Änderungen geschützt zu werden, kann mit der Interessenabwägung des § 554a Abs. 1 BGB Rechnung getragen werden.

Bei einem Ausschluss der Wiederherstellungspflicht besteht für eine Sicherheitsleistung für den Rückbau, wie sie § 554a Abs. 2 Satz 1 BGB vorsieht, keine Notwendigkeit. Die Möglichkeit des Vermieters, seine Zustimmung zu den Maßnahmen von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit abhängig zu machen, ist deshalb ebenfalls auszuschließen.

3. Entschädigungsanspruch des Mieters bei Mietvertragsende

Mit Zustimmung des Vermieters durchgeführte Maßnahmen zur Errichtung einer Elektroladestation oder zur Verbesserung des Einbruchschutzes sind für den Mieter meist mit erheblichen Investitionen verbunden. Beim Ende des Mietverhältnisses wird der Mieter nur selten wirtschaftlich sinnvoll von seinem Wegnahmerecht nach § 539 Abs. 2 BGB Gebrauch machen können. Ein etwaiger zu dieser Zeit noch bestehender wirtschaftlicher Vorteil bleibt deshalb im Regelfall beim Vermieter, der diesen sowohl bei einer anschließenden Eigennutzung als auch bei einer Neuvermietung nutzen kann. Er wird auch durch einen Aufwendungsersatzanspruch nach § 539 Abs. 1 BGB nicht

ausgeglichen. Daher muss ein Anspruch des Mieters auf eine Entschädigung für den Restwert der Investitionen geregelt werden.

4. Anspruchsdurchsetzung im Wohnungseigentum

Der Entwurf enthält keine ausdrückliche Regelung, dass der vermietende Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Duldung aller Maßnahmen für die Errichtung einer Elektroladestation oder zur Verbesserung des Einbruchschutzes verlangen kann. Dieser ist jedoch Grundvoraussetzung einer Durchsetzung des Anspruchs des Mieters. Zur Vermeidung von Streitpotential sollte ein Duldungsanspruch des einzelnen Eigentümers gegen die Gemeinschaft jedoch – wie es auch in dem Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ geschieht – explizit als Gegenstand einer ordnungsgemäßen Verwaltung in § 21 Abs. 5 WEG ergänzt werden.

Auch dann bleibt die Notwendigkeit bestehen, dass zunächst der vermietende Eigentümer den Duldungsanspruch gegen die Gemeinschaft durchsetzen muss, bevor der Mieter seinen Anspruch gegenüber dem vermietenden Eigentümer geltend machen kann. Zwar soll nach dem Diskussionsentwurf hierfür gemäß § 22 Absatz 1 Satz 3 lit. c) WEG-E nur noch eine Mehrheit von zwei Dritteln der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Dennoch ergibt sich hieraus ein Hindernis, das einer Realisierung entgegenstehen kann. Im Interesse einer effektiven Umsetzung der gesetzgeberischen Ziele, die Elektromobilität zu fördern und den Einbruchschutz zu verbessern, sollte Mietern ein direkter Anspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft eröffnet werden. Dazu kann dem Mieter ein unmittelbarer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Duldung der notwendigen Maßnahmen eingeräumt werden.