

Rödl & Partner

# WOHNUNGSEIGENTUMS- UND MIETRECHT RUND UM DIE VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

IHRE FRAGEN – UNSERE ANTWORTEN



## 1. Mängelanzeige – an wen muss sich der Mieter wenden?

Der Mieter hat einen Mangel in der Wohnung prinzipiell seinem Vermieter anzuzeigen. Das gilt sowohl für ein alleinstehendes Mietshaus als auch für eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“), die in der Regel von einer Hausverwaltung vertreten wird. Auch bei Mängeln, die das Gemeinschaftseigentum der WEG, wie beispielsweise die Hauseingangstür, betreffen, ist der zentrale Ansprechpartner des Mieters grundsätzlich der Vermieter, der sich letztendlich mit seiner Hausverwaltung in Verbindung setzen muss.



## 2. Welche Rechte hat der Mieter bei einem Mangel a) am Sondereigentum und b) am Gemeinschaftseigentum der WEG?

a) Bei Mängeln in der Wohnung, die im Bereich des Sondereigentums des Vermieters liegen, wie etwa ein Riss im Waschbecken, hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels aufgrund der gesetzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters. Daneben hat er ein Recht auf Schadensersatz. Kommt der Vermieter mit seiner Beseitigungspflicht in Verzug kann der Mieter in die Ersatzvornahme gehen.

b) Betrifft der Mangel das Gemeinschaftseigentum der WEG, wie beispielsweise Treppenhaus, Aufzug oder Hauseingangstür, hat der Mieter die Besonderheit zu beachten, dass der Vermieter ohne das Einverständnis der Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig keine Erhaltungsmaßnahmen vornehmen kann und unter Umständen erst den Beschluss der Gemeinschaft abwarten muss. Sofern der Mieter selbst eine Ersatzvornahme veranlasst, besteht die Gefahr, dass er die Kosten dafür selbst tragen muss, wenn der Vermieter den Verzug der Mängelbeseitigung nicht zu verantworten hat, weil bspw. der Beschluss der Eigentümerversammlung fehlt. Ist aber durch den Mangel der „vertragsgemäße Gebrauch“ der Mietsache erheblich beeinträchtigt, kann der Mieter im Einzelfall die Miete bis zur Beseitigung mindern.

## 3. Hat der Mieter einen Anspruch auf eine E-Ladestelle, wenn dieser ein E-Auto hat?

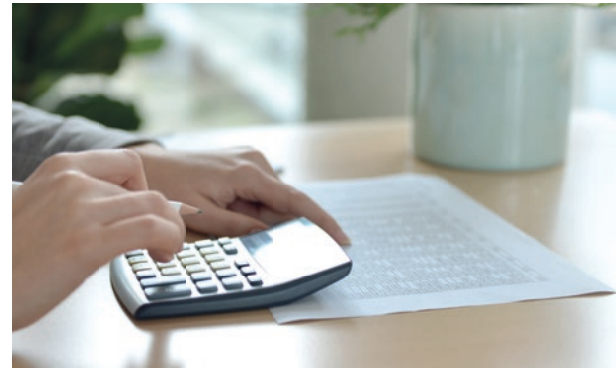
Ja! Der Mieter kann von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Errichtung einer E-Ladestation verlangen. Der Vermieter muss dann den Bau der Ladestation gegenüber seinen Miteigentümern im Rahmen einer Eigentümerversammlung durchsetzen. Verweigern kann der Vermieter die Zustimmung gegenüber seinem Mieter nur, wenn ihm unter Abwägung der gegenseitigen Interessen der Einbau nicht zugemutet werden kann.



4.

## Welcher Umlageschlüssel ist bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen?

Prinzipiell gilt das, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Ist dort ein Umlagemaßstab vereinbart, ist dieser der Abrechnung zugrunde zu legen. Nur wenn in Mietverträgen kein Umlagemaßstab vereinbart ist, ist nach dem neuen § 556a Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Umlagestab aus der WEG-Hausgeldabrechnung anzuwenden und der Vermieter kann folglich seine Abrechnung ohne Weiteres an den Mieter weiterreichen.



5.

## Die WEG verbietet in ihrer Hausordnung die Tierhaltung, im Mietvertrag ist diese jedoch gestattet – was gilt?

Die Haltung von Kleintieren, wie bspw. Wellensittiche, Schildkröten oder Zierfische, gehört zum allgemeinen Mietgebrauch. Diese Tiere darf der Mieter in der Wohnung auch ohne Zustimmung des Vermieters halten. Ein allgemeines Tierhaltungsverbot ist folglich als Beschränkung des Sondereigentums und Regelung des Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich auch nicht möglich. Es sind jedoch viele verschiedene Konstellationen denkbar und daher immer die Umstände im Einzelfall entscheidend. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ein generelles Verbot der Hundehaltung kann dagegen zulässig sein und negative Auswirkungen auf das Mieter-Vermieter-Verhältnis haben.



6.

## Darf der Vermieter die vermietete Wohnung ohne Zustimmung des Mieters an einen Dritten veräußern?

Grundsätzlich ja! Der Mieter muss den Vermieterwechsel grundsätzlich akzeptieren. Soll eine Mietwohnung allerdings erstmals in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden, hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht. Das bedeutet, dass der Mieter die Mietwohnung selbst kaufen kann, bevor es ein anderer tut. Wichtig ist, dass die Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nicht vor dem Einzug des Mieters beendet ist. In diesem Fall besteht kein Vorkaufsrecht. Dies gilt nur beim erstmaligen Verkauf und nicht auch bei jedem weiteren.

7.

## Der Nachbar belästigt – welche Rechte hat der gestörte Mieter gegenüber seinem Vermieter?

Musiziert der Mieter des benachbarten Wohnungseigentümers innerhalb der Ruhezeiten, kann dies eine Lärmbelästigung darstellen. Der gestörte Mieter muss dies aber nicht per se hinnehmen. Denn auch wenn der störende Nachbar keine Vertragsbeziehung mit dem Vermieter des gestörten Mieters hat, ändert das an den Pflichten und Rechten in dem jeweiligen Mietverhältnis nichts. Der gestörte Mieter kann sowohl die Miete mindern, von seinem Vermieter Beseitigung der Störung verlangen oder eventuell sogar kündigen.

## 8.

Was kann der Vermieter im Fall von Ziffer 7 unternehmen?

Mindert der Mieter eines benachbarten Wohnungseigentümers wegen des Mieterlärms die Miete, haftet der vermietende Wohnungseigentümer dem anderen Wohnungseigentümer auf Schadensersatz, sofern ein Verschuldensvorwurf begründet ist. Dies wird dann der Fall sein, wenn der Wohnungseigentümer des störenden Mieters nicht alles unternimmt, was ihm möglich und zumutbar ist, um seinen Mieter zur Vernunft zu bringen.



## 9.

Hat der Mieter einen Anspruch auf eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum der WEG?

Grundsätzlich nein. Eine Ausnahme hierzu ist in § 554 BGB geregelt, welcher dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu einer baulichen Veränderung einräumt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Die bauliche Veränderung muss dem Vermieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zugemutet werden. Spricht nichts gegen die Baumaßnahme, so hat der vermietende Wohnungseigentümer wiederum den Anspruch ebendieser baulichen Veränderung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen und einen Beschluss herbeizuführen.

## 10.

Muss der Mieter wiederum Baumaßnahmen der WEG dulden?

Es kommt darauf an! Der WEG steht prinzipiell ein Duldungsanspruch gegen den Mieter zu. Dieser Anspruch ist jedoch an die Vorschriften des Mietrechts gekoppelt. Dabei muss unter anderem eine ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahme durch die WEG erfolgen, sonst besteht eine Duldungspflicht zumindest vorerst nicht. Dies verleiht dem Mieter eine bessere Rechtsstellung als dem nicht vermietenden Wohnungseigentümer.

## II.

Darf der Mieter auf eigene Faust eine Markise an der Außenfassade anbringen?

Die Antwort lautet: Nein! Der Mieter hat zuvor seinen Vermieter zu informieren und zwingend dessen Zustimmung einzuholen, insbesondere dann, wenn es durch die Montage zu einer baulichen Veränderung der Mietsache kommt. Was die Zulässigkeit der Montage von Markisen angeht, sind zudem die Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung der WEG oder der bereits gefassten WEG-Beschlüsse zu beachten.



*Sie haben weitergehenden Beratungsbedarf?  
Sprechen Sie uns an!*

## IHRE ANSPRECHPARTNER



### ESTER THANNER LL.M.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Zertifizierte Mediatorin, Wirtschafts-  
mediatorin (MuCDR)

Manager

+49 911 9193 3530

ester.thanner@roedl.com

### ANDREAS GRIEBEL

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Partner

+49 911 9193 3579

andreas.griebel@roedl.com

### HILÂL ÖZDEMİR

Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Wirtschaftsjuristin (Univ. Bayreuth),  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Manager

+49 911 9193 3742

hilal.oezdemir@roedl.com