



## Was ändert sich für Eigentümer und Mieter?

### Bauliche Änderungen - Neue Ansprüche des Mieters nach der WEG-Reform

Das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) brachte nicht nur tiefgreifende Veränderungen im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander sowie zwischen Eigentümern und der Hausverwaltung (siehe BHZ 12/2020), sondern beinhaltet auch Änderungen im Mietrecht insbesondere hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und Ansprüchen des Mieters auf Durchführung von baulichen Änderungen.

Bauliche Veränderungen der Mietsache (z.B. Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden, Erstellen von Mauerdurchbrüchen) darf der Mieter grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters durchführen. Ausgenommen sind Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs (z.B. Montage von zusätzlichen Steckdosen, Anbringen neuer Bodenleisten, Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang etc.). Größere bauliche Änderungen (z.B. an der Heizungsanlage) bleiben dem Eigentümer vorbehalten (so BGH, Urteil v. 14.09.2011, VIII ZR 10/11, WuM 2011, S. 671).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nach der Neufassung des § 554 BGB durch das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG). Danach kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Bereits nach dem bis 30.11.2020 geltenden § 554a BGB, der durch das Mietrechtsreformgesetz mit Wirkung ab 1.9.2001 in das BGB eingefügt worden ist, konnte ein behinderter Mieter die Zustimmung zu bestimmten Maßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind, z.B. Verbreiterung von Türen, behindertengerechte Nasszelle, Montage besonderer Griffe an der Badewanne (vgl. auch „Treppenlift-Entscheidung“ des BVerfG, Entscheidung v. 28.3.2000, 1 BvR 1460/99, WuM 2000 S. 298). Gleiches gilt, wenn Personen, die der Mieter berechtigterweise aufgenommen hat (z.B. Lebensgefährte, Angehörige), behindert sind.

Eine Behinderung im Sinne dieser Vorschrift ist eine erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit unabhängig davon, ob sie bereits bei Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Lauf des Mietverhältnisses entsteht, z.B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses.

Nach der Neufassung des § 554 BGB kann der Mieter nunmehr nicht nur die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen aufgrund einer Behinderung verlangen, sondern auch die Erlaubnis für Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (z.B. Stromanschluss in der Tiefgarage) oder dem Einbruchschutz dienen (z.B. Nachrüstung von Türen / Fenstern mit sog. Pilzkopfbeschlägen, absperzbaren Griffen, einbruchshemmenden Glas u.ä.).

Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn die baulichen Veränderungen dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB n.F.). In die Abwägung sind alle relevanten Umstände einzubeziehen, wie z.B. Art, Dauer, Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit, Möglichkeit des Rückbaus, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Beeinträchtigungen der Mitmieter während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht. Ferner kann in die Abwägung mit einbezogen werden, ob durch Auflagen an den Mieter, z.B. durch Abschluss einer Haftpflichtversicherung, mögliche Nachteile für den Vermieter gemildert werden können.

Ein behinderter Mieter hat jedoch keinen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Änderungen, die zur behindertengerechten Nutzung der Wohnung nicht erforderlich sind, sondern „nur“ die Sicherheit im Anwesen bzw. der Wohnung erhöhen (hier: Videokameraanlage im Treppenhaus) oder den Wohnkomfort steigern (hier: Verbindung von Wohnungsklingel und Telefonanlage; KG Berlin, Beschluss v. 15.6.2009, 8 U 245/08, GE 2009 S. 1555). Bei Auszug ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und etwaige Schäden zu beseitigen. Im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung kann sich der Mieter zur Leistung einer besonderen Sicherheit d.h. zu einer Sicherheit zusätzlich zu einer bereits geleisteten Kautions verpflichten; § 551 Abs. 3 gilt entsprechend d.h. der Vermieter muss die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem



Die Rechtsabteilung von HAUS + GRUND MÜNCHEN beschäftigt derzeit 23 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen ihre Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden.

für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen, wobei die Parteien auch eine andere Anlageform vereinbaren dürfen. In jedem Fall muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und die Erträge, welche die Sicherheit erhöhen, dem Mieter zustehen (§ 554 Abs. 1 S. 3 n.F.).

Vereinbarungen (z.B. im Mietvertrag), die zum Nachteil des Mieters von der Bestimmung des § 554 BGB abweichen, sind unwirksam (§ 554 Abs. 2 BGB in der seit 1.12.2020 geltenden Fassung).

### Betriebskostenabrechnung - Neuregelung für vermietete Eigentumswohnungen

Mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser, die nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu verteilen sind, können die Parteien den Umlageschlüssel für die Betriebskosten frei vereinbaren z.B. Abrechnung nach dem Anteil der Wohnflächen oder nach Kopffzahlen. Fehlt eine solche Vereinbarung, sind die Betriebskosten nach dem Flächenmaßstab d.h. nach dem Anteil der Wohnflächen umzulegen (§ 556a Abs. 1 S. 1 BGB).

Eine Ausnahme besteht nach dem am 1.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) für vermietete Eigentumswohnungen. Danach sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen d.h. i.d.R. nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, die sich aus der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben. Nur wenn dieser Maßstab aufgrund von besonderen Umständen des Einzelfalls billigem Ermessen widersprechen sollte, verbleibt es bei der Verteilung nach dem Anteil der Wohnflächen gem. § 556a Abs. 1 S. 1 BGB. Dies kann der Fall sein, wenn die Miteigentumsanteile nicht mit der Größe der vermieteten Wohnung korrespondieren, z.B. weil in dem Miteigentumsanteil eine Garage als Sondernutzungsrecht enthalten ist; diese Garage aber nicht an den Mieter vermietet wurde. In jedem Fall geht aber eine mietvertragliche Vereinbarung (z.B. Verteilung nach Kopffzahlen oder dem erfassten Verbrauch) dieser gesetzlichen Regelung vor (§ 556a Abs. 3 BGB n.F.).

Auch die Frage, welche Betriebskosten bzw. in welchem Umfang der Mieter Betriebskosten neben der Miete zahlen muss, richtet sich weiterhin ausschließlich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Die gesetzliche Neuregelung bestimmt für vermietete Eigentumswohnungen lediglich den Umlagemaßstab d.h. die Verteilung der Betriebskosten auf die Mieter des Hauses; nicht aber, welche Betriebskosten den Mietern in Rechnung gestellt werden dürfen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Informationen und interessante Urteile unter [www.immostar.de/recht-wwszenario08.de/haus-und-grund](http://www.immostar.de/recht-wwszenario08.de/haus-und-grund)  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)