

Aktuelle Hinweise 10/09 -Wohnraummietrecht

Einbeziehung der wohnungseigentumsrechtlichen Hausordnung und deren zukünftige Änderungen in Wohnraummietverträgen

Wer Wohnungseigentum vermietet hat zwei Pflichtenkreise zu beachten. Einerseits das Verhältnis im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft und andererseits das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

Während bei Abschluß des Mietvertrages bereits bestehende Hausordnungen gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG im Mietvertrag berücksichtigt werden können, ist es für den vermietenden Wohnungseigentümer schlicht unmöglich vorher zusehen, welche Regelungen und Änderungen zukünftig im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft für die Hausordnung getroffen werden.

In der Praxis wird versucht, dieses Problem durch Vertragsklauseln im Rahmen der Mietverträge zu regeln.

Nachdem derartige Regelungen - überwiegend - als allgemeine Geschäftsbedingungen angesehen werden müssen, sind aber die Vorschriften der §§ 305 ff BGB, insbesondere § 308 Nr. 4 BGB zu beachten.

Dies bedeutet, dem Mieter darf keine unangemessene Belastung durch eine derartige Klausel auferlegt werden.

Es empfiehlt sich daher bei derartigen Mietverträgen bereits Eingangs des Mietvertrages auf folgendes hinzuweisen:

„Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Vermieter wies darauf hin, dass der infolgedessen bestimmten wohnungseigentumsrechtlichen Bindungen unterliegt, die Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben.“

Bezüglich der Formulierung der Regelung zur Einbeziehung der Hausordnung und deren Änderungen könnte diese wie folgt aussehen:

„Die Hausordnung, die diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist, ist für den Mieter verbindlich. Änderungen derselben und sonstige Änderungen des zulässigen Gebrauchs, an die der Vermieter rechtlich gebunden ist, weil sie von der Wohnungseigentümersammlung mehrheitlich beschlossen werden können, binden den Mieter ebenfalls, sofern die damit

verbundenen Einschränkungen der Gebrauchsbefugnis für den Mieter zumutbar sind. Zumutbar sind im Allgemeinen solche Gebrauchsregelungen, die einem ordnungsgemäßen Gebrauch i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG entsprechen. Die Bindung setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter die Änderungen in Textform mitteilt.“

Bei der Verwendung eines Mietvertragformulars ist damit von Anfang an Vorsicht geboten um nicht zu Beginn bereits eine unwirksame Klausel zu verwenden.

Stuttgart, 29.09.2009

Gert-Peter Wagner
Rechtsanwalt