

## GRUVA Aktuell 2017

### **Die Verwaltungsabrechnung**

Bekannt ist, dass eine reine Einnahmen-, Ausgaben-, Überschussabrechnung ohne Abgrenzungen zu erstellen ist, also nicht bilanziert wird. Ausgenommen von diesem Abgrenzungsverbot sind nach der Heizkosten VO nur die Heizkosten.

Allerdings mehren sich die Stimmen in der Literatur, dass bei vorhandenen Wasserzählern auch die Wasserkosten abzugrenzen sind.

Zu erteilen ist die Abrechnung gegenüber demjenigen Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist. Ein Eigentümerwechsel hat darauf keinen Einfluss, da die Abrechnung nie personen-, sondern stets objektbezogen ist. Alt- und Neueigentümer müssen sich also untereinander einigen, wer welche Kosten zu entrichten hat bzw. wem welches Guthaben zusteht. Regelungen dazu ergeben sich in der Regel aus dem Notarvertrag, der für den Verwalter aber nicht von Bedeutung ist.

Rechtsverbindlich ist die Abrechnung erst, wenn sie in der Eigentümerversammlung gem. § 28 Abs. 5 WEG mehrheitlich beschlossen wird.

*Hinweis: Für die Vorlage der Abrechnung beim Finanzamt (ab 2017 verlängert bis zum 31.07.) ist eine vorherige Beschlussfassung unmaßgeblich.*

### **Sondereigentum an Heizkörpern und Leitungen**

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung sind dem Sondereigentum zuzuordnen. Sondereigentum sind vorbehaltlich einer ausdrücklich anderweitigen Regelung in der Teilungserklärung auch z.B. Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

*(Ri´in BGH Schmidt-Ränsch, in ZfIR 2014, 506)*

### **Balkoninstandhaltung**

Unterliegen Balkone aufgrund einer in der Teilungserklärung getroffenen Regelung dem Sondereigentum, so ist der Oberbelag dem Sondereigentum zugeordnet und vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten instand zu setzen und zu halten. Unabhängig davon ist die Eigentümergeinschaft für die konstruktiven und sicherheitsrelevanten Bauteile (z.B. Geländer) sowie die Abdichtung oberhalb der Kragplatte zuständig.

*(BGH, Urt. v. 16.11.2012; Az.: V ZR 9/12; u.a.: ZMR 2013, 290)*

### **Fenster auf Kippstellung gefährden den Versicherungsschutz**

Wer Fenster oder die Balkontüre gekippt lässt, während er die Wohnung verlässt, erleichtert Einbrechern das Einsteigen mit wenigen Handgriffen. - Mehr als die Hälfte aller Einbrüche werden zwischen 10 und 18 Uhr begangen. Für entstandene Schäden steht in der Regel die Hausratversicherung ein, doch gilt "im Ernstfall" ein gekipptes Fenster als "grobe Fahrlässigkeit", so dass die Versicherung von der Leistung frei werden könnte.

*Unsere Empfehlung: Überprüfen Sie insoweit Ihre Versicherungspolice.*

### **RA Skrobek unter den TOP-Anwälten für Miet- und WEG-Recht**

In der Ausgabe des Focus Spezial Top-Anwälte, Oktober/November 2016 wurde Herr Rechtsanwalt Andreas Skrobek, mit dem uns eine über 25-jährige erfolgreiche Zusammenarbeit verbindet, wie bereits 2015 erneut als einer der Top-Anwälte für das Rechtsgebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts ermittelt. Die wiederholte positive Bewertung ist eine Bestätigung der Konzeption dieser Kanzlei, ergebnisorientiert, offen und korrekt im Umgang mit allen Beteiligten die Mandanteninteressen zu verfolgen.

Wir gratulieren und freuen uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit zum Wohl unserer Kunden.

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

#### **Was bedeutet die "Mietpreisbremse"?**

Nach der aktuellen Gesetzeslage darf die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (s. Mietrichtwerttabelle) liegen.

*Beispiel: Betrag die Miete bisher €/qm 7,50 und liegt die ortsübliche Miete €/qm 8,00, so darf die neue Miete max. €/qm 8,80 betragen, selbst wenn der Mieter €/qm 10,00 zu zahlen bereit ist.*

Neubauten, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden, sind ausgenommen.

#### **Richtige Wohnfläche zugrunde legen**

Für eine Mieterhöhung ist stets die tatsächliche Wohnfläche maßgebend; die zu ermitteln, ist

jedoch gar nicht so einfach (wie werden Heizkörpernischen, Fußleisten, Fensterbänke etc. berücksichtigt usw.)

Anhaltspunkte (weil offiziell nur den öffentlich geförderten Wohnungsbau betreffend) lassen sich der Wohnflächenberechnung (WoFIV) entnehmen. So werden Schrägen bei einer Höhe von einem bis zwei Meter nur zur Hälfte gewertet. Die WoFIV gibt auch vor, wie mit Balkonen, Terrassen (in der Regel zu einem Viertel, max. zu 50 %) und Kellern (regelmäßig außer Ansatz) umzugehen ist. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung hat eine "Mieterhöhung auf Basis der tatsächlichen Fläche zu erfolgen, ohne auf eine Toleranzschwelle bauen zu können.

*(BGH; Az.: VIII ZR 266/14)*

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 % kleiner als vertraglich vereinbart, kann der Mieter unter Berücksichtigung der 3-jährigen Regelverjährungsfrist (ab Kenntnis des Mangels) eine rückwirkende Mietminderung geltend machen; bei größerer als angenommener Fläche können Vermieter keine Nachzahlungsansprüche durchsetzen.

### **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)*

### **Befristung eines Mietverhältnisses**

Die Befristung von Mietverträgen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich; nicht zulässig wäre eine Vereinbarung, dass sich ein Mietvertrag jeweils um ein Jahr verlängert, wenn er nicht gekündigt wird.

Ausnahmsweise kann eine solche Klausel aber Bestand haben, wenn der Vertrag vor der Mietrechtsreform im Jahr 2001 geschlossen wurde.

Unabhängig davon ist ein Vertrag mit vereinbartem Mindestwohnrecht von z.B. fünf Jahren zu sehen, wenn dem Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht eingeräumt ist. In diesem Fall handelt es sich nicht um eine Befristung, so dass der Mieter auch vor Ablauf der fünf Jahre rechtswirksam unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (in diesem Fall: drei Monate; ##beachte: Samstag gelten als Werktag) kündigen kann.

*(LG Berlin; Az.: 65 S 114/15)*

### **Abrechnung von Betriebskostenarten**

Im Mietvertrag müssen nicht alle umlagefähigen Kostenarten aufgelistet werden, es genügt, wenn auf die Pflicht des Mieters zur diesbezüglichen Kostentragung pauschal - z.B. unmissverständlich durch den Vermerk "in der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung"- hingewiesen wird.

*(BGH; Az.: VIII ZR 137/15)*

*Empfehlung aus der Praxis:*

*Verwenden Sie stets den aktuellen Mietvertrag des Haus- und Grundeigentümergevereins Düsseldorf.*

## **INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN**

### **Rauchwarnmelder**

Die aufgrund Beschlusses montierten Rauchwarnmelder stehen nicht im Sondereigentum.

*(BGH, Urt. v. 08.02.2013; Az.: V ZR 238/11; u.a. abgedruckt in: ZMR 2013, 642)*

Das LG Düsseldorf hat in 2015 klargestellt, dass für den Einbau von Rauchwarnmeldern in einer Wohnungseigentumsanlage die Eigentümergeinschaft zuständig ist und ein entsprechender Beschluss zur Anschaffung der Rauchwarnmelder als Verwaltungsmaßnahme gem. § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit gefasst werden durfte. Dadurch, dass der Einbau und die anschließenden Wartungen der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude in einer Hand waren, wird ein hohes Maß an Sicherheit und eine nachhaltige Verbesserung gewährleistet.

*(LG Düsseldorf, Beschl. v. 01.07.2015; Az.: 25 S 167/14)*

Daneben ist es seitens der Eigentümergeinschaft auch zulässig, die Montage, regelmäßige Überprüfung und Dokumentation in die Obliegenheit der Sondereigentümer zu stellen.

### **Anspruch auf normgerechten Briefkasten gem. § 21 Abs. 4 WEG**

Die DIN-Norm EN 13724 stellt einen allgemein verbindlichen Maßstab dar. Wenn die Eigentümergeinschaft die Zustimmung zur Installation normgerechter Briefkästen verweigert, können betroffene Wohnungseigentümer ihre Ansprüche gegen die WEG gerichtlich durchsetzen. Für vermietende Eigentümer gilt zudem: Auch wenn ein Briefkasten bei Begründung des Mietverhältnisses nicht der v.g. DIN-Vorschrift entsprochen hat, kann nicht gem. § 536b BGB unterstellt werden, dass ein betroffener Mieter die Beschaffenheit des Briefkastens akzeptiert hat. (AG Frankfurt a.M., Urt. v. 09.03.2016; Az.: 33 C 3463/15)

### **Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel**

Bei Maßnahmen der (energetischen) Sanierung sollte stets ein Berater, Sonderbaufachmann, Bauleiter eingeschaltet werden, der auch die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln z.B. der KfW prüft und nach Beschlussfassung ggf. beantragt.

### **Keine eigenmächtige Änderung des Heizsystems in Fußbodenheizung**

Die Umrüstung der bestehenden Heizungsversorgung durch Heizkörper in einer einzelnen Wohnung in eine Fußbodenheizung ist stets schon deshalb problematisch, weil diese Heizungsart nicht mit Heizkostenverteilern bestückt und somit nicht im Ganzen zusammen mit anderen Wohnungen abgelesen und abgerechnet werden kann.

Der Heizungsbauer muss dann eine Messstrecke für einen Wärmehähler vorrichten und gem. Heizkostenverordnung für die übrigen Wohnungen einen Wärmemengenzähler installieren.

### **Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für sozialen Wohnungsbau ab 01.01.2017**

Die Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für öffentlich-geförderte Wohnungen werden vom Ordnungsgeber seit 01.01.2005 stets zum 1. Januar eines jeden darauf folgenden 3. Jahres um den Prozentsatz angeglichen, um den sich der amtliche Verbraucherpreisindex des vorangegangenen Oktobers gegenüber dem Oktober der letzten Festsetzung verändert hat; das ist aktuell eine Steigerung um ca. 1,89 % im Vergleich von Oktober 2013 zu Oktober 2016.

## **AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE**

### **Aufrechnungsverbot gegenüber dem Wirtschaftsplan**

Durch den Wirtschaftsplan werden die zur Deckung laufender Kosten erforderlichen Beitragszahlungen der einzelnen Eigentümer festgelegt. Gegen diese zur Sicherung der Liquidität bindend beschlossenen Zahlungen darf nicht mit Gegenansprüchen aufgerechnet werden. Rechtsgrundlage sind die zwischen den Miteigentümern bestehenden Schutz- und Treuepflichten. (BGH, Urt. v. 29.01.2016; Az.: V ZR 97/15)

*Eine Klärung seiner (vermeintlichen) Gegenansprüche muss der betroffene Wohnungseigentümer mithin über die Eigentümerversammlung oder ein Gerichtsurteil herbeiführen.*

### **Eigentümergeinschaft und einzelne Wohnungseigentümer können Rückbau verlangen**

Gegenüber einer rechtswidrigen (baulichen) Veränderung oder Nutzung besteht nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ein Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung bzw. Unterlassung, der von einem einzelnen Sondereigentümer iVm §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG auch ohne ermächtigenden Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden kann.

Eine bauliche Veränderung bleibt zudem auch nach Eintritt der Verjährung des Rückbauanspruches rechtswidrig und muss von den übrigen Eigentümern nicht geduldet werden. Allerdings kann aufgrund Zeitablaufs Verwirkung eingetreten sein, so dass der Anspruch nicht mehr durchsetzbar wäre.

### **Absichern gegen Sturm**

Sturmschäden, umgestürzte Bäume, abgedeckte Dächer u.a., können über Versicherungen reguliert werden, wenn min. Windstärke 8 (das entspricht einer Windgeschwindigkeit ab 62 km/h) vorgelegen hat.

Alle Schäden, die direkt am Gebäude entstanden sind, übernimmt dann die sog. verbundene Wohngebäudeversicherung; Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben etc. werden nur durch eine zusätzliche Elementarschadenversicherung gedeckt.

Für Schäden am Wohnungsinventar ist die die Hausratversicherung des Bewohners zuständig. Dazu gehören z.B. nach einem Blitzschlag beschädigte Elektrogeräte oder Möbel, die als Folge einer zerbrochenen Scheibe vom Regen durchnässt wurden.

### **Einlagensicherung bei WEG-Konten**

WEG-Konten sollten stets als offene Fremdkonten geführt werden, so dass die jeweilige Eigentümergeinschaft selbst Kontoinhaberin ist.  
Zum Schutz der Kunden bei einer theoretischen Bankeninsolvenz gibt es neben dem Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken auch den gesetzlichen Einlagensicherungsfonds, der das Guthaben eines jeden Anlegers bis zu € 100.000,00 schützt. - Insoweit wird eine Eigentümergeinschaft aber nicht als *ein* Anleger gezählt, vielmehr ist jeder einzelne Eigentümer Anleger im Sinne dieser Sicherung, so dass eine WEG mit 50 Wohnungen bis zu € 5 Mio. geschützt ist.

### **Gaspreise 2017**

Für das neue Geschäftsjahr konnten durch intensive Verhandlungen der GRUVA mit den Gasversorgern (insbesondere Stadtwerke Düsseldorf, Ratingen und Hilden sowie den Wirtschaftsbetrieben Meerbusch) neue Preisvereinbarungen getroffen werden, die zu einer Senkung der Arbeits- u. Energiepreise von über 10 %, teilweise bis zu 16 % gegenüber dem Vorjahr führen.

### **Zu guter Letzt: mehr Bürokratie durch das Mindestlohngesetz**

Zum 01.01.2017 erhöht sich der Mindestlohn von € 8,50 auf € 8,84 / h.  
Ggf. müssen die Entgelte geringfügig Beschäftigter entsprechend angepasst oder die Wochenarbeitszeit reduziert werden.

*Damit das Mögliche entsteht,  
muss immer wieder das Unmögliche versucht werden.  
Hermann Hesse*

©Thomas Vetter  
Dezember 2016