

GRUVA Aktuell 2016

Rückblick auf das 8. Beiratsseminar der GRUVA GmbH

Erneut lud die GRUVA Grundverwaltung GmbH in Düsseldorf ihre Verwaltungsbeiräte und eine große Zahl weiterer Interessenten zu einem Halbtagesseminar in den Konferenzbereich der Handwerkskammer Düsseldorf ein. Der Einladung folgten abermals über 200 Teilnehmer, die von der Themenvielfalt gefesselt waren.

Der Vortragsreigen wurde von Martina Vetter, die in Düsseldorf eine eigene Praxis für Psychotherapie und Coaching führt, seit vielen Jahren Schulungen und Vorträge u.a. in Unternehmen der Wohnungswirtschaft hält und kürzlich im Haufe-Verlag das Fachbuch "Souveräner Umgang mit Immobilieneigentümern" veröffentlicht hat, eröffnet. Sie hat den Teilnehmern mit Motivationstipps zur Überwindung des inneren Schweinehundes geholfen. Anschließend ging es um die in NRW zum 31.12.2016 umzusetzende Rauchwarnmelderpflicht. Technisch wurden alle Details sehr anschaulich von André Günther präsentiert, während sich der bundesweit bekannte WEG-Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen sodann mit den juristischen Vorgaben befasste.

In einem zweiten Teil erläuterte RA Fritsch die Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum anhand praktischer Beispiele wie Namensschild und Zylinder der Wohnungsabschlusstüre. Überraschend unterschiedliche Urteile führen nicht unbedingt zu einer grundlegenden Klarheit. - Diesen Vortrag wie auch alle anderen Referate haben wir auf unserer Homepage veröffentlicht.

Die Pause nach rund 1,5 Stunden wurde für viele fachliche Gespräche sowohl mit den Mitarbeitern der GRUVA GmbH als auch den Ausstellern genutzt. Im großen Foyer der HWK unterhielten neben der Firmenkombination Westwood / Jung als Abdichtungsexperten die Firmen ista, AllTroSan als Schimmelexperten, WoWiSat aus Düsseldorf für Lösungen zum Fernsehempfang und eurofins hat-Analytik für Trinkwasseruntersuchungen u.ä. sowie das Aufzugplanungsbüro LiftConsulting Informationsstände.

Nach der Pause referierte Dr. Ernst Baumann, AllTroSan-Geschäftsführer, gewohnt lebhaft und zudem sehr aufschlussreich, wie die Kommunikation bei Schimmelschäden abläuft, welche Prüfungsreihenfolge mit welchen Sanierungen stattfinden sollte und wie ein Fachunternehmen umfassend helfen kann.

in einem weiteren technischen Vortrag wurde für das Ing.-Büro LiftConsulting die Möglichkeit der Web-basierten Aufzugwartung, die sich u.a. dadurch auszeichnet, dass Wartungen nicht in einem festgelegten Rhythmus, sondern bedarfsabhängig nach Anzahl der Fahrten durchgeführt und dadurch Kosten eingespart werden, erläutert.

Erstmals war Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, Gast eines GRUVA-Beiratsseminars. Er trug zu juristischen Einzelproblemen wie der Abwicklung von Schäden im Sondereigentum, den Ersatzansprüchen bei aus dem Gemeinschaftseigentum resultierenden Schäden, der Kostentragung bei tatsächlich nicht vorhandenen Mängeln und der gewerblichen Nutzung von Wohnungen z.B. durch KiTas vor.

Ein Dankeschön galt aber nicht nur allen Referenten, Ausstellern und Mitarbeitern der GRUVA Grundverwaltung GmbH, sondern auch dem Caterer Herrn Rajkovic, der in Kaarst bei Düsseldorf das internationale Restaurant "Alte Zeit" betreibt, sowie den zuständigen Mitarbeitern der Handwerkskammer, die einschl. des Hausmeisters zum Gelingen der Veranstaltung beitrugen. Die Geschäftsführer Gerd Breder und Thomas A. Vetter versprachen, dass die Reihe der GRUVA-Beiratsseminare im Januar 2017 ihre Fortsetzung finden soll.

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Mieter muss Rauchwarnmelder montage auch bei vorheriger Selbstausstattung dulden

Der GBGH hat in zwei Urteilen bestätigt, dass der Mieter den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann dulden muss, wenn er die Wohnung zuvor selbst mit von ihm ausgewählten Geräten ausgestattet hat.

Grund ist, dass die einheitliche Ausstattung des Hauses zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führt, zumal die folgenden Wartungen für das gesamte Gebäude "in einer Hand" ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Hinzu kommt, dass es sich um eine den Eigentümern gesetzlich auferlegte Verpflichtung handelt und sie somit die Umstände nicht zu vertreten haben, also als "Modernisierung" im Sinne des § 555 b Nr. 6 BGB gelten.

(BGH, Urteile vom 17.06.2015; Az.: VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14)

Die Rauchwarnmelder müssen in NRW ab 01.01.2017 wie vorgeschrieben betrieben werden.

Herausgabe der Schlüssel an einen neuen Mieter

Empfehlenswert ist, die Schlüssel für eine vermietete Wohnung stets erst nach Zahlung der ersten Monatsmiete und der (ersten Rate der) Kautions zu übergeben. Entsprechendes kann im Mietvertrag vereinbart werden und ist rechtmäßig, auch wenn nach dem Gesetz (diese Regelung ist dispositiv,

also abdingbar) die Mieter erst am 3. Werktag des Monats geleistet sein muss.
LG Bonn, Urteil vom 01.04.2009; Az.: 6 T 25/09)

Folgen für falsche Wohnflächenangabe in Mietverträgen

Mietminderung

Wenn die Abweichung der tatsächlichen zur im Mietvertrag angegebenen (nicht zwingend: vereinbarten) Wohnfläche mehr als 10 % beträgt, rechtfertigt jedes Prozent 1% Mietminderung. Dabei sind nach der seit Anfang 2004 gültigen Wohnflächenberechnung alle Schrägen zu berücksichtigen und z.B. Balkone oder Loggien höchstens mit der Hälfte der Grundfläche anzusetzen.

Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung im Rahmen des § 558 BGB hat grundsätzlich auf der Grundlage der *tatsächlichen* Wohnfläche zu erfolgen, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist.
(BGH, Urteil vom 18.11.2015; Az.: VIII ZR 266/14)

Beteiligung des Erdgeschossmieters an Aufzugkosten

Bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, die Aufzugkosten anteilig zu tragen. Eine derartige Klausel ist wirksam; sie ist weder überraschend noch benachteiligt sie den Mieter unangemessen.

Unmaßgeblich ist, ob der Erdgeschossmieter den Aufzug zum Zutritt zu Gemeinschaftsräumen nutzen kann.

BGH, Urteil vom 20.09.2006; Az.: VIII ZR 103/06)

Schönheitsreparaturen

Der Mieter, der sich auf die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag beruft, muss darlegen und ggf. beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

(Anschluss an BGH, hier LG Berlin, Urt. vom 18.08.2015; Az.: 63 S 114/14)

Änderung des Bundesmeldegesetzes (BMG)

Ab dem 1. November 2015 gilt bundesweit ein einheitliches Meldegesetz (BMG). Das Gesetz regelt die Art und Weise der Datenspeicherung und Meldepflichten ebenso wie Melderegisterauskünfte, Ordnungswidrigkeiten und die Datenübermittlung zwischen öffentlichen Stellen.

Aufgaben des Vermieters

Der Wohnungsgeber (Vermieter) unterliegt insoweit der Mitwirkungspflicht (§19 BMG), in dem er der meldepflichtigen Person (Mieter) innerhalb von zwei Wochen nach erfolgtem Einzug die Wohnungsgeberbestätigung auszuhändigen hat. Ein entsprechendes Formular ist beim Einwohnermeldeamt der jeweiligen Gemeinde erhältlich (in Düsseldorf z.B. abrufbar über www.duesseldorf.de). Verstöße erfüllen im Übrigen einen Bußgeldtatbestand.

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Allstimmigkeit für die Anbringung von Mobilfunkantennen

Selbst wenn ein bestehender Vertrag mit einem Mobilfunkunternehmen ausgeweitet oder verlängert werden soll, handelt es sich nicht um eine unwesentliche Beeinträchtigung, so dass die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall der Errichtung von drei neuen Antennenträgern auf dem Aufzughaus mussten sich die Mobilfuncker um einen anderen Standort bemühen.

(BGH; Az.: V ZR 48/13; u.a. abgedruckt in: Modernisierungs-Magazin 3/2015, S. 19)

Gradtagszahlen

Wenn keine funkablesbaren Zähler eingebaut sind, können die Heizkosten als Alternative zu einer Zwischenablesung bei einem Mieterwechsel auch nach der Gradtagszahlen-Tabelle umgelegt werden.

Diese Tabelle berücksichtigt nach festgelegten Werten den unterschiedlichen Heizungsverbrauch im Jahr, bei dem die Wintermonate logischerweise prozentual stärker gewichtet werden als die Sommermonate.

Beispiel- Zieht der Mieter zum 31. Mai aus und der neue Mieter am 01. Juni ein, so berechnen sich die Heizkostenanteile wie folgt:

Der Altm Mieter muss für seine 5 Monate von Januar bis Mai von den Gesamtheizkosten tragen:

170 Promille für Januar + 150 Promille für Februar + 130 Promille für März + 80 Promille für April

+ 40 Promille für Mai = 570 Promille = 57 % der Gesamtheizkosten; der Neumieter zahlt entsprechend 43 %.

Gradtagszahlen-Tabelle

folgt

Aufzugswärter und ihre Pflichten

Seit der Novellierung im Juni 2015 sieht die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ein Notrufsystem auf dem aktuellen Stand der Technik für jeden Aufzug vor, um bei Betätigung der Notruftaste automatisch eine Sprechverbindung zu einer ständig besetzten Leitzentrale herzustellen. Das bedingt eine Nachrüstpflicht für ältere Aufzüge innerhalb der Übergangsfrist bis 2020, weil viele Bestandsanlagen bislang nur über eine akustische Notrufeinrichtung und oft nicht alle relevanten NotrufFunktionen wie Notrufknopf, Piktogramme und Beleuchtung verfügen. Häufig müssen in diesem Zusammenhang auch die Aufzugsteuerungen erneuert werden.

Unabhängig davon sollen Aufzugswärter die Anlage beaufsichtigen und Mängel, die sich an der Anlage zeigen, bestimmten Personen (idR dem Wartungsunternehmen) melden. Notfalls müssen sie eine Weiterbenutzung der Aufzuganlage verhindern, wenn durch Mängel an ihr Beschäftigte oder Dritte gefährdet werden. Schließlich haben sie einzugreifen, wenn Personen in der Kabine eingeschlossen sind; das geschieht durch eine manuelle Befreiung.

Die regelmäßige Funktionsprüfung sollte zumindest den Notruf, die Kabinenbeleuchtung umfassen und es sollten Bündigkeit sowie Schachttürverriegelung beachtet werden.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Abschließen der Haustüre ?

Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft, die Hausordnung dahingehend zu ändern, dass die Haustüre nachts abzuschließen ist, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Fluchtmöglichkeiten im Brandfall erheblich eingeschränkt würden.

Im Notfall muss der Fluchtweg "Haustüre" ungehindert begehbar sein.

Es gibt Schließsysteme, die ein Öffnen der Haustüre von außen nur durch Aufschließen, von innen aber durch flüchtende Hausbewohner ohne Schlüssel ermöglichen. Grundsätzlich ist der Schutz von Leben und Gesundheit wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner gegenüber evtl. Einbrüchen, so dass ein "Abschließ-Beschluss" auch rechtswidrig ist, wenn kein sog. "Panikschloss" o.ä. eingebaut wird.

(LG Frankfurt / Main; Urteil vom 12.05.15; Az.: 213 S 127/12)

Schadensregulierung durch Hausratversicherung

Die Hausratversicherung schützt das Inventar eines Haushaltes, bei einem Diebstahl aber nur, wenn der Täter nicht ungehinderten Zugriff hatte, d.h. Gewalt anwenden musste, indem er z.B. ein Schloss oder eine Tür aufbrechen musste.

Die Hausratversicherung reguliert bei Einbruchdiebstahl auch Schäden am Gemeinschaftseigentum, z.B. an der Wohnungseingangstüre oder an Fenstern.

Schon aus diesem Grund ist jeder Wohnungsnutzer gut beraten, eine Hausratversicherung abzuschließen und zu unterhalten; ein vermietender Eigentümer soll den Abschluss mietvertraglich vereinbaren, da er sonst das Risiko für die Kostentragung einer Erneuerung selbst zu tragen hat.

Adressat der Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung ist "objektbezogen", d.h. die Abrechnung erfolgt über die Lasten, Kosten und Einnahmen einer bestimmten Sondereigentumseinheit, und nicht über eine Person.

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung betrifft daher denjenigen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist.

(BGH, Urt. vom 02.12.2011; Az.: V ZR 113/11; u.a. abgedruckt in: ZMR 2012, S. 284)

Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen wird unterschieden zwischen Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie modernisierenden Instandsetzungen, baulichen Veränderungen und Modernisierungen.

Dafür bedarf es folgender Mehrheiten:

- *einfache Mehrheit*, also mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen, für Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG) sowie modernisierenden Instandsetzungen (§ 22 Abs. 3 WEG);

- *doppelt qualifizierte Mehrheit* für Modernisierungen (§ 22 Abs. 2 WEG). Es müssen min. 75 % sämtlicher Eigentümer für die Maßnahme stimmen und diese müssen mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten;

- *Allstimmigkeit* bei ‚baulichen Veränderungen‘ (§ 22 Abs. 1 WEG), also die Zustimmung aller von einer (Bau-)Maßnahme nicht nur unerheblich nachteilig betroffenen (d.h. aber nicht grundsätzlich sämtlicher) Eigentümer.

Ein mit ‚falscher‘ Stimmenmehrheit zustande gekommener Beschluss ist anfechtbar und kann für unwirksam erklärt werden.

Zu guter Letzt:

Auf den Vorwurf "Ihre Theorie hat wenig mit der Realität zu tun" antwortete der deutsche Philosoph Georg Friedrich Wilhelm Hegel (1770-1831): *"Das ist schlimm für die Realität"*.

*Zusammenkommen ist ein Beginn,
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,
Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.
Henry Ford*

©Thomas Vetter
Dezember 2015