

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEmodG)

Berlin, den 14.02.2020

I. Einleitung

Im Vordergrund des Referentenentwurfs steht die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Der Entwurf geht davon aus, das geltende WEG werde den aktuellen gesellschaftlichen und umweltpolitischen Herausforderungen in vielen Fällen nicht mehr gerecht und müsse deshalb modernisiert werden. Der Deutsche Mieterbund unterstützt Überlegungen, das Wohnungseigentum in diesem Sinne zukunftsfähig zu gestalten, lehnt jedoch Eingriffe in das Mietrecht, wie ihn der Referentenentwurf unter dem Schlagwort „Harmonisierung von WEG- und Mietrecht“ vornehmen will, um die Vermietung von Wohnungseigentum auf dem Rücken von Mieterinnen und Mietern zu erleichtern, entschieden ab. Im Übrigen versäumt der Referentenentwurf, eine für Mieterinnen und Mieter von Eigentumswohnungen wesentliche Verbesserung zu schaffen und ihnen bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum die unmittelbare Inanspruchnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu eröffnen.

Weitere Zielsetzungen des Entwurfs sind die Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes nicht nur im Wohnungseigentum, sondern auch im Mietverhältnis. Dazu soll in einem neu geschaffenen § 554 BGB-E ein Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Zustimmung des Vermieters zu entsprechenden Maßnahmen begründet werden. Dessen Ausgestaltung im Einzelnen erscheint jedoch nicht ausreichend zielführend.

II. Kein Sondermietrecht zu Lasten von Mieterinnen und Mietern

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.

Das WEG und das Mietrecht weisen Unterschiede auf, die dazu führen können, dass im Einzelfall wohnungseigentumsrechtliche Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft mit seinen Rechten und Pflichten gegenüber dem Mieter nicht in Einklang stehen. Der Referentenentwurf betrifft insbesondere die Diskrepanz der Verteilschlüssel für die Betriebskosten und schlägt unter dem Schlagwort der „Harmonisierung von WEG und Mietrecht“ vor, Sonderregelungen für vermietete Eigentumswohnungen in das Mietrecht einzuführen, die dazu dienen sollen, dem vermietenden Wohnungseigentümer den Weg zur Umsetzung wohnungseigentumsrechtlicher Vorgaben im Mietverhältnis zu eröffnen (siehe unten unter III., Seite 3). 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 Forderung nach gesetzlichen Sonderregelungen für vermietete Eigentumswohnungen führt jedoch dazu, Mieter von Eigentumswohnungen im Ergebnis rechtlich schlechter zu stellen als Mieter anderer Wohnungen. Sie begründet ein Zweiklassenmietrecht. Eine Rechtfertigung dafür besteht nicht. Sie lässt sich insbesondere nicht aus der „Privatheit“ vermietender Wohnungseigentümer ableiten. Zwar ist es richtig, dass vermietende Wohnungseigentümer oftmals private Verbraucher sind. Das Wohnraummietverhältnis über eine Eigentumswohnung ist aber 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 „Privatheit“ des vermietenden Wohnungseigentümers ist deshalb untauglich, eine Schutzbedürftigkeit des vermietenden Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter zu begründen.

Auch kann nicht angenommen werden, der private vermietende Wohnungseigentümer könne sich nicht selbst schützen. Ihm selbst mag das rechtliche Know-how fehlen, Mietverträge abzuschließen, die etwaigen rechtlichen Besonderheiten des WEG Rechnung tragen. Er ist aber 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, um Friktionen zwischen WEG-Recht und Miete in seinem Fall zu verhindern. Dies ist grundsätzlich auch möglich (siehe unten unter III.).

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 Wohnungseigentumsgemeinschaft 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 im Interesse des vertragstreuen Mieters aus.

III. Keine gesetzliche Angleichung des Verteilschlüssels für die Betriebskosten

Der Referentenentwurf sieht vor, gesetzlich zu regeln, dass der vermietende Wohnungseigentümer, soweit nichts anderes vereinbart wird, die Betriebskosten nach dem zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umlegen kann (§ 556a Abs. 3 BGB-E). Dies ist regelmäßig das Verhältnis der Miteigentumsanteile an der Gemeinschaft. Dies bedeutet eine Abkehr von dem geltenden Grundsatz des Betriebskostenrechts, dass mangels anderweitiger Vereinbarung eine Kostenverteilung nach dem Wohnflächenanteil zu erfolgen hat (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Dieser Grundsatz hat aktuell zur Folge, dass der vermietende Wohnungseigentümer zwar grundsätzlich mit dem Mieter vertraglich vereinbaren kann, dass der anzuwendende Verteilschlüssel das Verhältnis der Miteigentumsanteile sein soll (vergleiche BGH, Urt. v. 05.11.2014, VIII ZR 257/13, juris; BGH, Urt. v. 17.11.2004, VIII ZR 115/04, juris), er die Abrechnung gegenüber dem Mieter ohne eine derartige Absprache aber nach der

Wohnfläche, also einem anderen Verteilschlüssel vornehmen muss als seine Hausgeldzahlungen an die Eigentümergemeinschaft abgerechnet werden. Er kann dann die Ergebnisse der Hausgeldabrechnung nicht in die Betriebskostenabrechnung übernehmen, sondern muss für seinen Mieter eine neue Abrechnung nach Wohnflächenanteilen vornehmen. Eine solche Abrechnung, so die Entwurfsbegründung, könne der Vermieter nur durchführen, wenn ihm die Wohnfläche auch der anderen, nicht in seinem Eigentum stehenden Wohnungen bekannt sei. Zudem komme es, wenn der wohnungseigentumsrechtliche Verteilschlüssel nicht dem mietrechtlichen entspreche, dazu, dass der Mieter mit höheren oder niedrigeren Kosten belastet werde, als dem Vermieter tatsächlich entstanden sind. Dies sei sachlich nicht gerechtfertigt, so dass der wohnungseigentumsrechtliche Verteilschlüssel als gesetzliche Regel festgeschrieben werden solle.

Im Ergebnis bedeutet dies jedoch eine ungerechtfertigte Benachteiligung von Mieterinnen und Mietern im Wohnungseigentum. Der Wohnflächenmaßstab ist der anerkannte gesetzliche Maßstab für eine Verteilgerechtigkeit gewährleistende Aufteilung von Betriebskosten bei der Miete. Er ist der einzig nachvollziehbare Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehende Bezugspunkt für eine Einordnung der sie treffenden Betriebskostenlast ist, denn er bezieht sich auf die Größe des von ihnen genutzten Raumes. Miteigentumsanteile sind demgegenüber abstrakte Größen ohne notwendigen und erkennbaren Bezug zur Wohnnutzung und bleiben es, wenn Mieterinnen und Mieter zukünftig Abrechnungen nach Miteigentumsanteilen erhielten. Dann wären Mieterinnen und Mieter gezwungen, die Ergebnisse in Abrechnungen nach Wohnflächenanteilen zu „übersetzen“, um die Angemessenheit abgerechneter Kosten einschätzen zu können und müssten dazu die Wohnflächen der anderen Eigentumswohnungen kennen beziehungsweise in Erfahrung bringen.

Es zeigt sich, dass der Entwurf dasjenige, was er dem vermietenden Wohnungseigentümer ersparen möchte, dessen Mieter auferlegt, wenn dieser die Abrechnung einschätzen und überprüfen will. Es muss jedoch Aufgabe des abrechnungspflichtigen Vermieters sein und bleiben, eine für Mieterinnen und Mieter nachvollziehbare Abrechnung vorzulegen. Der gesetzliche Verteilmaßstab muss deshalb auch im vermieteten Wohnungseigentum der Wohnflächenmaßstab bleiben. Dass es für einen vermietenden Wohnungseigentümer unzumutbar wäre, Angaben zu den Wohnflächen anderer Wohnungen zu beschaffen und eine Abrechnung nach Wohnflächenanteilen zu erstellen, ist nicht erkennbar und wird auch in der Begründung des Referentenentwurfs nicht behauptet. Im Übrigen ist beides auch allemal eher dem abrechnungspflichtigen Vermieter zuzumuten als dessen Mieter.

Soweit der Referentenentwurf vorsieht, dass der wohnungseigentumsrechtliche Umlagemaßstab nicht gelten soll, wenn er billigem Ermessen widerspreche (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB-E), ändert dies nichts. Es wäre Sache des Mieters, sich auf die Unbilligkeit zu berufen. Auch hierzu könnte er sich nur auf einen Vergleich mit der Abrechnung nach Wohnflächenanteil beziehen, da ihm ein anderer nachvollziehbarer Bezugspunkt für eine Einschätzung abgerechneter Kosten schlicht nicht zur Verfügung steht.

IV. Kein direkten Duldungsansprüche der Eigentümergemeinschaft oder anderer Wohnungseigentümer

Der Referentenentwurf enthält mit § 15 WEG-E eine Regelung über Duldungspflichten Dritter, die es der Eigentümergemeinschaft und anderen Wohnungseigentümern ermöglichen soll, insbesondere Wohnungsmieter unmittelbar auf Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können. Ausweislich der Begründung soll die Regelung dazu dienen, dass Baumaßnahmen nicht behindert oder verhindert werden, weil Wohnungen in der Anlage vermietet sind. Hier, so die Begründung, bestehe Harmonisierungsbedarf. Warum dies so sein soll, wird jedoch nicht konkret dargelegt.

Der Deutsche Mieterbund sieht für eine derartige Regelung keinen Bedarf, da Mieter bereits nach § 555a Absatz 1 BGB beziehungsweise § 555d Absatz 1 BGB gegenüber ihrem vermietenden Wohnungseigentümer zur Duldung entsprechender Maßnahmen verpflichtet sind. Soweit Baumaßnahmen eine Vielzahl von Wohnungen betreffen und es aus Gründen der Vereinfachung geboten erscheint, Maßnahmen zentral abzuwickeln, kann dies durch organisatorische Maßnahmen bewerkstelligt werden, ohne dass gesetzlich unmittelbare Ansprüche der Gemeinschaft oder anderer Wohnungseigentümer gegen Wohnungsmieter eingeräumt werden müssten. Solche bergen zudem die Gefahr, dass Wohnungsmieter in Auseinandersetzungen zwischen ihrem vermietenden Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft verstrickt werden, wodurch ihr Mietverhältnis belastet werden kann. Die Begründung direkter Duldungsansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft oder anderer Wohnungseigentümer gegen Mieter lehnt der Deutsche Mieterbund daher ab.

V. Direkter Anspruch auf Duldung einer Mangelbeseitigung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Referentenentwurf versäumt, eine für Mieterinnen und Mieter von Eigentumswohnungen wesentliche Verbesserung zu schaffen. Sie betrifft die Rechtslage bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Treten solche 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.

VI. Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes

Weitere Zielsetzungen des Entwurfs sind die Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes nicht nur im Wohnungseigentum, sondern auch im Mietverhältnis. Dazu soll in einem neu geschaffenen § 554 BGB-E ein Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Zustimmung des Vermieters zu entsprechenden Maßnahmen begründet werden. Dessen Ausgestaltung im Einzelnen erscheint jedoch aus nachfolgenden Gründen nicht ausreichend zielführend.

1. Keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Der Vermieter soll einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes haben. Dies erscheint nicht interessengerecht. Die Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben und werden im Referentenentwurf 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 bei der

vorgesehenen Interessenabwägung des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB-E Rechnung getragen werden.

2. Entschädigungsanspruch des Mieters bei Mietvertragsende

Mit Zustimmung des Vermieters durchgeführte Maßnahmen 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.

3. Anspruchsdurchsetzung im Wohnungseigentum

Der Referentenentwurf sieht vor, dass der vermietende Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Duldung den gesetzgeberischen Zielen dienender Maßnahmen verlangen kann (§ 20 Abs. 2 WEG-E). Auch dann bleibt die Notwendigkeit bestehen, dass der vermietende Eigentümer gegebenenfalls zunächst den Duldungsanspruch gegen die Gemeinschaft durchsetzen muss, bevor der Mieter seinen Anspruch gegenüber dem vermietenden Eigentümer geltend machen kann. Im Interesse einer effektiven Umsetzung der gesetzgeberischen Ziele 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.