

# G R U V A aktuell

## 2021

### **WEGModG – die Novelle ist zum 01.12.2020 in Kraft getreten**

Die Neufassung des WEG enthält fast zu jedem Paragraphen Veränderungen, nachstehend einige die in der Praxis Bedeutung haben werden: Wir zeigen stichwortartig die wesentlichen Änderungen auf:

#### *Einladungsfrist für Versammlungen (§ 23):*

Nicht mehr zwei sondern drei Wochen, soweit in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) keine Sonderregelung getroffen worden ist.

#### *Einladungsform:*

Es bedarf keiner schriftlichen Einladung durch Briefe, es genügt die Textform, also beispielsweise durch E-Mails.

#### *Beschlussfähigkeit:*

Es werden keine Präsenzmehrheiten mehr gefordert. Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig; es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) ist eine andere Regelung getroffen worden.

#### *Verwaltungsbeirat:*

Bislang war durch den Gesetzgeber vorgegeben, dass der Beirat aus 3 Personen zu bestehen hat. Diese Vorschrift besteht nicht mehr. Die Eigentümergemeinschaft kann eine beliebige Zahl von Beiratsmitgliedern bestimmen, es genügt auch eine Person.

#### *Rechtsfähigkeit der WEG:*

Die Eigentümergemeinschaft gilt als rechtsfähiger Verband, der die Wohnungseigentümer gegen Dritte im Rechtsverkehr und ebenso gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern vertritt.

#### *Klärung Umlageschlüssels für gemeinschaftliche Kosten:*

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten abweichende Verteilungsregelungen durch Beschluss treffen.

#### *Bauliche Veränderungen:*

Jeder Wohnungseigentümer kann bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und dem Einbruchschutz dienen.

Die Kosten solcher baulichen Veränderungen hat der entsprechende Wohnungseigentümer zu tragen.

### **Wir haben Ihre Immobilie sicher durch die Corona-Krise geführt**

2020 war für die Menschen und fast alle Branchen ein schwieriges Jahr.

Der ‚Lockdown‘ ab Mitte März und dann erneut ab 2. November 2020 veränderte das Leben in vielfältiger Weise.

Auch in unseren Arbeitsabläufen gab es mannigfaltige Veränderungen; während die Geschäftsleitung überwiegend im Büro weitergearbeitet hat, waren viele Mitarbeiter über etliche Wochen bis in den Sommer im Homeoffice, 2er-Büros wurden zu Einzelbüros umfunktioniert, um einen bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Wir haben dennoch in der ganzen Zeit den Bürobetrieb zu 100 % aufrechterhalten und waren für unsere Kunden und die unvermindert entstandenen Probleme erreichbar. Wir konnten es auch vermeiden, Kurzarbeit einzuführen.

Erschwerend kam das Versammlungsverbot in einer Zeit hinzu, in der wir sonst nahezu täglich Eigentümerversammlungen durchführen. Insbesondere für die größeren Eigentümergemeinschaften war es unter Einhaltung der gebotenen Abstandsregeln monatelang nicht möglich, einen geeigneten Versammlungsort zu finden, was einen riesigen Stau zur Folge hatte.

Die Reaktionen unserer Kunden waren positiv und wertschätzend. – Dennoch bedanken wir uns für das Verständnis, wenn es doch einmal mehr als üblich „geklemmt“ haben sollte.

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

### **Mieterschutzverordnung NRW**

Die neue Verordnung trat zum 01.07.2020 mit einer Laufzeit von 5 Jahren in Kraft.

Sie regelt eine Mietpreisbremse (*Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen dürfen max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen*); schon ab 01.06.2019 gilt z.B. für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Kappungsgrenze (*Mieten dürfen innerhalb von 3 Jahren um max. 15 % höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen*).

### **Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten**

Bei der Wohnraummiete kann der Vermieter über die Grundmiete hinaus nur Betriebskosten pauschal oder abrechnungspflichtig auf den Mieter umlegen, nicht aber Verwaltungskosten oder andere Kostenarten. Die umlagefähigen Betriebskosten ergeben sich abschließend aus dem Katalog des § 2 der Betriebskostenverordnung.

(*LG Berlin, Urteil v. 12.10.2017, Az.: 67 S 196/17*)

### **Zustand bei Rückgabe der Wohnung**

Klauseln in Mietverträgen, die zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, sind oftmals unwirksam, das gilt nicht zuletzt auch für sog. Schlussrenovierungen.

Aber auch trotz evtl. unwirksamer Klausel müssen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses z.B. kräftige Latexfarben beseitigen und Dübellöcher verschließen.

(*LG Wuppertal, Az.: 9 S 18/20; u.a. abgedruckt in: „Das Grundeigentum“ 16/2020*)

Führt der ausziehende Mieter diese Arbeiten nicht aus, kann der Vermieter mit der Kautionsaufrechnung rechnen.

### **Mietkaution**

Die der Höhe nach auf 3 Netto-Monatsmieten begrenzte Sicherheitsleistung ist auch hinsichtlich des Verwendungszwecks eingegrenzt. So ist ein Vermieter nicht berechtigt, auf die Kautionsleistung während des bestehenden Mietverhältnisses zurückzugreifen, um sich für eine bestrittene Mietforderung zu befriedigen.

(*BGH, Urteil v. 07.05.2014, Az.: VIII ZR 234/13*)

Anders sieht es bei einem Mietrückstand am Ende des Mietverhältnisses aus, wenn der Vermieter gegen die Kautionsleistung aufrechnen kann (sofern er den Rückstand nicht bereits klageweise geltend gemacht hat),

### **Abstellen von Fahrrädern**

Wenn der Vermieter zumutbare Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stellt, kann er den Mieter im Rahmen des Mietvertrages oder der Hausordnung auf die Benutzung dieser Stellplätze verweisen und das Abstellen an anderen Stellen untersagen.

Als „zumutbar“ gilt auch ein Abstellplatz im Keller- oder Außenbereich, selbst wenn dieser nur über eine Treppe zu erreichen ist – nicht zumutbar ist dies lediglich für einen Fahrradanhänger.

(*AG Berlin-Schöneberg, Az.: 6 C 430/05*)

### **Fahrräder in der Wohnung ?**

Der Transport von Fahrrädern durch das Treppenhaus in die im Vergleich zur Straße sicherere Wohnung kann durch den Vermieter nicht ohne weiteres verboten werden, weil darin kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache gesehen wird.

(*AG Hamburg-Altona, „Das Grundeigentum“ 2/2020; Az.: 318c C 1/19*)

### **Hundehaltung**

Eine vertragliche Klausel ist wirksam, wonach der Mieter Kleintiere ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten darf, Hundehaltung jedoch nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet ist.

(*LG Berlin, Beschl. v. 24.01.2020, Az.: 66 S 310/19*)

### **Feiern**

Grundsätzlich darf jeder in zumutbarem Rahmen feiern. Dabei sollte ab 22 Uhr auf Ruhe geachtet werden, Gespräche also erforderlichenfalls auch vom Balkon in die Wohnung verlegt werden.

## INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

### **Netzgesellschaft bereitet Gasumstellung in Düsseldorf vor**

2021 wird die Versorgung in den ersten Stadtteilen auf sog. „H-Gas“ umgestellt. Vorbereitend muss jeder betroffene Haushalt erreicht werden. Hintergrund sind zwei verschiedene Erdgasarten, die sich in ihrer chemischen Zusammensetzung, z.B. dem Methanwert und damit auch in ihrem Brennwert unterscheiden. Bisher bekam Düsseldorf hauptsächlich „L-Gas“ (Low Caloric Gas) aus den Niederlanden; diese Förderquellen gehen aber zur Neige, so dass wohl ab 01.10.2029 kein niederländisches L-Gas mehr nach Deutschland fließen wird. Die Umstellung auf „H-Gas“ wurde in Bayern oder Schleswig-Holstein bereits vor längerer Zeit durchgeführt. Die bisher „L-Gas“ verbrauchenden Gasgeräte müssen aus Sicherheitsgründen technisch angepasst werden. Betroffene Haushalte werden über den Termin zur Erfassung der Geräteeigenschaften ebenso wie über den späteren Um-/Einbautermin der Ersatzteile schriftlich unterrichtet. Die Umstellung der Geräte wird für den Endverbraucher kostenlos sein. Sollte aber ein älteres Gerät nicht mehr umstellbar sein, muss der Verbraucher das neue Gerät selbst finanzieren.

### **Gebäude- und Wohnungszählung verschoben**

Die letzte ‚Volkszählung‘ gab es im Jahr 2011; sie ist durch EU-Verordnung alle 10 Jahre vorgeschrieben. Wegen der Corona-Pandemie wurde der Zensus um 1 Jahr auf Mai 2022 verschoben. Dann müssen neben Angaben zu Baujahr, Wohnungsgröße und Heizungsart auch Fragen zu u.a. Nettokaltmiete und Wohnungsleerstand beantwortet werden.

### **Funktionsprüfung alter Abwasseranlagen aufgehoben**

Am 13.09.2020 wurde die „Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW“ dahingehend geändert, dass die Verpflichtung zur Überprüfung der nach dem 01.01.195 errichteten, privaten Abwasserkanäle in Wasserschutzgebieten (*dazu gehörten z.B. die meisten Gebiete in Ratingen, aber auch etliche z.B. in Holthausen u. Wersten*) aufgehoben wurde.

Damit entfallen auch die bisher erforderlichen Wiederholungsprüfungen alle 30 Jahre.

Eine Ausnahme besteht für die Fälle, in denen ein begründeter Verdacht auf Undichtigkeit des häuslichen Kanals besteht. Das kann der Fall sein, wenn bei der Überprüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschwemmungen von Sand und Erde, Ausspülungen von Scherben oder anderer Fremdstoffe oder Absackungen im Grundstücks- bzw. Bürgersteigbereich festgestellt werden. Auch mehrere Verstopfungen in kurzer Zeit werden als Indiz für einen defekten Kanal gewertet. Sollte aber aufgrund v.g. Umstände doch eine Zustands- und Funktionsprüfung vorgenommen werden müssen, darf diese nur von anerkannten Sachkundigen ausgeführt werden.

### **Videoüberwachung**

Eine an sich unzulässige Videoüberwachung stellt dann keine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts dar, wenn weder Aufzeichnungen gemacht werden noch das Wohnungsinnere betroffen ist.

(LG Berlin, Hinweisbeschluss v. 02.10.2019; Az.: 65 S 1/19)

### **Mindestlohn**

Der Mindestlohn für Arbeitnehmer wird in der Bundesrepublik Deutschland zum 01.01.2021 von € 9,35 auf € 9,50 brutto je Zeitstunde steigen; weitere Erhöhungen ergeben sich zum 01.07.2021 auf € 9,60 – zum 01.01.2022 auf € 9,82 – und zum 01.07.2022 auf € 10,45. Mithin ist in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob dieser Mindestlohn auch gewährt wird; notfalls muss die Stundenzahl reduziert werden.

### **Handwerkerzutritt in Corona-Zeiten**

Schornsteinfegerarbeiten sind auch während der Corona-Pandemie nicht verzichtbar, weil sie dem Erhalt der Betriebs- und Brandsicherheit der Anlage dienen.

Für einen ausreichenden Infektionsschutz kann durch Tragen von Mundschutz und Handschuhen gesorgt werden. „Außerdem könne organisiert werden, dass die Bewohner ‚nicht anwesend‘ sind, wenn die Arbeiten durchgeführt werden“; eine entsprechende Weigerung eines älteren zur Risikogruppe zählenden Ehepaares sei unrechtmäßig.

(VerwG Hannover, Az.: 13 A 4340/20)

Dieses Urteil lässt sich sicherlich auch auf andere Gewerke ausdehnen, deren Maßnahmen keinen Aufschub dulden.

## **AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE**

### **Keine Aufrechnung mit Hausgeldbeiträgen**

Ein Wohnungseigentümer ist von der Zahlung der Hausgelder nicht deshalb befreit, weil die in seinem Eigentum stehende Wohnung nicht nutzbar ist.

Das Risiko der Nutzbarkeit oder Vermietbarkeit seiner Wohnung hat allein der Wohnungseigentümer zu tragen.

*(LG Berlin, Urteil vom 15.06.2018; Az.: 55 S 81/17)*

Anmerkung: Aufträge zur Instandsetzung einer Wohnung, auch z.B. nach einem Versicherungsschaden, muss stets der Wohnungseigentümer erteilen, es sei denn er hätte dem WEG-Verwalter zugleich einen Sondereigentums-Verwaltungsauftrag erteilt.

### **Grobe Fahrlässigkeit wird als Risiko oftmals unterschätzt**

Im Gegensatz zu unverschuldet oder durch Unachtsamkeit herbeigeführte Schäden sind vorsätzlich verursachte Schäden vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Demgegenüber handelt „fahrlässig gem. § 276 BGB, wer „die ... erforderliche Sorgfalt außer Acht“ lässt.

Das ist z.B. der Fall, wenn die Wohnung bei gekipptem Fenster verlassen wird, so dass ein Einbruch erleichtert wird. In einem solchen Fall des fahrlässigen Handelns muss sich der Wohnungsnutzer eine Mitschuld anlasten lassen. Je nach Schwere und Umfang der Mitschuld wird zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit unterschieden.

„Grob fahrlässig“ handelt, wer elementare Sorgfaltspflichten außer Acht lässt oder unvorsichtig agiert, das sind Fälle, die „einfach nicht passieren dürfen“. Bei grober Fahrlässigkeit kann die Versicherungsleistung ggf. ganz gestrichen oder teilweise gekürzt werden (Quotelung).

### **Stellplatz-Nutzung**

Ein offener Kfz.-Stellplatz in einer Tiefgarage ist seiner Bestimmung nach zum Parken eines PKW gedacht, so dass bei Zweckentfremdung mit Konsequenzen gerechnet werden muss.

Die Lagerung von Getränkekisten auf dem Stellplatz stellt einen vertragswidrigen Gebrauch dar, da die Fläche außer für Autos höchstens noch zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen ist. Mineralwasservorräte sollten in geschlossenen Räumen aufbewahrt werden.

*(AG Stuttgart; Az.: 37 C 5953/15)*

### **Herabfallende Früchte**

Auch wenn der Pkw-Stellplatz eines Wohnungseigentümers in unmittelbarer Nähe zu einer Kastanie liegt, kann er nicht gegen den Willen der übrigen Eigentümer durchsetzen, einen Carport bauen zu dürfen. Dabei handelte es sich um eine zu beschließende bauliche Veränderung.

Bei einer Kastanie handele es sich um eine „Gegebenheit der Natur“, die auch nur für kurze Zeit im Herbst störe, so dass sie vom Eigentümer hinzunehmen sei. Außerdem habe er beim Erwerb vom Vorhandensein der Bäume gewusst.

*(LG Nürnberg-Fürth, Az.: 14 S 6188/17)*

### **Baumimmissionen sind zu dulden**

Natürliche Immissionen wie vom Nachbargrundstück herübergewehte Pollen und Blätter müssen geduldet werden, wenn der vom Landes-(Nachbarschafts-)recht vorgegebene Mindestabstand der Bäume eingehalten wird.

Im konkreten Fall wurde das Verlangen, drei gesunde Birken auf dem Nachbargrundstück wegen Laub, Pollen, Reisig etc. fällen zu lassen, mangels Verantwortlichkeit des Baumeigentümers abgelehnt. Bei Störungen, die von Naturereignissen ausgehen, ist die Frage der ordentlichen Bewirtschaftung des Grundstücks entscheidend; diese liege aber vor, wenn die Abstandsregeln eingehalten werden.

*(BGH, Az.: V ZR 218/18)*

*Die Freude an guter Qualität hält länger an,  
als die über einen günstigen Preis.*

*Michael Sonntag, Dipl. Kommunikationswirt*