

GRUVA Aktuell 2019

Protokollversand per E-Mail

§ 24 Abs. 6 WEG verpflichtet dazu, über die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen, die von jedem Wohnungseigentümer eingesehen werden kann; eine Verpflichtung zum Versand besteht nicht.

Im Interesse unserer Kunden, u.a. auch mit der Zielsetzung einer Kostenreduzierung, haben wir uns schon im vergangenen Jahr entschlossen, die Zustellung der Beschlussniederschriften an die Miteigentümer per E-Mail vorzunehmen. Dadurch erhalten die Eigentümer schneller die Beschlüsse und können sie aufgrund des elektronischen Posteingangs direkt zugeordnet abspeichern. – Die positiven Reaktionen bestätigen die Akzeptanz dieser Vorgehensweise.

Überwachung von Handwerkern und Baumaßnahmen

Auch wenn der Verwalter beschlossene Handwerkerarbeiten im Namen der Eigentümergeinschaft beauftragt, gehört eine Überwachung der Arbeiten nicht zu seinen Pflichten als Verwalter gem. §§ 26 ff. WEG.

(AG Köln, Urt. v. 01.08.2017; Az.: 215 C 183/16)

Es gehört zu den Aufgaben des WEG-Verwalters, regelmäßig den Zustand der Wohnungseigentumsanlage und des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, um erforderlichen Reparatur- u. Sanierungsbedarf zu erkennen und zur Beschlussfassung vorzubereiten. Für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum sind aber die Wohnungseigentümer zuständig.

Mindestlohn angehoben

Die Lohnuntergrenze, erstmals 2017 mit € 8,50 / h eingeführt, wird zum 01.01.2019 erneut, und zwar von € 8,85 auf € 9,19 / h angehoben. Dem Grunde nach gilt der gesetzliche Mindestlohn für alle Arbeitnehmer, d.h. auch für die geringfügig Beschäftigten; er soll 2020 auf € 9,35 / h steigen.

Mehr Zeit für die Steuererklärung

Ab dem Steuerjahr 2018 hat jeder zwei Monate mehr Zeit für die Abgabe seiner Steuererklärung. Statt wie bisher Ende Mai müssen die Dokumente nun immer erst bis zum 31. Juli eingereicht werden (bei Bearbeitung durch einen Steuerberater bis zum 28. Februar des übernächsten Jahres).

Düsseldorfer unter den TOP-Anwälten für Miet- und WEG-Recht

In der Ausgabe des renommierten Nachrichtenmagazins FOCUS „Spezial Top-Anwälte, Oktober/November 2018“ wurde Herr RA Andreas Skrobek, mit dem uns eine über 25-jährige erfolgreiche Zusammenarbeit verbindet, wie u.a. bereits 2016 abermals als einer der Top-Anwälte für das Rechtsgebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts ermittelt. Die wiederholt positive Bewertung ist eine Bestätigung der Konzeption dieser Kanzlei, ergebnisorientiert, offen und korrekt im Umgang mit allen Beteiligten die Mandanteninteressen zu verfolgen.

Wir freuen uns, dass mit Frau RAin Münstermann-Schlichtmann eine weitere Immobilienexpertin, mit der wir ebenfalls langjährig hervorragend zusammenarbeiten, die Auszeichnung als „TOP-Anwalt für Miet- und WEG-Recht“ erhalten hat.

Auch der Solinger Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, der seit vielen Jahren unsere Beiratsseminare mit seinen ebenso praxisnahen wie lebendigen Vorträgen bereichert, erhielt die Auszeichnung „Top-Anwalt“ des FOCUS.

Wir gratulieren und sehen uns im Sinne unserer Kunden in unserer Wahl der Fachanwälte bestätigt.

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Zulässigkeit einer verspäteten Betriebskostenabrechnung

Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung müssen fristgerecht gestellt werden - bis zum 31.12. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Jahres -, ansonsten droht Verjährung, so dass eine Forderung nicht mehr realisiert werden kann.

Anders kann es sich darstellen, wenn der Vermieter die Verzögerung nicht zu vertreten hat, z.B. wenn ein Rechtsstreit in der WEG die fristgerechte Abrechnung unmöglich macht.

(AG München I, Urt. v. 29.06.2017; Az.: 31 S 11267/17)

Voraussetzung dafür, dass die Verjährung nicht greift, ist eine rechtzeitige Information an den Mieter, dass die Abrechnung noch aussteht oder ggf. sogar der Verwalter die WEG-Abrechnung nicht bis zum 31.12. des Folgejahres vorgelegt hat.

Wohnungszutritt I

Ein generelles Zutrittsrecht zur vermieteten Wohnung besteht zumeist weder für den Eigentümer

noch einen Handwerker – es sei denn, es handelt sich um einen Fall besonderer Dringlichkeit, z.B. ein geplatztes Wasserrohr.

Weigert sich der Mieter aber in einem solchen Fall, dem Handwerker Zutritt zu gewähren, muss die Duldungspflicht dem Grunde nach gerichtlich geklärt werden. – Um einen derartigen Zeitverlust zu vermeiden, sollte der Mieter schriftlich darauf hingewiesen werden, dass er sich durch seine Weigerung ggf. schadenersatzpflichtig macht.

Wohnungszutritt II

Lässt ein psychisch Kranker den Prüfdienst für die in der Wohnung montierten Rauchwarnmelder mehrere Male nicht herein, so darf der Vermieter ihm trotz seiner Krankheit fristlos kündigen, weil die Rechtsprechung darin wegen der damit einhergehenden Gefährdung der Wohnung und der Mitbewohner eine „schwerwiegende Vertragsverletzung“ sieht.

(LG Konstanz, Az.: A II S 83/17)

Kündigung eines psychisch kranken Mieters

Wenn ein (psychisch erkrankter) Mieter über Jahre den Hausfrieden durch Schreien und Poltern am Tag und auch in den Nächten stört und die anderen Hausbewohner sich durch das Verhalten des auffälligen Mieters gestört fühlen, sogar oftmals die Polizei herbeigerufen werden musste, ist der Vermieter zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Hier liegt ein wichtiger Grund iSd § 543 Abs. 1 BGB vor, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses (bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist) nicht zuzumuten ist.

(LG Frankfurt a.M., Urt. v. 26.04.2018; Az.: 2-11 S 192/17)

Der BGH (Beschl. v. 21.01.2016; Az.: I ZB 12/15) hat den Räumungsanspruch zu Gunsten eines Vermieters sogar bei Vorliegen einer Suizidgefahr bejaht.

Vermieterbestätigung bei Auszug ist abgeschafft

Zum 1. November 2015 wurde die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung des Mieters bei der zuständigen Meldebehörde begründet.

Es hat sich noch nicht herumgesprochen, dass 1 Jahr später das Bundesmeldegesetz geändert wurde und Vermieter ihren Mietern den Auszug nicht mehr bescheinigen müssen – Vermieter müssen ein solches Formular für den Mieter nur noch beim Einzug ausstellen.

Wesentliche Änderungen beim Mietrecht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

1.

Die Modernisierungumlage von bisher 11 % wird für 5 Jahre auf 8 % p.a. beschränkt.

2.

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

3.

Der Vermieter ist ab Januar 2019 verpflichtet, unaufgefordert und schriftlich offenzulegen, wie hoch die Miete des Vormieters (ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses) war, sofern eine um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete verlangt wird.

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Wohnungseigentümer dürfen Fenster nicht verändern

Außenfenster zählen zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Das bedeutet, dass die Instandhaltung und -setzung der Fenster grundsätzlich Sache der Eigentümergemeinschaft ist. Insofern bedarf jede Veränderung, Erneuerung, Vergrößerung etc. eines Außenfensters des Beschlusses der WEG.

Schwierig ist es, wenn die Teilungserklärung oder Beschlüsse von den genannten Grundsätzen abweichen. Zwar ist es unwirksam, wenn Teilungserklärungen Fenster dem Sondereigentum zuordnen, doch wird das von der Rechtsprechung teilweise so interpretiert, dass der Sondereigentümer die Kosten für die Fenster seiner Wohnung alleine zu tragen hat. – Trotzdem darf ohne Versammlungsbeschluss nicht von Kipp- zu Drehfenstern oder von einteiligen zu Sprossenfenstern gewechselt werden, dürfen auch keine Rollläden, Markisen o.ä. eingebaut werden.

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

Alternative für geschädigte Buchsbäume

Der Buchsbaumzünsler hat in den letzten Jahren teilweise gravierende Schäden bis hin zu komplett kahl gefressenen Pflanzen hinterlassen.

Als Ersatz bietet sich am besten die japanische Stechpalme ‚Ilex crenata‘ an; sie ähnelt in Aus-

sehen und Wuchs sehr dem Buchsbaum. Empfehlenswert sind die Sorten ‚Dark Green‘, ‚Helleri‘, ‚Glorie Gem‘, ‚Glorie Dwarf‘ und ‚Luxus Globe‘.

Ferninspektion von Rauchwarnmeldern

Die lange Zeit skeptischen Stimmen verstummen: die Datenübertragung per Funk ist allenthalben auf dem Vormarsch und bietet durch ferninspizierte Rauchwarnmelder u.a. den Vorteil, dass für die jährliche Funktionsprüfung kein Zutritt zur Wohnung mehr erforderlich ist.

Die DIN 14676 bildet zusammen mit der Produktnorm DIN EN 14604 die normative Grundlage für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern (RWM). – Die DIN-gerechte Montage der RWM (z.B. mit den gebotenen Abständen zu Lichtquellen) wird durch ‚zertifizierte Fachkräfte für Rauchwarnmelder‘ sichergestellt.

In jedem Fall ist es aber erforderlich, jegliche Änderung einer Raumnutzung (z.B. von einem Arbeits- in ein Kinderzimmer) zu melden, damit die RWM-Ausstattung ggf. angepasst werden kann.

Lüften in Hitzeperioden

In Hitzeperioden ist die Außenluft heißer als die Raumluft. Jeder Lüftungsversuch während des heißen Tages führt zum Gegenteil. Deshalb: Fenster und auch Rollläden u.ä. tagsüber geschlossen halten, auch eine Kippstellung der Fenster sollte vermieden werden, um ein Aufheizen der Wohnung zu vermeiden.

Die Lüftung sollte folglich auf die Nacht und die Morgenstunden verschoben werden.

Kellerlüftung bei hohen Außentemperaturen ?

Manche Keller werden im Sommer feucht und schimmelig.

Das liegt zuweilen daran, dass Kellerwände und Fußböden fast Erdreichtemperatur (8 - 12° C) haben. Wenn darauf im Sommer die hereingelüftete feuchtwarme Außenluft trifft, gibt es Tauwasser auf dem Innenputz. Aus diesem Grund sollte auch hier auf die Nachtlüftung ausgewichen werden.

Keine Mietminderung bei Wärmebrücken

Wärmebrücken in den Außenwänden sind nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn diese Bauweise mit den zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

Für eine Minderung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch und somit für einen evtl. Anspruch auf Mietminderung müsste aber eine solche nachteilige Abweichung des tatsächlichen vom vertraglich vorausgesetzten Zustand (das ist der bei Gebäudeerrichtung geltende Maßstab) vorliegen. – Die Rechtsfolgen ändern sich bei tatsächlichem Auftreten von Schimmel, weil dann z.B. eine Verursachung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters zu prüfen ist.

(BGH, Urteile v. 05.12.2018; Az.: VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18)

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Bindung eines neuen Eigentümers an alte Beschlüsse

Die Zahlungsverpflichtung für eine beschlossene Sonderumlage hängt von der Fälligkeit, notfalls bei fehlender Terminierung vom Abruf des Verwalters (= Forderung der Zahlung) ab. Somit ist nicht der Zeitpunkt der Erhebung, also der Beschlussfassung, entscheidend, so dass die Zahlungsverpflichtung auch einen Eigentümer treffen kann, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht Mitglied der Gemeinschaft war. Der Erwerber ist an die vor Beginn seiner Mitgliedschaft gefassten Beschlüsse gebunden (§ 10 Abs. 4 WEG).

(BGH, Urt. v. 15.12.2017; Az.: V ZR 257/16)

Sonderumlagen sind eine Ergänzung zum Wirtschaftsplan, so dass sich die Fälligkeit nach § 28 Abs. 2 WEG richtet, aufgrund deren die Wohnungseigentümer erst nach Abruf durch den Verwalter verpflichtet sind, Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan zu leisten. – Am besten wird mit dem Beschluss über eine Sonderumlage ein ausdrücklicher Fälligkeitstermin verbunden.

Reparaturen am Oberbelag von Dachterrassen

Wird eine Dachterrasse in einer WEG allein genutzt und ist daran eine Reparatur auszuführen, so ist für die entstehenden Kosten der entsprechende Wohnungseigentümer zuständig.

Dass die Dachterrasse gleichzeitig das „Dach“ der darunter liegenden Wohnung bildet, führt nicht dazu, dass die Reparaturkosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen wären – es sei denn, in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung sei etwas anderes geregelt.

(BGH; Az.: V ZR 163/17)

Einsatz von Überwachungskameras

Mieter müssen eine Überwachungskamera im Hauseingang nicht einmal dann zwingend hinnehmen, wenn es sich um eine echt aussehende Attrappe handelt, weil sogar ein subjektiver Überwachungsdruck dazu führen kann, dass Bewohner, Besucher und unbeteiligte Dritte nicht mehr unbefangen agieren.

(LG Berlin, Az.: 67 S 73/18; u.a. abgedruckt in: WuM 10/2018)

Eigentümer können in Ausnahmefällen berechtigt sein, eine Kamera-Attrappe im Hausflur eines Mehrfamilienhauses anzubringen, wenn die dauerhafte Gefahr von schwerwiegenden Schädigungen besteht. – Kleinere Sachbeschädigungen wie Graffiti-Schmierereien oder auch leichtere Diebstähle zählen nach der Rechtsprechung nicht dazu.

Baumfällung auf der Sondernutzungsfläche ?

Sondernutzungsrecht heißt nicht Sondereigentum: das Grundstück bleibt Gemeinschaftseigentum und deshalb kann über die Gartengestaltung auf einer Sondernutzungsfläche nur „frei“ entschieden werden, wenn es in der Teilungserklärung geregelt ist. – Bejahendenfalls können auch dort stehende Bäume gefällt werden.

(AG Hamburg, Urt. v. 24.05.2017; Az.: 22a C 89/16)

Umzugspauschale sehr umstritten

Wenn eine Umzugskostenpauschale rechtswirksam beschlossen worden ist, muss sie angemessen sein, darf sie max. € 100,00 je Umzug betragen.

(BGH, Beschl. v. 01.11.2017; Az.: 2-13 S 69/16)

Abschreibung von Einbauküchen

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche in einer Mietwohnung kann der Vermieter nicht sofort als Werbungskosten, sondern nur über einen Zeitraum von 10 Jahren abschreiben *(BFH, Urt. v. 03.08.2016; Az.: IX R 14/15)*; auch Spüle und Herd sind nicht mehr als Gebäudebestand-teil sofort absetzbar.

*Das Geheimnis des Erfolgs
ist die Beständigkeit des Ziels.
Benjamin Disraeli*

Dezember 2018 © Thomas A. Vetter