



## 17. Göttinger Informationsveranstaltung zum Immobilienrecht

Samstag, den 13. März 2010

ASC Club-Haus

Gemeinschaftsordnung und  
Mietvertrag

Jens Grundei

www.immo-goe.de



### Problemstellung – vermietetes Eigentum

- Verwendung verschiedener Mietverträge, die nicht einheitlich eine Hausordnung als Vertragsbestandteil haben bzw. gesondert zu unterzeichnen sind
- Oft wird ein „normaler Mietvertrag“ verwandt, der keinen Bezug auf Wohnungseigentum und eine bestehende Gemeinschaftsordnung hat (gesonderte Verträge u.a. bei H + G Göttingen e.V.)
- Häufig auftretende Fehler bei Vertragsabschluss:
  - z.B. kein Hinweis auf die Abrechnung der Nebenkosten, z.B. nach MEA
  - kein Hinweis auf eine bestehende Hausordnung/Gemeinschaftsordnung der WEG

www.immo-goe.de





## Folge fehlender Vereinbarung der Hausordnung gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung

- Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümer entfalten Wirkung nur in deren Rechtskreis.
- Demzufolge kann eine Hausordnung einer WEG, ob durch Vereinbarung oder Beschluss nur zwischen den Eigentümern gelten. Sie erstreckt sich nicht auf Mieter.
- In Mietverträgen vorhandene Hausordnungen gelten nur zwischen Vermieter und Mieter
- Existieren also mehrere Verträge in einem Haus mit unterschiedlichen Hausordnungen als Vertragsbestandteil, kann man von keiner allgemeingültigen Hausordnung ausgehen

www.immo-goe.de



- Die Hausordnung der WEG kann also nur wirken, wenn sie Bestandteil des Vertrages wird.
- Die Hausordnung wirkt nur zwischen dem Eigentümer, der sein Sondereigentum vermietet und dem Mieter. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht Vertragspartner.
- Ein Vertrag zu Gunsten Dritter i.S. des § 328 ff BGB liegt nicht vor, weil den Eigentümern kein eigener Anspruch gegen den Mieter auf Einhaltung der Hausordnung zusteht. Die Grenzen der Nutzung für den Mieter ergeben sich aus dem Vertragsverhältnis zum Vermieter.
- Ohne Vereinbarung im Vertrag kann eine Hausordnung der Gemeinschaft den Mieter nicht binden. Die Vorschriften aus dem Mietverhältnis regeln sich für den Mieter in Konsequenz dessen nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 535 ff BGB.

www.immo-goe.de





## Durchsetzung der Hausordnung gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung

- Nach § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG zählt die Aufstellung einer Hausordnung zu den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung
- Es handelt sich um eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG, die durch eine Vereinbarung, einen Mehrheitsbeschluss oder durch eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden kann
- Die Benutzungsordnung regelt den bestimmten Gebrauch von Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums, die den Bewohnern zugänglich sind. Sie schaffen keine selbständige Anspruchsgrundlage für die dahingehenden Rechte

www.immo-goe.de



## Änderungen der Haus- und Benutzungsordnungen

- Erfährt die Haus- oder Benutzerordnung durch die Eigentümer eine Änderung, entfaltet die Änderung ab Beschlussverkündung ihre Wirksamkeit für die Eigentümer.
- Für den Mieter entfaltet die Änderung keine Wirkung. Auch dann nicht, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist, denn eine solche Vereinbarung hat nicht zwingend zur Folge, dass Änderungen ohne Mitwirkung des Mieters vorgenommen werden können.
- Ein vereinbarter Automatismus, oft in Mietverträgen aufgenommen, muss im Hinblick auf §§ 305 ff BGB (Einbeziehung der AGB in den Vertrag) in Zweifel gezogen werden

www.immo-goe.de





## Verstöße des Mieters

- Der vermietende Sondereigentümer ist ggü der Eigentümergeinschaft für das Verhalten seines Mieters verantwortlich. Er kann gezwungen werden, gegen die Mieter mit dem Ziel der Unterlassung von Störungen/Verstößen vorgehen.
- Der Eigentümer schuldet den Erfolg ggü der Gemeinschaft, dass zukünftig Verstöße unterbleiben.
- Folge für den Vermieter: Abmahnung ggü dem Mieter; Ausspruch der Kündigung des Vertrages

www.immo-goe.de



## Keine Vereinbarung der WEG-Hausordnung im Mietvertrag

- Der Vermieter kann keine Einhaltung der WEG-Hausordnung ggü dem Mieter einfordern. Rechtsfolge für den Vermieter ist vergleichbar mit dem Fehlen einer Regelung im Mietvertrag.
- Die anderen Eigentümer haben gleichwohl Anspruch auf Unterlassung von Verstößen. Dieser Anspruch begründet sich aus dem Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander, die sich untereinander nicht mehr Rechte herausnehmen dürfen, als zwischen Ihnen vereinbart.
- Die Haus- u. Benutzerordnung kann keine eigenen materiellen Ansprüche schaffen, sondern sie setzt diese voraus. Sie gestalten sie nur die Art des Gebrauchs aus.
- Nur rechtlich geschützte Rechtspositionen geben den Eigentümern einen Unterlassungsansprüchen ggü den Mietern.

www.immo-goe.de





## Ansprüche der Eigentümer gg den Vermieter

- Anspruch der Eigentümer aus § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB gg Vermieter, dass der Mieter sein nutzungswidriges Verhalten einstellen soll
- Schadensersatzansprüche der übrigen Eigentümer und des Verbandes nach § 280 BGB möglich. Da die Eigentümer untereinander in der Gemeinschaft miteinander schuldrechtlich verbunden sind, ist der Anwendungsbereich des § 280 BGB gegeben.
- Folge für den Vermieter: Die Abwehransprüche der anderen Eigentümer bedeuten einen Rechtsmangel der Mietsache. Es ergeben sich Gewährleistungsrechte des Mieters (§§ 536 ff BGB). Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, er hat u.U. Anspruch auf Mietminderung und ggf. Schadensersatzansprüche ggü dem Vermieter

www.immo-goe.de



## Was kann der Sondereigentümer tun, wenn neue Beschlüsse gefasst werden?

- Ein Beschluss bindet den vermietenden Wohnungseigentümer ggü den anderen Eigentümern. Dies gilt nicht ggü dem Mieter. Eine Anfechtung des Beschlusses durch den Vermieter ist nicht deshalb gerechtfertigt, weil keine Übereinstimmung von miet- u. wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen gegeben ist
- Der vermietende Wohnungseigentümer kann dies nur ändern, wenn er über die bestehende Hausordnung aufklärt und eine Regelung im Mietvertrag aufnimmt, dass die Parteien klarstellen im Vertrag, dass neue Regelungen der Hausordnung als verbindlich im Vertrag ab Beschlussverfassung/- verkündung festlegt.

www.immo-goe.de





## Besteht ein Recht auf Anpassung an den bestehenden Vertrag bei Änderung der Nutzung?

- Nach § 313 Abs. 1 BGB kommt eine Anpassung des Vertrags wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht
- Aber nur dort, wo eine Vertragsstörung nicht der Sphäre der Partei entstammt, die unverändert am Vertrag festhalten will.
- Lag schon vor Vertragsabschluss ein Beschluss in der Gemeinschaft vor, der ein bestimmtes Verhalten regelte oder eine bestimmte Nutzung verlangte, scheidet eine Anpassung des Vertrages, denn der Vermieter hätte darauf achten müssen.
- Bei nachträglicher Änderung kann der Eigentümer auf Grund der Mehrheitsmacht evtl. nichts an einem Beschluss zur Nutzung ändern. Gleichwohl scheidet eine Anpassung aus, denn § 313 Abs. 1 BGB enthält eine Risikoverteilung.

www.immo-goe.de



- Der Vermieter schuldet den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache
- Der Mieter schuldet den vertragsgemäßen Gebrauch
- Eine einseitige Anpassung des Vertrags bei Änderung der Verhältnisse würde dem Mieter die Möglichkeit nehmen, seine Gewährleistungsrechte in Anspruch zu nehmen, denn der Anspruch der anderen Eigentümer gegen den Mieter auf Unterlassung begründen einen Rechtsmangel.
- Die Vertragsanpassung erfolgt im Verhältnis Mieter / Vermieter und nicht unter Beteiligung der Gemeinschaft
- Kommt es also zu einer vertragswidrigen Nutzung durch den Mieter, die ihm lt. Vertrag hingegen gestattet ist, steht dem Vermieter kein Anspruch auf Vertragsänderung zu (z.B. Hundehaltung)

www.immo-goe.de





## Vorausschauende Vertragsgestaltung

- Kopplung des vertragsgemäßen Gebrauchs an die Beschlusslage der Eigentümergemeinschaft durch individualvertragliche Vereinbarung
- Vorschlag: *“Der vertragsgemäße Gebrauch richtet sich nach den wohnungseigentumsrechtlichen Regeln der Wohnanlage“*
- **Problem**: Transparenz von AGB im Vertrag § 305c Abs. 1 BGB (Überraschende mehrdeutige Klauseln); deshalb Beifügung der Hausordnung, sowie deutliche Hervorhebung der Änderungsbefugnis durch den Vermieter auf Grund geänderter Beschlusslage

www.immo-goe.de



## Problem: Änderung des Umfangs des vertragsgemäßen Gebrauchs in der Zukunft

- Beachte § 308 Nr. 4 BGB (Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit; Änderungsvorbehalt); Hier ist eine genaue Prüfung vorzunehmen, andernfalls sind getroffene Regelungen im Vertrag unwirksam, weil der Mieter in seinen Rechten unzumutbar benachteiligt wird.
- Änderung einer bestehenden Regelung muss für den Mieter zumutbar sein; dies ist immer eine Frage des Einzelfalls (Auslegung des Parteiwillens bei Abschluss)
- Die Vertragsänderung wird erst durch Zugang einer Willenserklärung des Vermieters beim Mieter wirksam
- Die Formulierung könnte wie folgt lauten:

www.immo-goe.de





„Die Mieträume befinden sich in einer Wohnungseigentumsanlage. Die beigefügte Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft ist für den Mieter verbindlich. Änderungen der Hausordnung und sonstige Änderungen des zulässigen Gebrauchs, an die der Vermieter rechtlich gebunden ist, weil sie von der Wohnungseigentümerversammlung mehrheitlich beschlossen werden können, binden den Mieter ebenfalls, sofern die damit verbundenen Einschränkungen der Gebrauchsbefugnis für den Mieter zumutbar sind. Die Bindung des Mieters setzt voraus, dass der Vermieter die Änderung dem Mieter in Textform mitgeteilt hat.“

www.immo-goe.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Jens Grundei  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Friedländer Weg 20a, 37085 Göttingen  
in Bürogemeinschaft mit Rechtsanwältin Angela Lüken-Klein

www.immo-goe.de

