

GRUVA Aktuell 2018

Rückblick auf das 9. Beiratsseminar der GRUVA GmbH

Der Einladung der GRUVA Grundverwaltung GmbH in Düsseldorf folgten am 28.01.2017 nahezu 220 Verwaltungsbeiräte zu einem Halbtages-Seminar. Durch eine interessante Themenvielfalt war der Konferenzbereich der Handwerkskammer Düsseldorf erneut bis auf den letzten Platz gefüllt. RA Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für WEG u. Mietrecht, Solingen, referierte zunächst in mitreißender Art über "Neuigkeiten aus dem Bereich des Mietrechts" und erklärte dabei die neue Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle, Mietpreisbremse, Meldebescheinigung, Rauchwarnmelder etc. Es folgte der bundesweit bekannte Richter am AG Hamburg-Blankenese Dr. Olaf Riecke, der in die "hohe Schule" besonders ausgewählter Probleme des WEG (z.B. zu Ersatzansprüchen von durch das Gemeinschaftseigentum hervorgerufenen Schäden im Sondereigentum) einführte. Nach diesen beiden juristischen Koryphäen bewies Thomas Menzel, Vertriebsleiter Deutschland der WestWood Kunststofftechnik GmbH, dass auch technische Themen fesseln können; er zeigte auf, wie Flachdächer und Dachterrassen dauerhaft sicher abgedichtet werden können. Die Produkte der Fa. WestWood werden hierzulande oftmals und erfolgreich durch die Solinger Fa. Jung verarbeitet. In der Pause stand neben der Möglichkeit, mit Ausstellern, Referenten und Mitarbeitern der GRUVA ins Gespräch zu kommen, eine praktische Vorführung der Firmen Jung und WestWood an. Wurde zunächst befürchtet, die Gäste nur schwer von diesen hochinteressanten Neuigkeiten "loseisen" zu können, so schaffte es als nächster Redner Dr. Ernst Baumann, Geschäftsführer der AllTroSan GmbH, die Aufmerksamkeit mit aktuellen Informationen rund um Wasser-, Feuchte- u. Schimmelpilzschäden zu gewinnen. Kriminaloberkommissar Arne Blöcher informierte sodann zum Thema Prävention gegen Einbrüche und empfahl, in erster Linie Fenster und Wohnungseingangstüren zu sichern. Die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen stehen für individuelle Gespräche zur Verfügung. Zum Abschluss erläuterte Herr RA Fritsch neue Gesetze und Verordnungen, mit denen der Staat einen Teil seiner Aufgaben auf die Eigentümergemeinschaften und den Verwalter überträgt und die zu einem im Vorfeld kaum zu kalkulierenden, jährlich wachsenden Mehraufwand führen. Exemplarisch erwähnte er das Mindestlohngesetz, die Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen, die Einbauverpflichtung und regelmäßige Überprüfung von Rauchwarnmeldern, das Eichgesetz, die Betoninstandhaltungsrichtlinien etc. Dank gebührt allen Referenten, Ausstellern und Mitarbeitern der GRUVA Grundverwaltung GmbH sowie dem Caterer Herrn Rajkovic und den zuständigen Mitarbeitern der Handwerkskammer, die einschl. des Hausmeisters zum Gelingen der Veranstaltung beitrugen. Alle Vorträge können auf der GRUVA-Homepage nachgelesen werden. Das nächste 10. GRUVA-Beiratsseminar ist für Januar 2019 vorgesehen.

Hand- und Spanndienste

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum- und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung (aller Eigentümer) begründet werden.

(BGH, Beschl. vom 09.03.2012; Az.: V ZR 161/11)

Gleiches gilt analog auch z.B. für die Treppenhausreinigung.

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Zustimmung zu einer Mieterhöhung

Im Mietvertrag haben sich die Parteien auf eine Miethöhe geeinigt. Eine Änderung kann deshalb nur im beidseitigen Einvernehmen erfolgen.

Das bedeutet, dass für eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete lt. § 558 BGB die Zustimmung des Mieters erforderlich ist. Fehlt diese, kann der Vermieter mit einer Klage zum Erfolg kommen. - Zahlt der Mieter die höhere Miete allerdings vorbehaltlos über mehrere Monate, stellt dies eine "konkludente Zustimmung" dar, so dass der Vermieter nicht darauf bestehen kann und muss, dass auch noch eine "schriftliche Zustimmung" erfolgt.

(AG Berlin-Pankow-Weißensee; Az.: 6 C 110/13)

Gem. § 559 BGB können nach einer Modernisierung 11 % der Kosten nach fristgerecht vorangegangener Ankündigung der Maßnahme auf die Jahresmiete umgelegt werden.

"Bestellerprinzip" bei Neuvermietungen

Entgegen der früheren Praxis darf durch die Einführung des sog. "Bestellerprinzips" die Maklercourtage nicht mehr auf den Mieter abgewälzt werden. Vermieter müssen die Vermittlungsprovision also selbst zahlen. Trotzdem werden sich die meisten Vermieter weiterhin eines fachkundigen Maklers bedienen, weil etliche Punkte zu beachten sind: von der Suche eines geeigneten Mieters und einem Bonitätscheck angefangen über den Abschluss eines rechtssicheren,

konkret abgestimmten Mietvertrages mit Benennung der Kostenverteilerschlüssel für die Betriebskosten bis zur Wohnungsübergabe mit Protokoll.

Wann muss die Miete dem Konto gutgeschrieben sein?

Mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte wohnt zur Miete. - Bis wann ist die Mietzahlung fällig? *Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen und der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. So heißt es in § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).*

Bis wann muss denn die Miete auf dem Konto oder in den Händen des Vermieters sein?

Hierzu finden sich in vielen Mietverträgen Klauseln, die einen genauen Termin vorgeben. Zumeist ist dies der dritte Werktag (Montag bis Freitag) eines jeden Monats. Wird die Zahlung per entsprechenden Dauerauftrag geleistet, wird dieser Zeitpunkt meist problemlos eingehalten. Es sei denn, das Konto des Mieters weist keine ausreichende Deckung auf, so dass die Transaktion nicht ausgeführt wird oder aber der Bank unterläuft ein Fehler. Bei monatlicher manueller Überweisung könnte die pünktliche Anweisung der Zahlung evtl. einmal vergessen werden.

Wann darf der Vermieter kündigen?

Kommt die Miete einmal zu spät, ist dies kein Grund für eine fristlose Kündigung der Wohnung. Anders sieht dies aus, wenn es nicht bei einer einmaligen verspäteten Zahlung bleibt. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nach § 543 BGB aus wichtigem Grund u.a. möglich, wenn der Mieter

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 des BGB ergibt sich für den säumigen Mieter eine Möglichkeit, der Räumung durch die sog. "Heilung" zu entgehen. Diese ist möglich, wenn der Mieter seit min. zwei Jahren pünktlich seine Miete gezahlt hat und nun zum ersten Mal im Verzug ist. Dann kann er alle Rückstände innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung einer zuvor erfolgten Räumungsklage ausgleichen, wodurch die fristlose Kündigung unwirksam wird.

Im BGB ist allerdings nicht festgelegt, dass das Geld am dritten Werktag beim Vermieter eingehen muss. Der BGH hat deshalb im Oktober 2016 entschieden, dass die entsprechende Klausel im Mietvertrag den Mieter unangemessen benachteiligt (*Az.: VIII ZR 222/15*). Es sei vielmehr ausreichend, wenn Mieter den Zahlungsauftrag an die Bank bis zum dritten Werktag erteilt haben, weil das Risiko einer Verzögerung durch die Bank nicht dem Mieter auferlegt werden könne.

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Heizkörper nicht hinzufügen oder entfernen

Heizkörper und die dazugehörigen Leitungen zum Anschluss an die Zentralheizung sind Sondereigentum der Wohnungseigentümer.

(BGH; Beschl. vom 08.07.2011; Az.: V ZR 176/10)

Trotzdem ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht befugt, eigenmächtig Heizkörper zu entfernen oder zusätzliche zu montieren, da dies regelmäßig nicht ohne Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage bleibt (und ggf. die Wärmebedarfsberechnung nicht mehr stimmt).

(OLG Düsseldorf; Beschl. vom 02.07.2004; Az.: I-3 Wx 66/2004)

Eigentümer verantwortlich für Gasleitungen

Ab der Hauptabsperrvorrichtung liegt die Verantwortung für den einwandfreien Zustand der frei verlegten Erdgasleitungen und der Absperrrichtungen am Hausanschluss und am Zähler nicht mehr beim Energieversorger, sondern dem Hauseigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Die TRGI (Technische Regel für Gasinstallationen) schreibt eine regelmäßige Überprüfung der Gasleitung vor; die Dokumentation sollte im Schadenfall unbedingt vorgelegt werden können. Mit dieser Überprüfung können Installateure ebenso wie Schornsteinfeger beauftragt werden.

Dächer regelmäßig checken lassen

Vielen Eigentümern ist nicht bewusst, dass schlimmstenfalls der Versicherungsschutz (für Haftpflicht- oder auch Sturmschäden) bei nicht regelmäßig gewarteten Dächern verloren geht. Der Dachdecker soll die Dachziegel oder Schieferplatten ebenso kontrollieren wie bei Flachdächern die Attika oder Anschlüsse; er kann auch Rissbildungen und Absprengungen oder auch einen

Wasserrückstau durch verstopfte Fallrohre frühzeitig erkennen und sollte Regenrinnen von Laub befreien und auf dem Flachdach die Siebe reinigen.

Polystyrol-Entsorgung bleibt problematisch

HBCD-haltige Polystyrole (als additives Flammschutzmittel, allgem. als Styropor bekannt) kann nur in den dies annehmenden Müllverbrennungsanlagen entsorgt werden, was die Kosten auf zwischen 200 u. 5.000 € pro Tonne heraufschraubt. - Die Dachdecker fordern, die Einstufung des Polystyrols als gefährlichen Stoff zurückzunehmen (bisher ist das für ein Jahr ausgesetzt).

Instandhaltungsperioden

Nichts hält ewig. - Mit Reparaturen ist aus Erfahrungswerten zu rechnen - für
Fensterrahmenanstrich ca. alle 3-5 Jahre
Fenstererneuerung nach ca. 30 Jahren
Fassadenanstrich alle 8-15 Jahre
Treppenhausanstrich alle 8-15 Jahre
Flachdachsanierung nach ca. 20 Jahren
Ziegeldachsanierung nach ca. 30-40 Jahren
Heizungserneuerung nach ca. 15-25 Jahren
Aufzugerneuerung nach ca. 20-25 Jahren
Erneuerung der Elektroinstallationen nach ca. 30 Jahren

Pflicht zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage

Neben den Ansätzen des § 28 der II. Berechnungsverordnung bietet auch die sog. "*Peters'sche Formel*" einen Anhaltspunkt, wie die Verpflichtung des § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG zu erfüllen ist. Danach sind die gesamten Instandhaltungskosten mit dem 1,5-fachen der Herstellungskosten je Quadratmeter (Voraussetzung: 65 - 70 % entfallen auf das Gemeinschaftseigentum, was davon abhängig ist, ob die Heizung wie Nachtstromspeicheröfen Sondereigentum ist, ob reparatur- und wartungsintensive Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Aufzug o.ä. vorhanden sind usw.), verteilt auf eine geschätzte Bestandsdauer des Gebäudes von 80 Jahren, anzusetzen.

Baukosten x 1,5 x 65 - 70

80 x qm-Wohnfläche x 100

Diese Formel berücksichtigt allerdings nur unzureichend, ob ggf. ein Instandhaltungsstau besteht oder in welcher Höhe eine derartige Rücklage bereits angespart ist.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Keine Handlungspflichten einzelner Eigentümer

Eigentümer können nicht durch Beschluss zu Tätigkeiten verpflichtet werden; das gilt auch für die "Hand- und Spanndienste", z.B. Treppenhausreinigung oder Winterdienst in Eigenleistung. (BGH, Urt. v. 10.10.2014; AZ.: V ZR 315/13, u.a. abgedruckt in: IMR 2015, 26)

Anspruch auf Satellitenschüssel?

Das Informationsinteresse in Deutschland lebender Ausländer begründet keinen Anspruch auf den Empfang aller denkbaren Programme ihrer Heimatländer, sondern nur einer ausreichenden Anzahl solcher Programme. - Die Möglichkeit des Empfangs ausländischer Fernsehprogramme über das Internet kann zur Befriedigung des Informationsbedürfnisses führen. (LG Frankfurt/M., Beschl. v. 21.05.2013; Az.: 2-13 S 75/12; u.a. abgedruckt in: NZM 2013, 793)

Betrieb eines "Mähroboters"

Ein "grasender" Roboter, der ohne Aufsicht von 7 bis 20 Uhr seine Kreise zieht, stellt keine übermäßige Beeinträchtigung des Nachbarn dar, da die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und selbst bei geöffneten Fenstern kaum etwas zu hören ist. (AG Siegburg, Az.: 118 C 97/13; u.a. abgedruckt in: "Haus und Grund" 2/2016)

Haftung für Hausgeldrückstände

Dem Interesse eines Erwerbers, nicht für Hausgeldrückstände des Veräußerers zu haften, wird dadurch Rechnung getragen, als die Jahresabrechnung nur der Ermittlung der sog. Abrechnungsspitze dient. Dabei sind den tatsächlich angefallenen anteiligen Kosten nur die Soll-Vorauszahlungen auf den Wirtschaftsplan gegenüberzustellen.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind deshalb unabhängig voneinander zu betrachten.
Für etwaige Hausgeldrückstände haftet der Veräußerer aus dem Wirtschaftsplan.
(BGH, Urt. v. 04.04.2014; Az.: V ZR 168/13; u.a. abgedruckt in: NZM 2014, 436)

Subtraktionsmethode

Wenn die Gemeinschaftsordnung nichts zum Abstimmungsverfahren regelt, kann der Versammlungsleiter das tatsächliche Abstimmungsergebnis auch dadurch feststellen, dass er nach Abstimmung über ablehnende Stimmen und Enthaltungen gerichtete Abstimmungsfragen die Zahl der noch nicht abgegebenen Stimmen als Zustimmungen wertet.

(BGH, Beschl. v. 19.09.2002; Az.: V ZB 37/02; u.a. abgedruckt in: BVI-Magazin 04-2016, 9)

Wirkung der abgegebenen Stimmen

Die in der Eigentümerversammlung abgegebene Stimme kann (nach ihrem Zugang beim Versammlungsleiter) nicht mehr widerrufen werden.

(BGH, Urt. v. 13.07.2012; Az.: V ZR 254/11; u.a. abgedruckt in: BVI-Magazin 04-2016, 9)

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Ausweis der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen zusammen mit der Erstellung der Hausgeldabrechnung erfolgt durch die Verwaltung. Die steuerliche Geltendmachung ist nicht immer für das Jahr möglich, in dem sie erbracht wurden.

Es wird insoweit auf das jüngste Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen zu § 35a EStG vom 09.11.2016 verwiesen: Danach werden Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (z.B. Reinigung des Treppenhauses, Hausmeister) grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen, einmalige Aufwendungen (z.B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung berücksichtigt.

*Die Neugierde steht immer an erster Stelle eines Problems,
das gelöst werden will.*

Galileo Galilei

©Thomas Vetter
Dezember 2017