

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter  
Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

## **Darf der das? Fallstricke bei der Vermietung von Eigentumswohnungen**

# Worum wird es gehen?

---

1. Welche spezifischen Konfliktherde gibt es bei der Vermietung von Eigentumswohnungen?
2. Wie kann man als Vermieter hier vorbeugen?

# Was steht zur Vermietung von Eigentumswohnungen im Gesetz?

---

§ 13 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz: *"Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit das Gesetz oder Rechte Dritter nicht entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten (...)"*

- Die Vermietung ist also jedem Eigentümer gestattet.
- Diese Erlaubnis endet aber dort, wo die Rechte der anderen Eigentümer verletzt werden (s. auch § 14 Nr. 2 WEG).

Das **Mietrecht** behandelt die vermietete Eigentumswohnung nur mit Blick auf die Umwandlung (Vorkaufsrecht, Kündigungssperrfrist – 10 Jahre in HH).

# Mieter als Konfliktherd in der Eigentumsanlage

---

**Problem:** Der Mieter verstößt gegen die in der Gemeinschaft geltenden Regeln

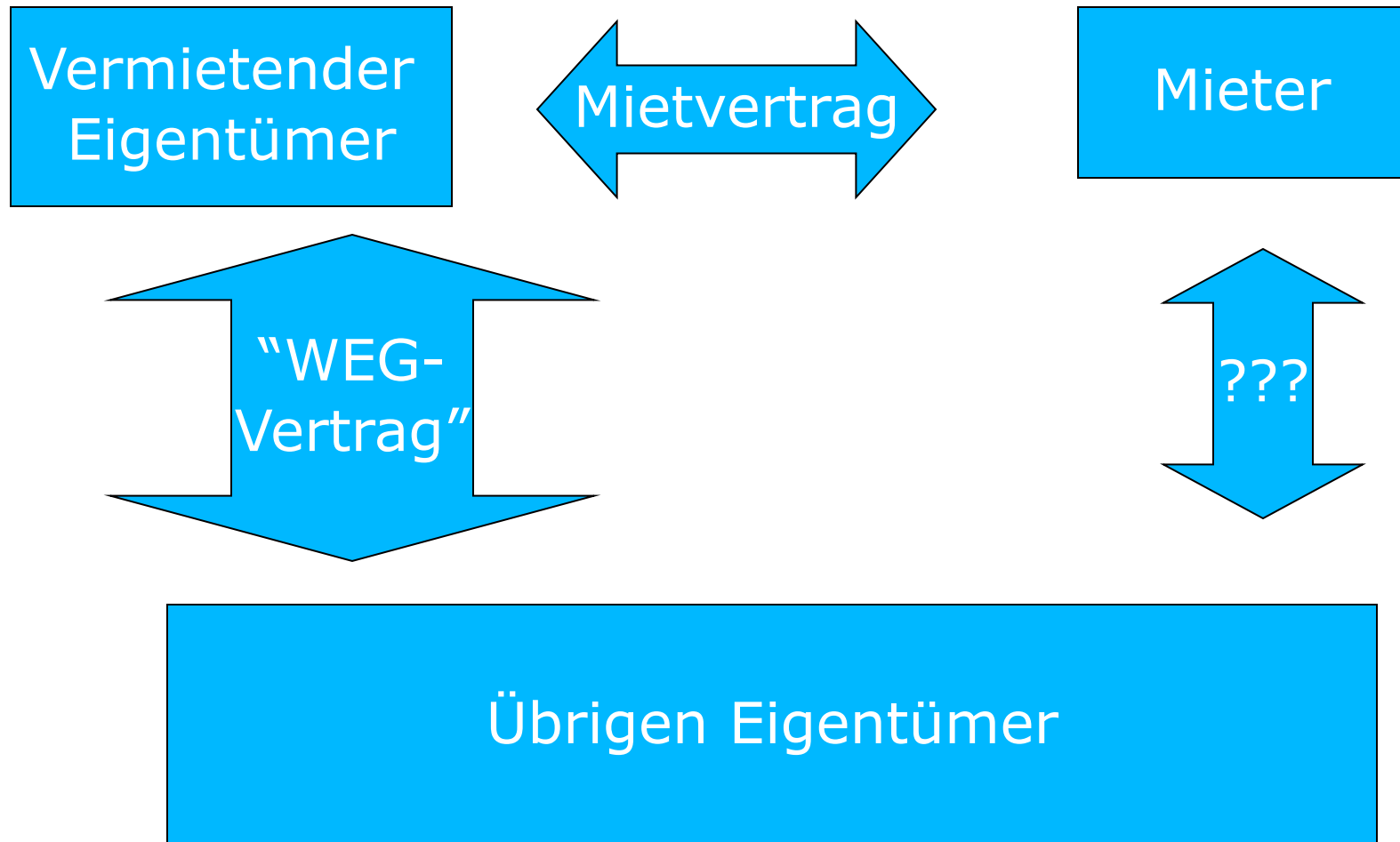
Beispiele:

- Ruhestörungen
- Hundehaltung
- Kinderwagen/Fahrräder im Hausflur
- SAT-Schüsseln

**Frage:** Welche Handlungsmöglichkeiten haben hier:

- a) der Vermieter
- b) die übrigen Eigentümer?

# Die Ausgangssituation



# Die verschiedenen Rechtsverhältnisse

---

Erstes Rechtsverhältnis: Zwischen Vermieter und Mieter gilt Mietrecht, insb. aus dem Mietvertrag.

Zweites Rechtsverhältnis: Zwischen den Eigentümern gilt Wohnungseigentumsrecht, insb. die Gemeinschaftsordnung.

Drittes Rechtsverhältnis: Zwischen den übrigen Eigentümern und dem Mieter gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, insb. aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch, über ein geregeltes Zusammenleben.

**Problem:** Die Regelungen in den verschiedenen Rechtsverhältnissen decken sich nicht vollständig.

# Handlungsmöglichkeiten der übrigen Eigentümer

---

1. Sie können gegen den Mieter als Störer  
und/oder
2. den vermietenden Eigentümer vorgehen.

## **Gegen den Mieter § 1004 Abs. 1 BGB:**

*"Wird das Eigentum (...) beeinträchtigt, so kann der Eigentümer vom Störer die Beseitigung verlangen (oder) auf Unterlassung klagen."*

## **Gegen den Eigentümer: § 14 Nr. 1 und 2 WEG**

verpflichten den Eigentümer vom Sondereigentum schonend Gebrauch zu machen und dafür zu sorgen, dass Mieter diese Pflicht einhalten.

# Verstoß gegen allgemeine Verhaltensregeln

---

Fall 1: *Mieter M stört ständig die übrigen Bewohner. Die Ruhestörung verstößt sowohl gegen die Hausordnung als auch gegen die allgemeinen Lärmschutzvorschriften.*

1. Jeder Eigentümer kann den Mieter auf Unterlassung verklagen. Möglich ist auch eine Klage gegen den Vermieter mit dem Ziel, auf seinen Mieter mäßigend einzuwirken.

Beide Klagen kann jeder Eigentümer aus eigenem Recht ohne vorherige Anrufung der Eigentümerversammlung einreichen. Alternativ: Klage durch Gemeinschaft nach Beschluss der Eigentümer, die Sache gemeinschaftlich zu verfolgen.

2. Der Vermieter hat auch einen Unterlassungsanspruch gegen den Mieter.

---



# Verstoß gegen die Zuordnung als Sonder/Teileigentum

---

*Fall 2: Eigentümer E hat seine Wohnung an M zum Betrieb als Arztpraxis vermietet. Welche Rechte haben die anderen Eigentümer, die sich durch den Besuchsverkehr gestört fühlen?*

1. Es besteht ein Unterlassungsanspruch direkt gegen den Mieter (daneben auch gegen den vermietenden Eigentümer). Die Zweckbestimmung einer Einheit (Wohnungseigentum) hat allgemeinverbindlichen Charakter. Hieran ist auch der Mieter gebunden. Klagen kann jeder Eigentümer/alternativ: die Gemeinschaft.
2. Rechtsfolge für vermietenden Eigentümer: Schadensersatzpflicht gegenüber Mieter.

# Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung/Beschlüsse

---

Fall 3: *Der Mieter hält einen Hund, was ihm laut Mietvertrag **gestattet** ist. Die Gemeinschaftsordnung/ein wirksamer Beschluss verbietet die Hundehaltung.*

1. Nach herrschender Meinung besteht ein Unterlassungsanspruch der übrigen Eigentümer gegen den Mieter, denn der Mieter kann nicht mehr Rechte haben als der vermietende Eigentümer.
2. Rechtsfolge für vermietenden Eigentümer: Schadensersatzpflicht gegenüber Mieter.

# Bauliche Veränderungen durch Mieter

---

*Fall 4: Mieter M installiert eine optisch störende SAT-Schüssel, obwohl er über das Kabelnetz ausreichend mit Fernsehsendern seines Heimatlandes versorgt ist. Der vermietende Eigentümer hat ihm die Installation gestattet.*

1. Es besteht ein Unterlassungsanspruch der übrigen Eigentümer gegen den Mieter. Der Eingriff in das Gemeinschaftseigentum ist dem Mieter nicht gestattet (anders, wenn er auf die SAT-Schüssel aus Informationsgründen angewiesen ist - Einzelfallfrage).

2. Rechtsfolge für vermietenden Eigentümer: Schadensersatzpflicht gegenüber Mieter.

# Bauliche Veränderung durch Eigentümer

---

Fall 5: *Ein Eigentümer hat ohne wohnungseigentumsrechtliche Erlaubnis seinen Balkon zu einem Wintergarten umgebaut. Anschließend vermietet er die Einheit.*

1. Hier besteht kein Beseitigungsanspruch der Eigentümer gegen den Mieter. Grund: Er hat den Wintergarten nicht selbst gebaut.

2. Die Eigentümer können aber den ausbauenden Eigentümer auf Rückbau in Anspruch nehmen. Anschließend können sie vom Mieter verlangen, dass er den Rückbau duldet.

3. Auch hier ist Folge: Vermieter macht sich gegenüber Mieter schadensersatzpflichtig.

# Betriebskosten

---

Fall 6: *Die Betriebskosten werden zwischen den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen verteilt. Im Mietvertrag ist kein Umlageschlüssel vereinbart.*

1. Nach § 556a Abs. 1 BGB muss der Vermieter die Betriebskosten nach Wohnfläche umlegen.
2. Der Vermieter muss die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung also "umrechnen".

## Zwischenergebnis

---

Die Beispiele haben gezeigt: Die Rechtslage in Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist nicht identisch.

Probleme drohen dem vermietenden Eigentümer:

Entweder wird er von den Miteigentümern in Anspruch genommen, den störenden Gebrauch durch den Mieter zu unterbinden;

oder er wird vom Mieter in Anspruch genommen, dem die anderen Eigentümer erfolgreich eine bestimmte Nutzung untersagt haben.

Wie lassen sich diese Probleme vermeiden?

# Harmonisierung von Mietvertrag und WEG

---

1. Hinweis zu Beginn des Mietvertrags, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt.
2. Vertraglich vereinbarte Mietnutzung darf nicht gegen die Teilungserklärung verstoßen (Wohn-oder Geschäftsraummiete).
3. Im Mietvertrag die Einhaltung der Nutzungsregeln der Eigentümergemeinschaft vereinbaren und diese konkret nennen (zB Beifügung Hausordnung).
4. Im Mietvertrag WEG-Umlageschlüssel für die Betriebskosten vereinbaren.

---

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!