

# GRUVA aktuell

## 2020

### **Rückblick auf das 10. Beiratsseminar der GRUVA GmbH**

Am 26.01.2018 folgten fast 240 Beiratsmitglieder der Einladung der GRUVA zu einem Halbtages-Seminar. Mannigfaltige Themen sorgten für den bis auf den letzten Platz gefüllten Konferenzbereich der Handwerkskammer Düsseldorf.

Zu Beginn stand das Thema „Elektromobilität in Wohnanlagen“ auf dem Programm, zunächst durch Klaus Teske von der Stadtwerke AG in technischer und durch Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, in juristischer Hinsicht beleuchtet. Hier ist zunächst der Gesetzgeber gefordert, das WEG zu novellieren, um z.B. Mehrheitsentscheidungen zu ermöglichen, was wohl erst für die nächstfolgende Legislaturperiode erwartet werden darf.

Es folgte der wegen seiner lebendigen Vortragsart gepaart mit praxisnahen Inhalten stets gern gehörte, bundesweit bekannte RA Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für WEG u. Mietrecht, Solingen, mit Erläuterungen zur Durchführung (nicht -durchsetzbarkeit) der Hausordnung und dem Hinweis auf „geduldiges Papier“ ...

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 zur Abdichtung von Baukörpern an.

Nach der Pause zeigte Martina Vetter, die in Düsseldorf eine Praxis für Psychotherapie und Coaching führt, seit vielen Jahren Schulungen und Vorträge u.a. in Unternehmen der Wohnungswirtschaft hält und im Haufe-Verlag das Fachbuch „Souveräner Umgang mit Immobilieneigentümern“ veröffentlicht hat, Wege auf, um aus dem „Generationenwechsel“ in Eigentümergemeinschaften eine win-win-Situation zu generieren.

Als nächster Redner informierte Dr. Ernst Baumann, Geschäftsführer der AllTroSan GmbH, über den Umgang mit Wasser-, Feuchte- u. Schimmelpilzschäden und erteilte wertvolle Ratschläge zur Problemlösung.

In einem weiteren Vortrag „gab“ RA Rüdiger Fritsch den immer noch sehr aufmerksamen Zuhörern „den Rest“, als er über die von Teilen der Rechtsprechung geforderte Vorlage von 3 Vergleichsangeboten referierte. Es wurde betonte, dass derartige Entscheidungen praxisfremd seien.

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 11. GRUVA-Beiratsseminar soll im Januar 2021 stattfinden.

### **Gaspreise**

Wegen der ständigen Preisänderungen nimmt die GRUVA stets im Frühjahr Verhandlungen mit den diversen Anbietern auf. – Nach dem letztjährigen Vertragsabschluss mit EnBW Stuttgart wurden die günstigsten Konditionen für 2020 zumeist mit den örtlichen Stadtwerken ausgehandelt.

### **Kein Anspruch auf Parabolantenne**

Auch einem ausländischen Mieter muss die Montage einer Satellitenschüssel nicht genehmigt werden, wenn in den Mieträumlichkeiten ein Breitbandanschluss oder Internetfernsehen möglich ist. – Bei trotzdem eigenmächtiger Anbringung, hat der Vermieter einen Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung einer entsprechenden Beeinträchtigung, wenn der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

(BGH, Beschluss v. 14.05.2013; Az.: VIII ZR 268/12)

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

### **Kündigung wegen Beschimpfungen**

Einem Mieter, der Nachbarn wiederholt beleidigt und bedroht, darf (fristlos) gekündigt werden.  
(AG München; Az.: 474 C 18956/16)

### **Rauchen auf dem Balkon**

Wenn der Mieter Nachbarn mit dem Rauchen beeinträchtigt, kann er verpflichtet werden, den Balkon nur zu festen Zeiten nutzen zu dürfen.

### **Mieteinbauten**

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug sämtliche von ihm eingebrachten Einrichtungen aus der Wohnung zu entfernen und die Wohnung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Folgeschäden, z.B. Bohrlöcher, hat er sach- und fachgerecht zu beseitigen.

### **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB**

Auch wenn die Erhöhungsmöglichkeiten im freifinanzierten Wohnungsbau aktuell im Fokus der politischen Diskussionen stehen, legt die o.g. Vorschrift die derzeitigen Voraussetzungen fest:

- die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete kann verlangt werden, wenn die Miete vor dem Termin, an dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert war und
- Mieterhöhungsbegehren frühestens 1 Jahr nach der letzten Erhöhung gestellt werden.

*Die letzte Erhöhung der Miete zum 01.12.2019 ermöglicht das nächste Mieterhöhungsbegehren im Dezember 2020 zum 01.03.2021, also 15 Monate nach der ersten Erhöhung.*

*Die Zustimmung des Mieters ist bis zum 28.02.2021 zu erteilen.*

Allerdings muss der Mieter nicht zustimmen; er hat nach § 561 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ablauf des 2. auf den Zugang der Erhöhung folgenden Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (*im o.g. Beispielsfall: Kündigung bis zum 28.02.2021 zum 30.04.2021*).

- ... und in jedem Fall darf (abgesehen von der Kappungsgrenze) die ortsübliche Vergleichsmiete (z.B. gem. Mietrichtwerttabelle) durch die Erhöhung nicht überschritten werden.

### **Verpflichtung eines Mieters zu Beheizung und Lüftung**

Die Mieterpflicht zur ausreichenden Beheizung und Lüftung seiner Mietwohnung richtet sich nach den tatsächlichen Wohnverhältnissen.

Im vorliegenden Sachverhalt wies die Altbauwohnung entgegen dem aktuellen bautechnischen Standard entsprechende Wärmebrücken auf; die Schimmelpilzbildung hatte der Mieter durch Aufstellen von Möbeln an einer ungedämmten Außenwand begünstigt, so dass eine Mietminderung nicht gerechtfertigt war.

(BGH, Urt. v. 05.12.2019, Az.: VIII ZR 271/17 u. VIII ZR 78/18)

### **Übersendung von Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung ?**

Ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien steht dem Mieter einer (nicht preisgebundenen) Wohnung grundsätzlich nicht zu, weil er die Belege beim Vermieter oder Verwalter einsehen kann. - Nur in Ausnahmefällen, wenn der Mieter etwa so weit vom Geschäftssitz des Vermieters entfernt wohnt, dass ihm eine Anreise nicht zuzumuten ist, kann anders zu entscheiden sein.

(BGH, Urteile v. 08.03.2006, Az.: VIII ZR 78/05; NJW 2006, 1419 + 13.09.2006, Az.: VIII ZR 71/06; NJW 2006, 926)

### **Wohnungsübergabeprotokoll**

Es empfiehlt sich aus Beweisgründen unbedingt, ein detailliertes Übergabeprotokoll beim Ein- und Auszug, wenn also alle Möbel aus der Wohnung geräumt sowie anfallende Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind, zu erstellen. Zudem sollten alle Fenster, Gas- und Wasserhähne fest geschlossen sein.

Während einer gemeinsamen Wohnungsbegehung des Vermieters mit dem Mieter sollen konkrete Notizen zum Wohnungszustand gemacht, die Zählerstände festgehalten und alle Schlüssel ausgehändigt werden.

Für eine problemlose Übergabe sollten sich Mieter vorab informieren, welche Renovierungsarbeiten sie übernehmen müssen und diese vor der gemeinsamen Begehung abgeschlossen haben.

## INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

### Heißes Thema: Klimaanlage

Wird eine Außenklimaanlage ohne Genehmigung eingebaut und die Zustimmung auf nachträgliche Gewährung von den Eigentümern abgelehnt, muss die Anlage wieder demontiert werden.

Das gilt insbesondere dann, wenn die Fassade für die Versorgungsleitungen durchbohrt werden musste und das Gerät das optische Erscheinungsbild stört und störende Geräuschübertragungen zu befürchten sind. Dabei zieht auch das Argument, man müsse ein (Klein-)Kind vor der Sommerhitze schützen, nicht.

(AG München, Az.: 484 C 17510/18)

### Kein Anspruch auf E-Ladevorrichtung

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf Zustimmung zur Installation einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge.

Nach Ansicht des AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.03.2018; Az.: 26 C 55/17 (u.a. abgedruckt in: ZWE 2019, S. 52 f.) „gehört sie (anders als die Herstellung einer Telefoneinrichtung, Rundfunkempfangs- oder Energieversorgungsanlage) zurzeit nicht zum Mindeststandard einer Wohnung. Ein Anspruch aus dem Gesichtspunkt des Rechts der ordnungsmäßigen Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG kommt nur in Betracht, wenn sich das Ermessen der Eigentümer bei der Genehmigung einer Maßnahme auf Null reduziert hat, d.h. nur eine richtige Entscheidung möglich ist.“

### Zulässigkeit des einheitlichen Einbaus und der Wartung von Rauchwarnmeldern

Der BGH hat letztinstanzlich in einem NRW-Sachverhalt entschieden, dass die landesrechtliche Pflicht zum Einbau und zur regelmäßigen Überprüfung in allen Wohnungen durch die Gemeinschaft festgelegt werden konnte; das gilt auch wenn einige Wohnungen bereits über Rauchwarnmelder verfügten. Grund war, dass die einheitliche Ausstattung und Kontrolle ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, um im Ernstfall Leben zu retten.

(Urteil vom 07.12.2018, Az.: V ZR 273/17)

### Die neue EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED)

Die novellierte EED ist seit 25.12.2018 in Kraft. Die EU-Mitgliedsstaaten haben bis zum 25.10.2020 Zeit, diese Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. – Was folgt daraus ?

- ab 25.10.2020 dürfen nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler montiert werden,
- in Liegenschaften mit fernauslesbarer Technologie müssen Mieter über ihren Verbrauch unterjährig min. zweimal informiert werden,
- ab 01.01.2022 muss diese Information, wenn fernauslesbare Messtechniken genutzt werden, monatlich erfolgen,
- bis 01.01.2027 müssen überall fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler installiert sein.

Die Umsetzung bedeutet für die Verwalter umlegbaren Mehraufwand und zusätzliche finanzielle Belastungen der Immobilieneigentümer.

### Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für sozialen Wohnungsbau ab 01.01.2020

Die Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für öffentlich geförderte Wohnungen werden vom Verordnungsgeber seit 01.01.2005 stets zum 1. Januar eines jeden darauffolgenden 3. Jahres um den Prozentsatz angeglichen, um den sich der amtliche Verbraucherpreisindex des vorangegangenen Oktobers gegenüber dem Oktober der letzten Festschreibung verändert hat; hier teilen wir die aktuellen Steigerungen von Oktober 2016 zu Oktober 2019 mit:

	<u>bisher</u>		<u>ab 01.01.2020</u>	
	jährl.	monatl.	jährl.	monatl.
<b><u>Verwaltungskosten</u> (§ 26 II. BV)</b>				
Eigentumswohnungen	€ 340,31	€ 28,36	€ 356,78	€ 29,73
Mietwohnungen	€ 284,63	€ 23,72	€ 298,41	€ 24,87
Garagen/Stellplätze	€ 37,12	€ 3,09	€ 38,92	€ 3,24
<b><u>Instandhaltungskosten</u> (§ 28 II. BV)</b>				
abhängig von Objekt-Bezugsfertigkeit:				
vor 32 und mehr Jahren	€/qm 14,23	p.a.	€/qm 14,92	p.a.
min. 22 bis 31 Jahre	€/qm 11,14	p.a.	€/qm 11,68	p.a.
weniger als 22 Jahre	€/qm 8,78	p.a.	€/qm 9,20	p.a.
Eine Erhöhung ist z.B. bei Vorhandensein eines Aufzugs (+ €/qm 1,30) zu berücksichtigen.				
Garagen/Stellplätze	€ 84,16	p.a.	€ 88,23	p.a.

## **AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE**

### **Eigentümerdaten**

Die Verpflichtung zur Übergabe einer Eigentümerliste umfasst lediglich die Namen und ladungsfähigen Anschriften der Wohnungseigentümer, nicht aber deren E-Mail-Adressen und Telefonnummern.

*(LG Düsseldorf, Urt. v. 04.10.2018; Az.: 25 S 22/18)*

### **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)*

### **Schadenersatz wegen verzögerter Instandsetzung**

Eine Haftung der Wohnungseigentümer für Schäden, die durch die schuldhaft verzögerte Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entstanden sind, kommt grundsätzlich in Betracht.

*(BGH, u.a. abgedruckt in: ZMR 2015, 241)*

Es sind allerdings nur die Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die mit ihrem Abstimmungsverhalten die Verzögerung herbeigeführt haben, also schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

### **Pflicht der Gemeinschaft zur nachträglichen technischen Nachbesserung ?**

Grundsätzlich hat sich der Zustand des Gemeinschaftseigentums nach den bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Baustandards zu bemessen. Das gilt z.B. für den zu gewährenden Schallschutz (vgl. *BGH, Urteil vom 01.06.2012; Az.: V ZR 195/11 und BGH, Urteil vom 27.02.2015; Az.: V ZR 73/14*). Die Wohnungseigentümer sind nicht verpflichtet, eine an späteren technischen Entwicklungen orientierte schallschutztechnische „Ertüchtigung“ vorzunehmen (*BGH, Urteil vom 16.03.2018; Az.: V ZR 276/16*). – Daraus lässt sich aber nicht herleiten, dass in älteren Gebäuden auch gravierende bauliche Mängel hingenommen werden müssten, die die zweckentsprechende Nutzung von Sondereigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen; der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums muss jedenfalls die Verwirklichung des in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zwecks ermöglichen (*LG Düsseldorf, Urteil vom 22.07.2019; Az.: 25 S 158/18*).

### **Düsseldorfer abermals unter den TOP-Anwälten für Miet- und WEG-Recht**

In der Ausgabe des Focus Spezial Top-Anwälte, Oktober/November 2019 wurden Herr Rechtsanwalt Andreas Skrobek, mit dem uns eine über 30-jährige erfolgreiche Zusammenarbeit verbindet, wie u.a. bereits 2016 erneut 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.

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

*Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.*

*Mahatma Gandhi*