

## GRUVA Aktuell 2013

### **Die Kanaldichtheitsprüfung – eine unendliche Geschichte ?**

Die relevanten Vorschriften, hier insbesondere § 61 a Landeswassergesetz (LWG), scheinen nach längerer Phase der Verunsicherung doch modifiziert zu werden. Ein Beschluss des Landeskabinetts vom 23.10.2012 sieht vor, dass eine „Dichtheitsprüfung“ der Abwasserleitungen nur für Häuser durchgeführt werden muss, die in einem Wasserschutzgebiet (*durch das mittig eine Straße verlaufen kann, so dass die Straßenseiten evtl. unterschiedlich bewertet werden*) liegen und deren häusliche Anschlusskanäle vor 1965 erbaut wurden. 1. Neuregelung: es heißt nun „Funktionsprüfung“.

Für Wasserschutzgebiete soll die Erstprüfung von vor 1965 errichteten Abwasserleitungen bis zum Ablauf 31.12.2015 beibehalten bleiben; anschließend gebaute müssen bis zum 31.12.2020 geprüft werden.

Für andere private Kanäle außerhalb von Wasserschutzgebieten soll es wohl keine landesrechtlichen Ausführungsvorschriften mehr geben; doch sollte bei Drucklegung im Landtag erst eine Expertenanhörung stattfinden.

### **Eigentumsverhältnisse an Heizungen**

Heizkörper und dazu gehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können nun durch höchstrichterliche Entscheidung durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Das gilt folglich auch für Thermostatventile.

(BGH, *Urt. vom 08.07.2011; Az.: V ZR 176/10*)

Entsprechend hatten sich gegen die Meinung des OLG Hamm und des OLG Stuttgart auch schon das OLG Köln und das AG Düsseldorf (*Geschäfts-Nr.: 292a C 6087/10 am 26.10.2010*) geäußert. Sagt die Teilungserklärung nichts dazu aus, sind die Heizkörper dem Sondereigentum zuzuordnen. In Folge seiner Zuständigkeit für Heizkörper und -leitungen ist der Sondereigentümer auch für die Instandsetzung oder den Austausch der Thermostatventile verantwortlich.

### **Zustimmung zur Veräußerung**

Der Verwalter kann die nach der Gemeinschaftsordnung vorgeschriebene Zustimmung zur Veräußerung einer Sondereigentumseinheit gem. § 12 Abs. 2 WEG nur aus „wichtigem Grund“ verweigern, wenn zu erwarten steht, dass sich der Erwerber aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen (so muss z.B. ein Bordellbetreiber nicht geduldet werden) nicht in die Eigentümergemeinschaft integrieren wird.

„Meinungsdifferenzen“ zwischen Erwerber und einem anderen Eigentümer reichen indes nicht aus. Vielmehr muss in der Person des Erwerbers eine gemeinschaftswidrige Gefahr liegen, da die Zustimmungsversagung einen gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht des Veräußerers darstellt.

(*OLG Frankfurt, Beschl. vom 27.07.2005; Az.: 20 W 493/04*)

### **Modifizierung der Trinkwasserverordnung**

Die Vorgaben der zum 01.11.2011 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung sind erstmalig bis zum 31.12.2013 umzusetzen. Die Inhalte sind den betroffenen Eigentümergemeinschaften in den Versammlungen des Jahres 2012 erläutert worden. Neu ist u.a., dass die Gesundheitsämter nur bei positivem Befund informiert werden müssen.

Da die Handlungspflicht z.B. bei Feststellung von Legionellen beim Betreiber der Anlage, d.h. der WEG liegt, sollte schon aus Haftungsgründen die Beprobung und Laborauswertung weiter einmal jährlich erfolgen.

In den GRUVA-Liegenschaften sind nur sehr wenige Fälle einer Kontamination aufgetreten, die weitergehende Maßnahmen erforderlich machten.

## **NEUES MIETRECHT** (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

### **Tierhaltung in der Mietwohnung**

Für kleinere Haustiere ist es nicht erforderlich, die Genehmigung des Vermieters einzuholen. Die Klausel in Mietverträgen, die besagt, dass „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, ... der Zustimmung des Vermieters unterliegt“, ist im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.“ – Kleine Haustiere sind somit in allen Wohnungen erlaubt (solange von ihnen nicht schwerwiegende Störungen ausgehen).

(*BGH, Az.: VIII ZR 340/06*)

### **Hundehaltung kann zur Kündigung führen**

Etwas anderes kann bei einer individualvertraglichen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter gelten. Hält der Mieter dann trotz eines wirksamen mietvertraglichen Verbotes einen Hund, den er auch nach Abmahnung nicht abschafft, ist der Vermieter wegen dieser Pflichtverletzung zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

(LG Berlin, Urteil vom 18.05.2012, Az.: 63 S 421/11, u.a. abgedruckt in: Haus & Grund 8/2012)

### **Mieteranspruch auf Kautionsrückzahlung**

Die mietvertraglich vereinbarte Sicherheit bleibt stets Eigentum des Mieters, deshalb muss sie getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt werden, und auch die Zinsen stehen dem Mieter zu.

Daran ändert sich auch nichts bei einem Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Hat der ehem. Vermieter die Mietkaution nicht getrennt von seinem Vermögen angelegt und fällt er in Insolvenz, so hat der neue Eigentümer für die verzinste Rückzahlung der Kautionsrückzahlung Sorge zu tragen, auch wenn er vom insolventen Voreigentümer dafür keinen Betrag zur Verfügung gestellt bekommen hat.

(BGH, Az.: VII ZR 13/10)

### **Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug**

Die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs setzt ausnahmsweise eine Abmahnung gegenüber dem säumigen Mieter voraus, wenn sich dem Vermieter der Schluss aufdrängt, dass die Nichtzahlung der Miete nicht auf Zahlungsunfähigkeit / -unwilligkeit beruht.

(OLG Düsseldorf, Urt. vom 25.03.2004; Az.: 10 U 109/03, u.a. in: DWW 7+8/2004, S. 190)

### **Betriebskostenabrechnung**

Nach der II. BV bzw. der BetrKVO ist entgegen immer wieder einmal verbreiteten anderslautenden Veröffentlichungen auch die Kostenart "Grundsteuer" umlagefähig, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist. Es ist ratsam, den Inhalt des Formularmietvertrages des (Düsseldorfer) Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümergeinschaften zu verwenden, weil in den jeweiligen Neuauflagen alljährlich (auch was die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen u.ä. anbelangt) die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt wird.

### **Mieterpflichten im Urlaub**

Während der urlaubsbedingten Abwesenheit muss der Mieter nicht nur dafür sorgen, dass die vereinbarte Miete weiterhin fristgerecht gezahlt wird, er hat auch Obhutspflichten zu beachten. Das bedeutet, dass er Schäden in der Wohnung und dazu gehörenden Räumen (Keller, Speicher) möglichst zu verhindern hat. Platzt während des Urlaubs z.B. eine Wasserleitung in der Wohnung, muss zum einen die Schadenmeldung an den Eigentümer oder Verwalter und zum anderen die Zutrittsmöglichkeit zu den gemieteten Räumen für Handwerker etc. sichergestellt sein.

Es reicht also nicht, wenn Nachbarn oder Freunde über einen Schlüssel verfügen (und die Wohnung regelmäßig kontrollieren), der Vermieter sollte auch wissen, wann eine Wohnung leer steht und wer einen Schlüssel hat, um in Notfällen die Wohnung öffnen zu können.

Daneben ist zu regeln, dass etwaige vertraglich übernommene Pflichten, wie z.B. die Treppenhausreinigung, vertretungsweise wahrgenommen werden.

P.S.: Bleibt eine Wohnung länger als 60 Tage unbeaufsichtigt (*das ist der Fall, wenn sich nachts keine dazu berechnete volljährige Person in der Wohnung aufhält*), muss die Hausratversicherung schriftlich informiert werden.

## INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

### **Neue BGH-Rechtsprechung zur Heizkostenverteilung**

Bekanntlich vertrat die Rechtsprechung bereits in der Vergangenheit die Auffassung, dass die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten einer Eigentümergemeinschaft keine buchungsmäßigen Abgrenzungen vorsehen dürfe. *Mit anderen Worten:* Es sei, so die Rechtsprechung, der Aufwand zu verteilen, der tatsächlich getätigt worden ist, und zwar unabhängig davon, ob er das abzurechnende Wirtschaftsjahr betraf oder nicht. Während alle wirtschaftlich geführten Unternehmen Einnahmen oder Ausgaben, die nicht das Wirtschaftsjahr betreffen, als Forderung oder Verbindlichkeiten abgrenzen, sehen die Richter für eine Eigentümergemeinschaft andere Prioritäten.

Im Gegensatz hierzu sieht die Heizkostenverordnung vor, dass die Heizkosten eines Kalenderjahres nur nach Verbrauch abgerechnet werden dürfen. Der Restbestand im Heizöltank muss wertmäßig herausgerechnet und auf das nächste Jahr vorgetragen werden. Für die Abrechnung der Gaskosten bei der gasbefeuerten Anlage gilt Entsprechendes.

Nun hat der BGH in einer Entscheidung vom 17.02.2012 erklärt, eine ordnungsgemäße Abrechnung erfordere, dass in der sog. Gesamtabrechnung der tatsächliche Aufwand zur Beschaffung des Heizöls (einschl. des noch verbleibenden Restbetrages am Ende des Jahres) auf die Wohnungseigentümer verteilt werden muss. Gemäß Heizkostenverordnung sind unabhängig davon in der Einzelabrechnung jedoch die verbrauchten Bestände verbrauchsbezogen abzurechnen. Der Restbestand per 31.12. eines jeden Kalenderjahres ist nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel (entweder nach qm-Flächen oder nach Miteigentumsanteilen) zu verteilen.

Dies bedeutet, dass auf diese Weise die erforderliche Liquidität zum Einkauf des Heizöls sichergestellt wird. Auf der anderen Seite kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Verfahrensweise zu erheblichen Irritationen führen wird.

*Anmerkung GRUVA:* Wir haben in den letzten Jahren schon sukzessive alle von uns betreuten Objekte auf diese „verbrauchsbezogene“ Abrechnung der Brennstoffe umgestellt. Den nunmehr vorgesehenen Wegfall der „Abgrenzungen“ planen wir bereits für die Abrechnung 2012 umzusetzen, um auch hier die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung bestmöglich zu erfüllen.

### **Baumentfernung vom Tiefgaragendach**

Als Maßnahme zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums können die Wohnungseigentümer die Entfernung der auf dem Tiefgaragendach stehenden Bäume mit Stimmenmehrheit beschließen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Baumwurzeln in die Dichtungsschicht eindringen und weitere Schäden verursachen.

Das gilt auch, wenn Bäume das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage prägen und Straßenlärm mindern.

(BayObLG, Beschl. vom 02.05.1996; Az.: 2 Z BR 24/96)

### **Balkon – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ?**

Während die Kragplatte und die Abdichtungsschicht unzweifelhaft Teile des Gemeinschaftseigentums sind, kommt es hinsichtlich der obersten „Schicht“ immer wieder zu Zweifeln.

Balkonfliesen sind stets Sondereigentum (BayObLG; Beschl. v. 17.09.2003; Az.: 2 Z BR 170/03); demgegenüber ist eine Kunststoffbeschichtung auf einem Balkonoberflächenbelag (z.B. Triflex) als Feuchtigkeitssperre zwingend Gemeinschaftseigentum (BayObLG; Beschl. v. 04.09.2003; Az.: 2 Z BR 124/03).

### **Sauberhaltung der Balkonabflüsse**

„Die Instandhaltung und -setzung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume hat der einzelne Wohnungseigentümer auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen“, so oder vergleichbar definiert es eigentlich jede Teilungserklärung.

Dadurch wird deutlich, dass der Sondereigentümer auch für die Instandhaltung (Wartung und Reinigung) des Abflusses der Balkonentwässerung seiner Wohnung verantwortlich ist; durch eine Reinigung des zugänglichen Abflusses und auch die Reinhaltung der Terrasse wird Sorge getragen, dass eine Verstopfung vermieden wird.

Treten aus einer schuldhaften Pflichtverletzung Schäden auf, so ist der entsprechende Sondereigentümer zum Ersatz verpflichtet. – Zudem gibt es nach herrschender Rechtsprechung keine verschuldensunabhängige Haftung der Eigentümergemeinschaft für Schäden am Sondereigentum wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum.

## **AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE**

### **Einbruch durch gekipptes Fenster**

Wer seine Wohnung für 2 ½ Stunden bei gekipptem Fenster verlässt, handelt nicht grobfahrlässig. Der durch Einbruch entstandene Schaden ist daher von der Versicherung zu ersetzen. (OLG Hamm; Az.: 20 U 198/91-10/92)

### **Anbringen eines Sichtschutzes am Balkon als bauliche Veränderung**

Die Befestigung eines sichtbaren Sichtschutzes an einem Balkongitter z.B. in Form einer Stoffmarkise stellt auch ohne baulichen Eingriff eine genehmigungspflichtige ‚bauliche Veränderung‘ dar, wenn der optische Gesamteindruck der Anlage (nicht unwesentlich) verändert wird. – Eine entsprechende Bestimmung findet sich in fast jeder Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.

Bzgl. einer ggf. sinnvollen allgemeinen beschlussweisen Regelung zur Anbringung derartiger Sichtschutze ist zu beachten, dass ein Anspruch der Gemeinschaft auf Entfernung bereits

angebrachter, auch unterschiedlicher Sichtschutze verwirkt sein kann (Verjährung tritt zum Ende des 3. Jahres nach Anbringung ein) und somit die Beschlussfassung anfechtbar ist, soweit eine andere Gestaltung als die der bereits angebrachten Sichtschutze festgelegt wird.  
(RA R. Fritsch, in: BVI-Newsletter 08/12, S. 8 f.)

### **Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei Instandhaltung**

Wohnungseigentümer können ohne Vorhandensein einer sog. Öffnungsklausel in der Teilungs-erklärung nicht mit Mehrheit beschließen, dass die Eigentümer der jeweiligen Wohnung die Kosten für die Instandhaltung der Fenster selbst tragen müssen.

(BGH, Urt. Vom 25.09.2009; Az.: V ZR 33/09)

*Über die Vereinbarung in der Teilungserklärung hinaus, nach der „Schäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnungen vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten beseitigt werden müssen“, haben die Eigentümer mehrheitlich beschlossen, dass der einzelne Miteigentümer für sämtliche Instandhaltungskosten an den Terrassenfenstern und -türen seiner Wohnung aufzukommen habe. Dieser Beschluss wurde vom BGH für nichtig erklärt, weil es an der Beschlusskompetenz fehle, die Regelung der Teilungserklärung auf die Kosten der laufenden Fensterinstandhaltung auszuweiten. – Zudem können die Kosten der Fensterinstandhaltung weder nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden und es handele sich bei dem Beschluss auch nicht um eine Regelung der Kostenverteilung im Einzelfall.*

### **Gültigkeit von Beschlüssen trotz Nichteinladung eines Eigentümers**

Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind in der Regel nicht schon aus dem Grund nichtig, weil ein Sondereigentümer nicht zur Versammlung eingeladen worden ist; es besteht nur das allgemeine Anfechtungsrecht. Etwas anderes gilt nur, wenn der betroffene Miteigentümer vorsätzlich und in böswilliger Weise durch Nichteinladung von der Versammlungsteilnahme ausgeschlossen wurde.

(BGH, Urt. vom 20.07.2012; Az.: V ZR 235/11)

### **Bundesweite Mietspiegel**

Nicht nur in Düsseldorf wird seit Jahrzehnten regelmäßig die Mietrichtwerttabelle zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und entsprechend durchzuführender Mieterhöhungsbegehren nach § 558 (- § 558 e) BGB aktualisiert.

Mietspiegeldaten von rd. 580 Städten gibt es in [www.anwaltonline.com/mietspiegel/index.html](http://www.anwaltonline.com/mietspiegel/index.html).

Zudem gibt es (als Orientierungshilfe) in einigen Großstädten, z.B. auch in Düsseldorf, einen Gewerbe-Mietspiegel, der die einzelnen Lagen berücksichtigt.

*Es ist von grundlegender Bedeutung,  
jedes Jahr mehr zu lernen als im Jahr davor.  
Peter Ustinov*

Dezember 2012 © Thomas A. Vetter