

ZfIR 2013, A 5

Rechtsgutachten: Harmonisierung von Mietrecht und WEG

Als Branchenorganisation der Immobilienverwaltungen hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) ein Rechtsgutachten zu den Möglichkeiten einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht in Auftrag gegeben. Das jetzt veröffentlichte Rechtsgutachten von Professor *Martin Häublein*, Universität Innsbruck, stellt Möglichkeiten zur Harmonisierung von Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Mietrecht vor.

Zum Hintergrund: Immer wieder kommt es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Eigentümern, deren Gemeinschaften, Mietern und Immobilienverwaltern. Schuld daran sind zumeist Unklarheiten resultierend aus dem WEG und dem Mietrecht. Beide Gesetze haben eine Vielzahl gemeinsamer Berührungspunkte und eröffnen doch sehr unterschiedliche Gestaltungsspielräume. Besonders betroffen sind Immobilienverwalter, die als Treuhänder der Wohnungseigentumsgemeinschaft oft im unsicheren Rechtsraum mit beiden Gesetzen agieren. *Häublein* deckt etliche Lücken der gegenwärtigen Gesetzeslage auf und unterbreitet zahlreiche Vorschläge, wie der Gesetzgeber diese schließen kann. Seine Ergebnisse präsentierte er bereits Ende September auf dem 21. Deutschen Verwaltertag in Berlin.

So haben gegenwärtig private Vermieter in Eigentümergemeinschaften das Nachsehen. Der Gesetzgeber sei hier in der Verantwortung, die rechtlichen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass auch private Vermieter ohne umfassende juristische Kenntnisse eine Rechtslage vorfinden, die die Risiken angemessen verteilt. Außerdem schlägt *Häublein* u. a. vor, die Gebrauchsrechte des Mieters grundsätzlich an die des vermietenden Wohnungseigentümers anzugleichen. Er begründet seinen Vorschlag damit, dass es in vielen Eigentümergemeinschaften zu Unfrieden führt, wenn Mieter zu Dingen berechtigt sind, die Eigentümern versagt bleiben. Der Mieter müsse daher grundsätzlich auch Gebrauchsregelungen beachten, auf die sich die Wohnungseigentümergeinschaft erst nach Abschluss des Mietvertrages verständigt hat, sonst fühlen sich selbstnutzende Eigentümer benachteiligt.

Ferner unterbreitet *Häublein* bzgl. nachträglicher Änderungen von Verteilungsschlüsseln folgenden Vorschlag: Zukünftig sollte die mietrechtliche Verteilung der Nebenkosten der wohnungseigentumsrechtlichen Verteilung folgen. Allerdings müsse der Mieter vom Vermieter vor Beginn des Abrechnungszeitraums auf die Änderungen hingewiesen werden. Überdies sei auch insofern ein Härteeinwand geboten, um den Mieter nicht jeder Änderung der Kostenverteilung schutzlos auszuliefern. Damit würden Eigentümer nicht eklatant benachteiligt und Mieter zusätzlich geschützt. Einen weiteren Schwerpunkt des Gutachtens bildet die Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum. Gesetzeslücken wurden insbesondere bei der Überleitung bestehender Mietverhältnisse auf die Wohnungserwerber ausgemacht. In Österreich wurden diese Lücken bereits im Jahr 2002 geschlossen: Dort kann der Mieter seine mietvertraglichen Ansprüche wegen der Erhaltung und Verbesserung der Immobilie, z. B. zur Herstellung von Barrierefreiheit, direkt gegen die Eigentümergemeinschaft richten. Eine vergleichbare Regelung schlägt das Gutachten in Ergänzung der §§ 577, 577a BGB vor.

Mehr Informationen unter: www.ddiv.de und E-Mail: info@ddiv.de

(Quelle: Pressemitteilung des DDIV vom 1.10.2013)

Anm. d. Red.: Lesen Sie in diesem Zusammenhang auch den Aufsatz von *Michael J. Schmid* „Was hat der Immobilienverwalter mit dem Mieter eines Wohnungseigentümers zu tun?“, ZfIR 2013, 718 – in diesem Heft.