

GRUVA Aktuell 2015

Kein Stimmrecht des gegen die WEG klagenden Eigentümers

Ein Eigentümer, der gegen seine Gemeinschaft klagt, darf nicht mit darüber abstimmen, wie die Gemeinschaft in dem von ihm angestregten gerichtlichen Verfahren vorgehen will.

§ 25 Abs. 5 WEG ist in einem solchen Fall in Analogie anwendbar, auch wenn dort wörtlich nur die Rede von Verfahren ist, die von der Gemeinschaft gegen den Eigentümer geführt oder eingeleitet werden.

(BGH, Urt. vom 06.12.2013; Az.: V ZR 85/12)

Ladung zur Eigentümerversammlung

Wenn die Ladung einzelner Wohnungseigentümer unterbleibt, kann das zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse führen.

(BGH, NJW 2012, S. 3571 Rn. 5 ff.)

Teilt aber ein Eigentümer seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mit oder versäumt er die Mitteilung seines Wohnsitzwechsels und misslingt aus diesem Grunde die Zustellung der Ladung zur Eigentümerversammlung ohne Verschulden der Verwaltung, so muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen, ohne dass daraus ein Anfechtungsgrund hergeleitet werden könnte.

(BGH, Urt. vom 05.07.2013; Az.: V ZR 241/12)

Selbsthilfe nicht statthaft

Auch wenn ein Parkplatz ständig von anderen Pkws belegt wird, darf der betroffene Eigentümer in einer Eigentümergemeinschaft nicht zur Selbsthilfe greifen und aufklappbare Parkbügel anbringen lassen, weil das einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum darstellt und es sich bei einer solchen Vorrichtung eindeutig um eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung handelt (durch hochgeklappte Parkbügel verändert sich der (optische) Charakter des Parkplatzes erheblich).

(LG Düsseldorf; Az.: 19 S 55/12 U; s. Modernisierungs-Magazin 6/14, S. 18)

Bauliche Veränderung

Der Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung gem. § 1004 BGB verwirkt in der Regel nach ca. 3 Jahren.

(BGH, Urt. vom 28.01.2011; Az.: V ZR 141/10)

Eigenständiger Fensteraustausch

Lässt ein Wohnungseigentümer ein Fenster auf eigene Kosten ersetzen, obwohl es noch nicht „erneuerungsbedürftig“ war, so kann er Jahre später, wenn die Eigentümergemeinschaft in der gesamten Anlage neue Fenster einbauen lässt, nachträglich keine Erstattung seines vorherigen Aufwandes von der WEG verlangen, zumal Fenster einer Eigentumswohnung grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum gehören.

(Hanseatisches OLG Hamburg; Az.: 2 Wx 34/09)

Schadenersatzansprüche eines Eigentümers gegen die WEG

Grundsätzlich kann Schadenersatz nur begehrt werden, wenn Verschulden (in Form des Vorsatzes oder der Fahrlässigkeit) vorliegt. Ein ablehnender Beschluss bzgl. einer Dachsanierung kann mithin bei Durchfeuchtungsschäden zu Ersatzansprüchen führen.

Dies gilt aber nicht, wenn die Eigentümergemeinschaft für eine regelmäßige, fachgerechte Dachwartung / -überprüfung Sorge trägt, die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen veranlasst und trotzdem Schäden auftreten.

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Rücksichtnahme auf Nachbarn bei Balkonnutzung

Zwar ist ein Balkon regelmäßig mit vermietet, so dass er prinzipiell nach Belieben genutzt werden kann, doch sind der Nutzung Grenzen gesetzt durch die gebotene Rücksichtnahme auf Nachbarn. Das betrifft nach herrschender Rechtsprechung sowohl das allgemeine ästhetische Empfinden, z.B. bzgl. FKK-Sonnens, als auch das Musikhören, durch das sich der Nachbar nicht übermäßig gestört fühlen darf.

Rücksichtnahme gilt auch beim Grillen, damit es nicht zu Belästigungen durch Rauch oder Ruß kommt.

Blumenkästen dürfen nur so aufgehängt werden, dass sie bei Sturm nicht herunterfallen können (also am besten innen montieren), und eine feste Montage an der Fassade ist grundsätzlich nur mit

Zustimmung des Vermieters, ggf. der Eigentümergemeinschaft statthaft. – Gleiches gilt auch für einen Sonnen- oder Sichtschutz.

Problematisch kann mittlerweile das Rauchen auf dem Balkon werden, zumindest wenn der Rauch in die darüber liegende Wohnung zieht. Für eine diesbezügliche Nutzung nur zu bestimmten Zeiten gibt es indes (noch) keine Rechtsgrundlage.

Untervermietung an Touristen nicht gestattet

Die Vermietung von Wohnraum an Touristen ist nicht von der üblichen Untervermietungserlaubnis umfasst (BGH, Urt. vom 28.01.2011; Az.: V ZR 141/10). Mieter, die ihre Wohnung dennoch an Reisende vermieten oder dies auch nur im Internet anbieten, müssen mit einer Kündigung und nachfolgenden Räumungsklage durch ihren Vermieter rechnen.

Kündigung wegen nicht gezahlter Kautions ?

Befindet sich der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete oder bei zwei nicht aufeinanderfolgenden Terminen mit zwei Mietzahlungen im Rückstand, kann der Vermieter außerordentlich, also fristlos kündigen. Die gesetzliche Regelung findet sich in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Bei Nichtzahlung der Kautions, für die in der Regel 3 (Netto-)Monatsmieten vereinbart werden, ergibt sich die fristlose Kündigungsmöglichkeit wegen nicht unerheblicher schuldhafter Vertragsverletzung aus § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, zumindest sofern die Nichtzahlung auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit beruht (Kommentar Blank/Schmidt-Futterer, 11. Aufl., Rdnr. 29 zu § 573 BGB). – Zu raten ist auch in diesem Fall des Zahlungsrückstandes, vorsorglich auch fristgerecht, zu kündigen, um eine Heilung durch vollständige Begleichung der Rückstände auszuschließen.

Handwerkertermine in Mietwohnungen

Mieter können Handwerkertermine nicht nur nach ihren eigenen Bedürfnissen festlegen. Sie müssen es vielmehr dulden, dass vom Vermieter beauftragte Arbeiten an Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter den Termin für die Umstellung der Heizkostenerfassungsgeräte auf Funkablesung mit einer Frist von zwei Wochen angekündigt; der Handwerker sollte demnach an einem Werktag zwischen 10 und 18 Uhr kommen. Der Mieter lehnte das mit Hinweis auf seine Berufstätigkeit ab; Termine seien ihm erst nach 18 Uhr möglich. Das Amtsgericht führte aus, dass die vorgeschlagenen Zeiten zu dulden seien und Ausnahmen nur in Einzelfällen, z.B. bei gerade begonnenem Arbeitsverhältnis mit Probezeit oder wegen wichtiger bevorstehender Prüfungen möglich seien. (AG Berlin-Lichtenberg; Az.: 18 C 366/13)

Einseitige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung durch den Vermieter

Sowohl im Wohnraum- als auch im Gewerbemietverhältnis kann der Vermieter im Anschluss an die bzw. mit der erstellten Betriebskostenabrechnung (in Abhängigkeit vom Abrechnungsergebnis und der Kostenentwicklung) die Höhe der Vorauszahlung durch einseitige Erklärung anpassen. (BGH, Urt. vom 05.02.2014; Az.: XII ZR 65/13)

Kündigung wegen Geruchsbildung

Ein ständig aus der Wohnung dringender starker Gestank kann für den Vermieter ein Grund sein, das Mietverhältnis zu kündigen, weil dadurch der Hausfrieden nachhaltig gestört werden kann. Ändert sich die Situation trotz Abmahnung nicht, kann sogar eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein.

Im zugrunde liegenden Fall zog aus der vermieteten Wohnung im Souterrain ein unangenehmer Geruch durch das ganze Haus, über den sich die übrigen Mieter beschwert hatten. – In einem Ortstermin stellte das Gericht als Ursache fehlende Körperhygiene, starkes Rauchen und mangelhafte Reinigung fest.

(AG Wetzlar; Az.: 38 C 1389/12-38)

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Änderungen des Eichgesetzes ab 01.01.2015

Nach dem ab 01.01.2015 gültigen Gesetz zur „Regelung des gesetzlichen Messwesens“ müssen alle neu geeichten, d.h. alle ab 01.01.2015 eingebauten Zähler an die Landeseichbehörde gemeldet werden. Gem. § 37 des Eichgesetzes dürfen Messgeräte nicht ungeeicht verwendet werden. Ein

Verstoß wird als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet.

Nach dem 01.01.2015 dürfen von nicht mehr geeichten Geräten abgelesene Messwerte nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden, so dass in derartigen Fällen nur noch geschätzt bzw. nach qm-Wohnfläche abgerechnet werden darf (ist seitens des Mieters evtl. angreifbar).

Ausgenommen sind von dieser Regelung nur Heizkostenverteiler, da es sich dabei nicht um eichpflichtige Messgeräte handelt.

Austausch alter Heizkessel

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 schreibt vor, dass bis 2015 Heizkessel erneuert werden müssen, die vor 1985 eingebaut wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden. – Heizungen, die nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen zukünftig stillgelegt werden, sobald sie 30 Jahre alt sind.

Ausgenommen sind von dieser Regelung lediglich Brennwert- und Niedertemperaturkessel sowie Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der Eigentümer seit dem 01.02.2002 mindestens eine Wohnung selbst nutzt. – Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht vom neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen.

Instandhaltungsperioden

Nichts hält ewig. – Mit Reparaturen ist aus Erfahrungswerten zu rechnen - für

Fensterrahmenanstrich ca. alle 3 – 5 Jahre

Fenstererneuerung nach ca. 30 – 40 Jahren

Fassadenanstrich alle 8 – 15 Jahre

Treppenhausanstrich alle 8 – 15 Jahre

Flachdachsanierung nach ca. 20 – 30 Jahren

Ziegeldachsanierung nach ca. 30 – 50 Jahren

Heizungserneuerung nach ca. 15 – 25 Jahren

Aufzugerneuerung (Steuerung / Antrieb) nach ca. 20 – 25 Jahren

Weitergehende Informationen zur Trinkwasserverordnung

Um der Belastung einer Trinkwasseranlage durch Legionellen entgegen zu wirken, müssen alle Entnahmestellen regelmäßig ausreichend gespült werden. Kritisch sind Anschlüsse, die seltener frequentiert werden, wie z.B. der Waschtisch oder die Dusche in einer Gästetoilette. Legionellen entwickeln sich in stehendem Wasser bei warmen Temperaturen und können bakteriell Atemwegserkrankungen auslösen.

Es geht also um die Innenreinigung der nicht immer benutzten Rohrleitungen (im Regelfall genügt eine 30 Sek.-Entnahme, wobei mit dem Wasser z.B. Blumen gegossen werden können).

Der Grenzwert für Trinkwasserversorgungsanlagen liegt bei 100 Kolonien bildenden Einheiten / 100 ml (KBE). Wird dieser Wert auch nur um eine Einheit überschritten, muss eine Gefährdungsanalyse mit erheblichem Kostenaufwand erstellt, der Fall dem Gesundheitsamt gemeldet und darüber hinaus eine thermische Desinfektion des Rohrleitungssystems oder gar eine Desinfektion des Rohrsystems durch Zugabe von chemischen Stoffen, die Bakterien abtöten, erfolgen. Erst bei einer Überschreitung des Wertes von 10.000 KBE, also einer 100-fachen Überschreitung des Grenzwertes, muss die Anlage stillgelegt und ein Duschverbot ausgesprochen werden.

Legionellen sterben bei über 60 ° C ab; deshalb sollte die Anlage regelmäßig erhitzt werden.

Trinkwasserverbrauch

Durchschnittlich verbrauchten die Deutschen im Jahr 2012 Täglich 98,3 l Warm- u.

Kaltwasser (*Quelle: techem-Erhebung aufgrund der Abrechnungsdaten im Jahr 2013*); das setzt sich zusammen aus 30,5 l Warm- und 67,8 l Kaltwasser.

Die Durchschnittskosten pro qm-Wohnfläche lagen bei rd. € 2,80 für Fernwärme, rd. € 2,32 für Heizöl und rd. € 2,08 für Erdgas - doch der Verbrauch von Wasser und Brennstoff zu dessen Erwärmung lässt sich kaum über die Haustechnik beeinflussen, ist im Wesentlichen vom individuellen Verhalten abhängig (*IVV, Immobilien vermieten & verwalten 5/2014, S. 10*).

Das Ende für die Glühbirne

130 Jahre nach der Erfindung der Glühbirne, die trotz mehrerer Zweifel immer noch dem US-amerikanischen Forscher Thomas Alvar Edison (1847-1931) zugeschrieben wird, hat die EU entschieden, diese ineffizienten Leuchtmittel, die erstmals 1880 zu kaufen waren, abzuschaffen. Der schrittweise Verlust dieses Relikts aus alten Zeiten, das nur 5 % des Stroms in Licht umsetzt, während der Rest als Wärme verpufft, soll im September 2012 abgeschlossen sein, wenn auch die 40- und 25-Watt-Birnen vom Markt verschwunden sein sollen.

Moderne Energiesparlampen verbrauchen zwischen 65 - 80 % weniger Strom (für die Leistung einer konventionellen 60-Watt-Birne werden z.B. nur 11 Watt erforderlich sein, und die

Lebensdauer wird 5- bis 15-fach länger sein). Dadurch soll - den höheren Kaufpreis eingerechnet - ein durchschnittlicher Haushalt durch den Austausch aller seiner Glühbirnen gegen Energiesparleuchten etwa 50 Euro im Jahr einsparen ...

Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzgl. sog. „Energieausweises“

Die EG-Richtlinie 2002/91/EG wird zum 01.01.2008 in nationales Recht umgesetzt, so dass diese Energieausweise (*wie sie nun endgültig heißen*) ab diesem Termin potentiellen Käufern/Mietern bei Neubau, Veräußerung oder Vermietung vorgelegt werden müssen. Der Kabinettsbeschluss soll im März 2007, die Bundesrats-Zustimmung im Mai 2007 erfolgen.

Für Gebäude, die baujahrs-älter als 1978 sind und nicht mehr als 4 Wohneinheiten beinhalten, soll ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt werden, bei allen anderen Liegenschaften wird es die Wahl zwischen bedarfs- und verbrauchs-orientiertem Energieausweis geben. Die Energieausweise werden 10 Jahre gültig sein.

In der *Bedarfsrechnung* wird unter normativen Annahmen ein rechnerischer Verbrauch ermittelt. Das Nutzerverhalten spielt bei der Berechnung keine Rolle. Die ermittelte Kennzahl gibt somit Auskunft über die Qualität des Gebäudes bzw. ermöglicht einen Vergleich zwischen verschiedenen Gebäuden. Kosten für diese Art des Energiepasses werden je nach Größe der Wohnanlage mit € 400,00 – 1.000,00 angegeben.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen über durch die Heizkostenserviceunternehmen zu erstellende *Verbrauchsmessung* fließt der tatsächliche Energieverbrauch in die Berechnung mit ein. Das hat den Vorteil, dass die tatsächliche Situation, d.h. der Zustand des Gebäudes berücksichtigt wird, jedoch auch den Nachteil nutzerbedingter Abweichungen. Die Kosten dürften sich auf € 25,00 – 30,00 je Ausweis belaufen.

Grundsätzlich wird für jedes Gebäude, auch wenn mehrere Häuser von einer Heizungsanlage versorgt werden, ein separater Energieausweis zu erstellen sein.

Offen bleibt bis heute, wer die Berechnung durchführen darf und wer die notwendigen Daten liefern sollen.

Fazit:

Es bietet sich an, zunächst die gesetzlichen Mindestanforderungen (durch den verbrauchsorientierten Energiepass) zu erfüllen und sodann mit einem seriösen Anbieter für den gesamten Verwaltungsbestand einen „Rahmenvertrag“ auszuhandeln, um eine umfassende energetische Beratung und gleichzeitig umfassende Sanierungsempfehlung, und -planung zu erhalten. – Für die konzeptionelle Umsetzung, auch bei ohnehin anstehenden Modernisierungsmaßnahmen, sollte unbedingt ein entsprechender Fachplanung beauftragt werden, der nicht nur eine Prioritätenliste erstellen, sondern auch die zu erwartenden Gesamtkosten im Verhältnis zur möglichen Energieeinsparung kalkulieren kann.

Die eigentliche Wahl besteht somit zwischen dem (kostengünstigen) Verbrauchspass und der umfassenden energetischen Fachplanung.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Winterdienst als „haushaltsnahe Dienstleistung“

Aufwendungen für die Durchführung des Winterdienstes und die Reinigung von öffentlichen Geh- \rightarrow wegen können als „haushaltsnahe Dienstleistung“ steuerlich geltend gemacht werden. (BFH, Urt. Vom 20.03.2014; Az.: VI R 55/12)

Keine Nachforschungspflicht des Verwalters

Wird eine Sondereigentumsveräußerung dem Verwalter nicht mitgeteilt, so stellt dies keinen Grund für eine Beschlussanfechtung (aufgrund fehlerhafter Ladung) dar, wenn dadurch irrtümlich der ehemalige Eigentümer zur Eigentümerversammlung eingeladen wird. Auch wenn der Ver- \rightarrow walter grundsätzlich von einer Veräußerungsabsicht wusste, ist er nicht verpflichtet, von sich aus das Grundbuch zu prüfen, ob und wann ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat und wer der Erwerber ist. – Verkäufer und Käufer sind gehalten, den Verwalter in geeigneter Weise (z.B. durch Übersendung des Grundbuchsatzes) über die Wohnungsumschreibung zu informieren (sofern dies nicht im Fall einer Zustimmungspflicht ohnehin durch den Notar geschehen ist). (LG München I; Az.: 36 T 1970/13)

Teilung einer Wohnung

Wird eine Sondereigentumseinheit in zwei Wohnungen geteilt und gilt lt. Teilungserklärung für die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung das sog. „Kopfprinzip“, so verbleibt es weiter bei 1 Stimme, die einheitlich abgegeben werden muss.

Anders verhält es sich, wenn im Grundbuch schon mehrere Einheiten angelegt sind. (BGH, Urt. vom 27.04.2012; Az.: V ZR 211/11)

Beschlussfähigkeit

Durch die Teilungserklärung kann die gesetzliche Untergrenze für die Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung aufgehoben werden.

(LG Berlin, Urt. vom 11.05.2012; Az.: 55 S 322/11)

Eine einmal abgegebene Stimme zählt

Nachdem eine Stimme abgegeben worden ist, kann sie nicht mehr zurückgenommen oder geändert werden – das gilt sowohl für schriftliche Abstimmungen als auch solche durch Handzeichen.

Bei einer Stimmenabgabe handelt es sich um eine sog. empfangsbedürftige Willenserklärung, die wirksam wird, sobald sie in den „Herrschaftsbereich“ des Versammlungsleiters kommt, d.h. die Stimme ist wirksam abgegeben worden, sobald der Versammlungsleiter sie zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses wahrgenommen hat. – Daran ändert auch nichts, dass ein Beschluss erst mit Feststellung und Verkündung des Versammlungsleiters rechtswirksam zustande kommt.

(BGH, Urt. vom 13.07.2012; Az.: V ZR 254/11)

Abrechnungserstellung durch ausscheidenden Verwalter ?

Nach der u.a. vom Pfälzischen OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11.5.2007 (*Az.: 3 W 1 53/06, u.a. in ZMR 2007*) vertretenen herrschenden Meinung ist die Jahresabrechnung von dem Verwalter zu fertigen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung als Verwalter bestellt ist.

Einführung des gesetzlichen Mindestlohns

Der ab 01.01.2015 in Deutschland flächendeckend und weitgehend branchenunabhängige Mindestlohn wird sich auch für Eigentümergemeinschaften auswirken. Danach haben nämlich alle abhängig beschäftigten Arbeitgeber Anspruch auf eine Entlohnung von € 8,50 je Arbeitsstunde. Zudem wird die Erstellung eines wöchentlichen Berichtes (auch) des (nebenberuflich) Beschäftigten über die von ihm geleistete Arbeit erforderlich sein, um sicher zu stellen (und nachzuweisen), dass der Mindestlohn nicht unterschritten wird.

*Die Gelassenheit schärft den Blick für das Wesentliche.
chin. Weisheit*

Dezember 2014
© Thomas A. Vetter