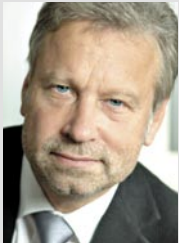




Freiburg, im Februar 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Diskussion und mediale Berichterstattung über den Mietenanstieg scheint unendlich. Die Politik übertrifft sich gegenseitig mit Vorschlägen für eine Begrenzung des Mietanstiegs. Der Fokus der Politik ist dabei immer nur auf die Nettokaltmiete gerichtet. Absicht? Die steigenden Betriebskosten spülen ordentlich Geld in die öffentlichen Kassen. Deshalb stellt sich schon die Frage, ob die öffentliche Hand sich nicht mal selbst eine „Betriebskostenbremse“ verordnen sollte.

Es soll mehr Klarheit und weniger Bürokratie bringen: das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Im Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den Entwurf beschlossen, der die bisher parallelen Regeln von Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt und das Nebeneinander verschiedener Regelwerke beendet. Für die Immobilienbranche dürfte es Erleichterungen und Vereinfachungen bringen. Doch es versäumt, bestehende Rechtsunsicherheiten für Immobilienverwalter zu beseitigen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Referentenentwurf für WEG-Reform liegt vor

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf für eine Reform des Wohnungseigentumsrechts vorgelegt. Der Entwurf, der auf Grundlage der Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform erarbeitet wurde, sieht zahlreiche Änderungen am WEG vor.

So sollen die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen vereinfacht und die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos erleichtert werden. Verwalter sollen erweiterte Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse erhalten. Die Regelungen über Eigentümerversammlungen sollen neu gefasst (generelle Beschlussfähigkeit, Verlängerung der Ladungsfrist, Möglichkeit der Online-Teilnahme, Wegfall der Beschluss-Sammlung) und die Vorgaben zum Verwaltungsbeirat flexibler gestaltet werden. Die Eigentümer sollen über konkrete Einzelfälle hinaus flexibler über die Kostenverteilung entscheiden können.

Ferner sieht der Entwurf vor, die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung auszugestalten, um Abgrenzungsfragen zwischen Zuständigkeit der Gemein-

schaft und Zuständigkeit der einzelnen Eigentümer zu beseitigen. Terrassen- und Freiflächen sollen sondereigentumsfähig werden.

Die Möglichkeit, den Verwalter abzurufen, soll vereinfacht werden. Beschlüsse, die die Eigentümer aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst haben, sollen zu ihrer Wirksamkeit gegenüber Sonderrechtsnachfolgern der Eintragung ins Grundbuch bedürfen. Die Möglichkeit für Gerichte, dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten aufzuerlegen, soll abgeschafft werden. Zudem sieht der Entwurf neue Vorschriften zur Jahresabrechnung sowie eine gesetzliche Regelung des von der Rechtsprechung entwickelten Konstrukts „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ vor.

Schließlich sollen Regelungen aus dem Mietrecht und dem Wohnungseigentumsrecht bezüglich baulicher Maßnahmen/Modernisierungen und Betriebskostenabrechnung/Jahresabrechnung harmonisiert werden.

Die Verbände hatten bis Mitte Februar Zeit, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Verwalterthema des Monats

Die Betriebskosten als „2.“ Miete – ist eine Überarbeitung fällig?

Seite 3

Recht

Gebäudeenergiegesetz: Erleichterungen für die Branche, aber Rechtsunsicherheit für Immobilienverwalter bleibt

Seite 5

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

Seite 7

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Erhaltungsmanagement: Welche Pflichten hat der Verwalter?

Seite 8

WEG-Rechtsprechung kompakt

Seite 10

Schlusslicht

Seite 11

Kinderlärm steht auch in WEGs unter besonderem Schutz

Eine Einrichtung zur Kinderbetreuung in einer als „Laden“ gewidmeten Teileigentumseinheit ist eine zulässige Nutzung. Die Privilegierung von Kinderlärm aus dem Immissionsschutzrecht strahlt auf das Wohnungseigentumsrecht aus, so der BGH. Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer vom Eigentümer oder Mieter (zum Anspruch gegen den Mieter siehe nachfolgende Meldung) einer anderen Einheit Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt, als in der Teilungserklärung vorgesehen. Ausnahme: Wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung, besteht kein Unterlassungsanspruch.

Eine Nutzung als Kita-ähnliche Einrichtung ist bei solch einer typisierenden Betrachtung zwar störender als ein reines Ladengeschäft und wäre daher an sich unzulässig. Gleichwohl hält der BGH die Nutzung für zulässig und verweist auf § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädliche Umwelteinwirkung und bleiben daher bei der Betrachtung außen vor. Wenn man die von den Kindern ausgehenden Geräusche „wegdenkt“, stört der Publikumsverkehr in der Einrichtung nicht mehr als derjenige, der bei einer Nutzung als Laden typischerweise zu erwarten wäre.

Die Privilegierung des § 22 Abs. 1a BImSchG greift dann wiederum nicht, wenn die Nutzung der Einheiten als Kindertagesstätte oder ähnliche Einrichtung ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen ist, so etwa bei einem „Ärztelhaus“. Hier widerspricht die Nutzung einer Einheit als Kindertageseinrichtung dem professionellen Charakter der Anlage. Auch eine Wohneinheit wird wegen des zu erwartenden Publikumsverkehrs nicht als Kita genutzt werden dürfen, während dies bei einer Kinderbetreuung durch eine Tagesmutter wiederum anders zu beurteilen sein kann.

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

» Praxis-Tipp

Auch wenn der BGH die Nutzung eines Ladens als Kita-ähnliche Einrichtung für zulässig hält, besteht kein Freibrief für Geräuschimmissionen jeglicher Art. In Bezug auf einzelne besonders störende Handlungsweisen kann zugunsten der anderen Wohnungseigentümer durchaus ein Unterlassungsanspruch bestehen. Diese Störungen müssen dann allerdings konkret nachgewiesen werden.

Wohnungseigentümer können bei zweckwidriger Nutzung gegen Mieter vorgehen

Nutzt der Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit diese entgegen der Zweckbestimmung, können die Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB direkt gegen den Mieter geltend machen. Das hat der BGH klargestellt. Einer Mindermeinung, die einen unmittelbaren Anspruch gegen den Mieter verneint und ein Vorgehen gegen den vermietenden Miteigentümer für erforderlich hält, erteilten die Bundesrichter eine Absage. Ein Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, kann demnach einem Mieter nicht mehr Rechte übertragen, als ihm selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern zustehen.

Der Unterlassungsanspruch steht den einzelnen Eigentümern zu. Die Gemeinschaft kann den Anspruch aber durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und ist dann allein für dessen Geltendmachung zuständig.

Im entschiedenen Fall nutzte der Mieter eine als „Laden“ ausgewiesene Teileigentumseinheit zum Betrieb einer Eisdiele. Den Unterlassungsanspruch gegen den Mieter sah der BGH als gegeben an, weil eine Nutzung als Eisdiele mit Bestuhlung im Außenbereich bei typisierender Betrachtung störender sei als ein Ladengeschäft. Wie der Fall zu beurteilen wäre, wenn die Kunden der Eisdiele nicht durch Tische und Stühle zum Verweilen eingeladen würden, ließ der BGH offen.

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Vermieter haftet nicht für Stromkosten, wenn Mieter einen eigenen Zähler hat

Verfügt eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus über einen eigenen Stromzähler, ist in der Regel der Mieter und nicht der Hauseigentümer Vertragspartner des Stromversorgers und der Eigentümer muss nicht für die Stromkosten aufkommen, so der BGH.

Im Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens liegt ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags. Dieses richtet sich an denjenigen, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Bei einer vermieteten Wohnung, die einen eigenen Zähler hat, ist dies in der Regel der Mieter, auch wenn dem Versorger dessen Identität nicht bekannt ist.

BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 165/18

In Mietspiegel fließen künftig 6 statt 4 Jahre ein

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete ist zum 1.1.2020 auf 6 Jahre verlängert worden. Bisher flossen in den Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit auch von Mietspiegeln der Städte und Gemeinden nur Mietverträge ein, die in den vorangegangenen 4 Jahren abgeschlossen wurden.

Bis Ende 2020 können Mietspiegel mit Erhebungsstichtag vor dem 1.3.2020 noch nach der bisherigen Regelung erstellt werden.

Ziel des Gesetzes ist, die Auswirkungen kurzfristiger Schwankungen des Mietwohnungsmarktes auf die Vergleichsmiete zu verringern und den Anstieg der Mieten zu verlangsamen. Neben Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen ist auch die Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gekoppelt. In Gebieten mit Mietpreisbremse darf die Miete in neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Betriebskosten als „2.“ Miete – ist eine Überarbeitung fällig?

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Die polemische Diskussion und mediale Berichterstattung über den Mietenanstieg ist offensichtlich unendlich. Die Politik übertrifft sich gegenseitig mit Forderungen und Vorschlägen für eine Begrenzung des Anstiegs der Mieten. Aktuelle Änderungen gemäß Wohnpaket der Bundesregierung aus August 2019 sind die Verlängerungen der Mietpreisbremse und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln von bisher 4 Jahren auf neu 6 Jahre sowie eine Verschärfung bei Verstößen gegen Mietpreisüberhöhungen. Die Fokussierung der Politik auf Mieter ist nicht überraschend, da die Mieterquote in Deutschland ca. 57 % beträgt und somit die größere Wählergruppe darstellt. Eine Verschärfung der Mietendiskussion ist zwingend erforderlich.

Gesamtmiete, Nettokaltmiete und Betriebskosten

Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den Betriebskosten.

- Die Nettokaltmiete ist das Entgelt für die Überlassung der Mietsache und wird für die laufende Bewirtschaftung wie Verwaltung und Instandhaltung sowie für Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verwendet.
- Die Betriebskosten sind gemäß normierter Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum des Grundstücks und den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, ohne Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Der Betriebskostenkatalog ist gesetzlich auf 17 Betriebskostenarten beschränkt. Diese Betriebskosten muss der Vermieter an die Institutionen, Dienstleister und Versorger bezahlen, Leerstandskosten und Mietausfälle muss der Vermieter selbst tragen. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten ist im § 556 BGB geregelt und bedarf der mietvertraglichen Vereinbarung. Die Betriebskosten sind dann für den Vermieter aufgrund der Umlagefähigkeit eine „durchlaufende“ Position. Die Betriebskostenvorauszahlungen leistet der Mieter an den Vermieter und sind damit Bestandteil der Gesamtmiete.

Was sagt die Statistik?

Das Bundesamt für Statistik hat die durchschnittliche Nettokaltmiete auf Basis des Mikrozensus 2018 mit 6,90 €/m² ermittelt. Der Zentralverband Haus & Grund Deutschland hat die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte mit 27,2 % berechnet. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat im September 2019 veröffentlicht, dass seit Mitte der 2000er Jahre die durchschnittliche Mietkostenbelastung aufgrund der erfreulicherweise gestiegenen Haushaltsnettoeinkommen nahezu unverändert ist.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat im aktuellen Betriebskostenspiegel mit Datenbasis 2018/2019 die durchschnittlichen Betriebskosten mit 2,16 €/m² (davon 1,03 €/m² Heiz- und Warmwasserkosten) ermittelt. In Relation zur Nettokaltmiete betragen die Betriebskosten somit ca. 32 % der Gesamtmietbelastung. Dieses Betriebskostendrittel an der Gesamtmiete wird aber regelmäßig bei der politischen Diskussion über die Mietenentwicklungen komplett ausgeblendet.

Vermieter und Mieter können profitieren

Für Vermieter sind die Betriebskosten sehr wohl eine relevante Kostengröße aufgrund der Gesamtmietbelastung für den Mieter als Vertragspartner. Eine Optimierung der Betriebskosten kann das Verhältnis der Zusammensetzung der Gesamtmiete zugunsten der Nettokaltmiete verschieben bzw. die Gesamtmiete für die Mieter reduzieren, also eine Win-Win-Situation.

Eine kritische Auseinandersetzung mit den Betriebskosten und deren Beeinflussbarkeit ist dringend erforderlich, und zwar sowohl zur Aufklärung der Mieter als Verbraucher als auch der Politik als Grundlage für künftige Entscheidungen.

Betriebskostengruppen

Die 17 Betriebskostenarten lassen sich wie folgt gliedern (Mehrfachnennung möglich) und werden im Anschluss auszugsweise näher betrachtet:

Merkmal	Betriebskostenarten
Verbrauchsabhängig	Heizkosten, Beleuchtungskosten (Strom), Wasser, Müll
Serviceabhängig	Hauswart, Gartenpflege, Reinigung
Technikabhängig	Aufzug, Antenne, Heizkosten, Schornsteinfeger, Wäschepflegeeinrichtungen
Vermieterabhängig	Versicherung, sonstige Betriebskosten
Kommunalabhängig	Grundsteuer, Müll, Straßenreinigung, Abwasser, Heiz- und Wasserkosten über die kommunalen Energieversorger
Länderabhängig	Rauchwarnmelder (sonstige Betriebskosten)

Bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten wird zusätzlich regelmäßig in „kalte“ und „warme“ Betriebskosten unterschieden. Die warmen Betriebskosten beinhalten die Heizkosten, ggf. mit Warmwasserkosten bei verbundenen Zentralversorgungsanlagen. Gesetzliche Regelungen über die warmen Betriebskosten sind in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) normiert. Die warmen Betriebskosten bleiben regelmäßig bei den Berechnungen der Transferstellen für die Mietbelastungen außer Betracht, so z.B. beim Wohngeld. Die warmen Betriebskosten fließen somit nicht in die Wohnkostenbetrachtung mit ein. Dies ist insofern von Bedeutung, als die warmen Betriebskosten knapp die Hälfte der gesamten Betriebskosten ausmachen können und auf diese Weise amtlich so gesehen nicht berücksichtigt werden.

Anstieg Nettokaltmiete contra Inflationsrate

Die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten sind in 18 Jahren um 26 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Erhöhung von 1,45 %. Die Inflationsrate ist im gleichen Zeitraum um 32 % gestiegen. Somit ist die Erhöhung der Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten geringer als die Inflationsrate. Für Vermieter kann dies einen realen Nettokaltmieteneinnahmeverlust bedeuten.

Energiekosten

Die Energiekosten sind vergleichsweise enorm gestiegen. So sind die warmen Betriebskosten um 89 % in 18 Jahren, also 4,94 % jährlich, gestiegen. Der Anteil der Steuern und Abgaben bei den Heizkosten liegt bei ca. 25 %. Ab 2021 erhöht sich der CO₂-Preis auf 25 €/t und steigt bis 2025 auf 55 €/t an. Geplant ist eine Kompensation der Mehrbelastung der Bürger durch eine Strompreissenkung, wir werden sehen...

Stromkosten

Die Stromkosten sind in 18 Jahren sogar um 109 % gestiegen, somit um 6,06 % jährlich. Der Anteil der Steuern und Abgaben sowie Umlagen bei den Stromkosten beträgt ca. 52 %. Anfang 2020 ist die EEG-Umlage für den Ausbau der erneuerbaren Energien auf 6,756 ct/kWh gestiegen, die Strompreise werden also weiter steigen. Die EEG-Umlage hat sich seit 2010 mehr als versechsfacht.

Wasserkosten

Die Wasserkosten hierzulande sind im europäischen Vergleich Spitze, leider. Die verbrauchsbedingten Wasserkosten werden im Wesentlichen durch die Kommunen beeinflusst. Die Wasserversorgung wird von den Gemeinden in eigener Verantwortung wahrgenommen. Aufgrund der individuellen Preisgestaltungsmöglichkeiten über die Kommunal Satzungen spreizen die Wasserpreise in den Kommunen erheblich. Hierauf hat der Vermieter keinen Einfluss.

Müllabfuhr

Die Kosten für die Müllabfuhr sind in vielen Städten aufgrund der jeweiligen kommunalen Abfallgebührensatzungen verhältnismäßig hoch angesetzt. Laut einer Studie des IW Köln im Auftrag von Haus & Grund aus 2019 liegen die Müllkosten für eine 4-köpfige Familie bundesweit zwischen 130,20 € und 562,16 € bei einem 14-tägigen Vollservice. Dies ist eine Kostenspreizung von ca. 432 %. Der Einfluss der Vermieter ist hier eher gering und von den individuellen Gebührensatzungen der Gemeinden abhängig. Durch eine strikte Mülltrennung können die Mieter die Müllgebühren beeinflussen.

Technische Betriebskosten

Die technisch bedingten Betriebskosten werden beeinflusst vom Umfang und Standard der Technik. Die zunehmenden Vorschriften und Auflagen über durchzuführende Wartungen und Inspektionen können die (Betriebs-)Kosten erhöhen, beispielhaft sei die Gefährdungsanalyse bei Aufzugsanlagen und die Ausstattung von Aufzügen mit einem Notrufleitsystem bis Ende 2020 genannt. Auf diese gesetzlichen Verpflichtungen hat der Vermieter keinen Einfluss.

Versicherung und sonstige Betriebskosten

Die vermierterabhängigen Betriebskosten beschränken sich auf die Versicherungskosten und die sonstigen Betriebskosten. Die Versicherungsprämien steigen regelmäßig. Dies erklärt sich aus den erhöhten Schadensquoten vor allem im Elementarschadensektor durch die extremeren Witterungsbedingungen. Die sonstigen Betriebskosten bedürfen einer ausdrücklichen vertraglichen Auflistung und differenzieren nach den gebäudebezogenen Notwendigkeiten. Durch die Auswahl der Dienstleister und Servicepartner hat der Vermieter allerdings auch Einfluss auf alle übrigen, nicht kommunal bedingten Betriebskostenarten.

Grundsteuer

Die Grundsteuer als Bestandteil der Betriebskosten ist bundesweit unterschiedlich. Die Kommunen erheben die Grundsteuer durch Satzung, die Hebesätze in Deutschland haben eine Spreizung von 0 – 995 %. Gemäß Erhebung durch die Unternehmensberatungsgesellschaft EY (ehemals Ernst & Young) in 2018 differenziert sich die Grundsteuerbelastung je Einwohner in den Bundesländern in 2018 von 106 € – 299 €, eine Kostenspreizung von 282 %. Durch die Einigung der Politik bei der Neubemessung der Grundsteuer Ende 2019 wird die künftige Grundsteuerbelastung spätestens ab 2025 spannend: Da die Grundsteuer von den Gemeinden unverändert per Satzung ge-

regelt wird, hat allein die jeweilige Kommune die Erhebungshoheit. Das Ansinnen der Politik, die Grundsteuerreform für die Bürger aufkommensneutral zu gestalten, liegt im Ergebnis allein in der Verantwortung der Kommunen, da diese die Einnahmen aus der Grundsteuer über die jeweiligen Hebesätze festsetzt. Hierauf haben die Vermieter keinen Einfluss.

Weitere öffentlich-rechtlich verursachte Kosten

Die Straßenreinigungsgebühren werden ebenfalls auf der Basis kommunaler Satzungen erhoben. Auf die Straßenreinigungsgebühren haben die Vermieter keinen Einfluss. Und schließlich beeinflussen auch die Bundesländer jeweils die Mieter mit landeseigenen Gesetzen und Verordnungen. Beispielhaft sei hier die Rauchwarnmelderpflicht in den Wohnungen genannt. Die Installation der Rauchwarnmelder ist kostenpflichtig und vom Grundsatz her auch modernisierungsumlagefähig, die laufende Wartung kann die Betriebskosten erhöhen. Auf diese gesetzliche Verpflichtung hat der Vermieter keinen Einfluss.

Resümee

- Die Betriebskosten betragen durchschnittlich ca. 32 % in Relation zur Nettokaltmiete.
- In der politischen Diskussion wurden die Betriebskosten bislang wohl nicht berücksichtigt.
- Auf die meisten Betriebskostenarten hat der Vermieter nur bedingt oder auch keinen Einfluss.
- Über die Gebührensatzungen bzw. Gesellschafterstellungen können die Kommunen Einfluss auf einen Teil der Betriebskostenbelastung nehmen.
- Der Bund und die Bundesländer können über Gesetze und Verordnungen direkt wie indirekt die Betriebskostenarten und -steigerungen beeinflussen.

Der Fokus der Politik nur auf die Nettokaltmiete ist recht einseitig. Die (steigenden) Betriebskosten spülen Geld in die öffentlichen Kassen. Die öffentliche Hand – Bund, Länder und insbesondere die Kommunen – könnte einen gezielten Beitrag leisten, dass die Betriebskosten als Bestandteil der Gesamtmiete im Rahmen der derzeitigen Gesetzgebung berücksichtigt werden. Wie wäre es mit einer „Betriebskostenbremse“ für die öffentliche Hand?



Der Autor

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.

www.rainer-hummelsheim.de

Gebäudeenergiegesetz: Erleichterungen für die Branche, aber Rechtsunsicherheit für Immobilienverwalter bleibt

Martin Kaßler, Geschäftsführer DDIV Berlin

Es soll mehr Klarheit und weniger Bürokratie bringen: das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Im Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den Entwurf des Gesetzes beschlossen, das die bisher parallel laufenden Regeln von Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt und das Nebeneinander verschiedener Regelwerke beendet. So soll ein neues, einheitliches und aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie für den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstehen. Für die Immobilienbranche dürfte es Erleichterungen und Vereinfachungen bringen. Doch es versäumt, bestehende Rechtsunsicherheiten für Immobilienverwalter zu beseitigen.

Erneuter Versuch

Es ist bereits der zweite Anlauf für das GEG. Im Januar 2017 hatte die letzte Bundesregierung einen ersten entsprechenden Referentenentwurf vorgelegt. Da hierüber aber keine Einigung erzielt werden konnte, forder der Koalitionsausschuss das Verfahren im März 2017 ein. Unstimmigkeiten gab es insbesondere beim geplanten Niedrigstenergiestandard Effizienzhaus 55 für öffentliche Nichtwohngebäude. Dieser sei mit den Geboten der Wirtschaftlichkeit nicht vereinbar und widerspreche dem Ziel, verlässliche Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen und Wohnen zu gewährleisten, so die Kritik. Ende 2018 legten das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) sowie das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) einen erneuerten Entwurf vor, der in leicht abgewandelter Form im Mai 2019 in die Verbändeabstimmung ging. Unbeeinflusst von der Kritik aus Verbänden und Fachleuten verabschiedete das Bundeskabinett am 23.10.2019 eine weitgehend unveränderte Fassung des GEG.

Keine weitere Verschärfung energetischer Anforderungen

Ein wichtiger Aspekt: Das bereits sehr anspruchsvolle energetische Anforderungsniveau der bestehenden EnEV für Neubauten und Bestandsgebäude wird im GEG erfreulicherweise nicht weiter verschärft. Dem BMWi zufolge liegt der Endenergiebedarf eines Neubaus nach GEG bei 45 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche – und damit 65 bis 73 % niedriger als im Gebäudebestand. Das Anforderungsniveau sei das EU-rechtlich geforderte kostenoptimale Profil, höhere Anforderungen wären nicht wirtschaftlich. Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier betonte in dem Zusammenhang, dass sich die Bundesregierung einig sei, dass Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben müssen.

Den Verzicht auf eine weitere Verschärfung empfahl der VDIV Deutschland bereits 2017, die nun getroffene Entscheidung stößt aber nicht überall auf Zustimmung. Kritiker bemängeln zudem, dass das Ziel „eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050“ gestrichen wurde, von dem im Referentenentwurf von Mai 2019 noch mehrfach die Rede war, ebenso wie die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Ziele für das

Jahr 2030. Sie befürchten, dass der nun vom Bundeskabinett beschlossene Gesetzestext kaum Auswirkungen auf das Klima haben dürfte. Denn so sei weiterhin unklar, ob, wann und wie Deutschlands Gebäude klimaneutral werden sollen.

Gestärkter Quartiersansatz

Positiv zu bewerten ist aus Sicht des VDIV Deutschland aber, dass der Quartiersansatz gestärkt wird. Er macht es möglich, dass das Einhalten der neuen Anforderungen nicht von einem einzelnen Objekt, sondern von mehreren Gebäuden zusammen sichergestellt werden kann. Aber auch die nun geschaffene Möglichkeit einer gemeinsamen Wärmeversorgung mehrerer Gebäude fördert quartiersbezogene Konzepte. Hinzugekommen ist zudem die Regelung, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch gebäudenah erzeugten Strom aus entsprechenden Quellen erfüllt werden kann. Diese Option sah das bislang geltende EEWärmeG nicht vor. Darüber hinaus ist die neu eingeführte Flexibilisierung beim Einsatz von Biomethan und anderen Energiequellen positiv zu bewerten.

Ölheizungen werden „geregelt“ – nicht verboten

Das Anfang Oktober 2019 vom Bundeskabinett beschlossene Klimaschutzprogramm floss ein in den GEG-Referentenentwurf von Mai 2019. So sollen im Jahr 2023 die energetischen Anforderungen für Neubau und Bestand überprüft werden. Zudem wird ab 2026 der Einbau von Ölheizungen „geregelt“ – ein generelles Verbot bleibt allerdings aus, was bei Kritikern auf Widerstand stößt. Denn so dürfen auch über den Stichtag hinaus Ölheizungen installiert werden, allerdings müssen diese mit erneuerbaren Energien kombiniert werden.

Für Neubauten besteht diese Pflicht bereits und wird fortgeschrieben. Für Bestandsgebäude gilt zudem eine Härtefallregelung: Hier dürfen auch künftig reine Ölheizungen eingebaut werden, sofern Erdgas oder Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt. Die bereits in der EnEV enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wurde in das GEG integriert. Wie viele Ölheizungen ausgetauscht werden müssen, ist laut Aussage der Bundesregierung derzeit kaum abschätzbar. Sie erwartet aber ab 2026 jährliche Kosten in Höhe von bis zu 60 Millionen Euro.

Zudem sieht das GEG – entsprechend Klimapaket – die Pflicht zur Energieberatung bei Verkauf oder größerer Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Der Gesetzestext nennt dabei explizit die kostenlosen Beratungsangebote der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV). Auch diese Regelung wird nicht flächendeckend begrüßt, da die Beratung auf Energieberater des VZBV beschränkt werden – die freien, für die Förderprogramme des Bundes zugelassenen Energieberater werden von diesem Markt ausgeschlossen, was nicht zuletzt zu Engpässen bei der Energieberatung führen könnte.

Investitionszuschüsse für Eigentümer

Mit einer Austauschprämie soll im Rahmen des Klimaschutzprogramms der „Umstieg von Ölheizungen auf klimafreundlichere Heizanlagen“ gefördert werden – sie deckt 40 % der Kosten ab. Zudem ist der Austausch einer Ölheizung mit einem Satz von 20 % steuerlich absetzbar.

Darüber hinaus will die Regierung Eigentümer und Bauherren finanziell unterstützen. Neben einer steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen in derselben Höhe werden Investitionszuschüsse über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien und das Heizungsoptimierungsprogramm

ausgegeben. Hier sieht das vom Kabinett beschlossene Klimaschutzprogramm 2030 weitere Vorteile für Sanierungswillige vor: Investitions- und Tilgungszuschüsse für Einzelmaßnahmen und Komplettisanierungen auf Effizienzhaus-Niveau sollen zukünftig um 10 Prozentpunkte steigen.

Chance vertan: Rechtsunsicherheit für Immobilienverwaltungen bleibt bestehen

Kritik an dem im Bundeskabinett beschlossenen Gesetz gibt es aber auch von Seiten des VDIV. Denn bedauerlicherweise wurde im Gesetzentwurf versäumt, Rechtssicherheit für Immobilienverwaltungen bei der Auskunft zu energetischen Kennwerten im Rahmen des Energieausweises zu schaffen. Laut § 80 GEG-E wird dessen Vorlagepflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing auf Immobilienmakler ausgeweitet, da diese „zentrale Marktakteure sind, die vielfach an Immobiliengeschäften beteiligt sind“. So werde „die bestehende Unsicherheit über die Informationspflichten der Immobilienmakler beseitigt“.

Allerdings lässt die Bundesregierung dabei gänzlich außer Acht, dass auch Immobilienverwalter vielfach als Vermittler auftreten. Mittlerweile haben mehr als 42 % der Immobilienverwaltungen einen ihrer Tätigkeitsschwerpunkte in diesem Bereich, wie das 7. Branchenbarometer des VDIV ermittelte. Daher forderte der VDIV die Aufnahme von Immobilienverwaltern in den entsprechenden Passus, was bisher aber nicht erfolgte.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Bundeskabinetts beschäftigte sich am 20.12.2019 der Bundesrat in 1. Lesung mit dem Gesetz, und am 30.01.2020 war der Bundestag mit dem Gesetz befasst. Nun beraten die Ausschüsse. Die 2./3. Lesung im Bundestag soll am 13.3.2020 und die abschließende 2. Lesung im Bundesrat am 3.4.2020 stattfinden. Nach Verkündung im Bundesgesetzblatt könnte das GEG ab 1.7.2020 in Kraft treten. EnEG, EnEV und EEWärmeG wären damit abgelöst.

Klimaschutzgesetz im Bundestag verabschiedet – Teile des Klimapakets neu verhandelt

Während das GEG noch verschiedene Lesungen passieren muss, hat der Bundestag Mitte November 2019 das Klimaschutzgesetz verabschiedet und damit das Gros des Klimapakets auf den Weg gebracht. Allerdings hat der Bundesrat Ende November Teile des Klimapakets gestoppt – die Länderkammer beschloss einstimmig, den Vermittlungsausschuss anzurufen. Denn verschiedene Länder hatten deutliche Nachbesserungen gefordert, die ihrerseits wiederum auf Widerstand in der Bundesregierung stießen. Unstimmigkeiten bestanden dabei insbesondere bei der Verteilung der durch die Maßnahmen entstehenden Kosten zwischen Bund und Ländern. Betroffen von dem Stopp ist unter anderem die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Da die Sanierungsquote im Wohnungsbestand insgesamt deutlich zu gering ist, um die erheblichen Einsparpotenziale dieses Sektors zu nutzen, könnten steuerliche Anreize zu einer verstärkten Sanierungstätigkeit wesentlich beitragen.

Konditionen der Emissionszertifikate neu verhandelt

Am 18.12.2019 hat dann der Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag dem Kompromiss zum Klimapaket der Bundesregierung zugestimmt, bei dem auch die Konditionen des Zertifikatehandels neu verhandelt wurden. Die Einigung sieht einen höheren CO₂-Preis im Verkehr und bei Gebäuden im Rahmen des eingeführten Emissionshandels vor: Unternehmen, die fossile Brennstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas in Verkehr bringen, sollen ab 2021 Verschmutzungs-

rechte in Form von Zertifikaten kaufen. Deren Preis startet nun bei 25 statt 10 Euro pro Tonne CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 statt 35 Euro an. Ab 2026 sollen Emissionszertifikate versteigert werden. Dabei soll ein Preiskorridor mit einem Mindestpreis von 55 Euro pro Emissionszertifikat und einem Höchstpreis von 65 Euro festgelegt werden. In einer Protokollerklärung heißt es, dass die Bundesregierung bis zum Frühjahr 2020 einen Entwurf zur Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes einbringen werde, in dem der Zertifikatehandel geregelt ist.

Die aus dem Verkauf der Zertifikate erzielten Einnahmen sollen komplett in Klimaschutzfördermaßnahmen fließen oder als Entlastung den Bürgern zugutekommen, indem beispielsweise die EEG-Umlage schrittweise hierüber bezahlt werden könnte. Die CO₂-Bepreisung soll nur begrenzt umlagefähig sein, Änderungen im Mietrecht werden entsprechend geprüft. Ziel ist es, Mieter zu energieeffizientem Verhalten und Vermieter zu energetischen Sanierungen sowie zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme zu motivieren.

Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Dazu schlägt der Vermittlungsausschuss eine Ergänzung des Bundestagsbeschlusses vor: Auch Kosten für Energieberater sollen künftig als Aufwendungen für energetische Maßnahmen gelten.

Verteilung der finanziellen Lasten

Die finanziellen Lasten des Klimaschutzprogramms sollen laut Vermittlungsausschuss aufgeteilt werden. Über Umsatzsteuererföbstbeträge sollen die Länder für die Jahre 2021 bis 2024 vom Bund 1,5 Milliarden Euro erhalten, um ihre Mindereinnahmen zu kompensieren. Eine gemeinsame Evaluation soll rechtzeitig überprüfen, ob ab dem Jahr 2025 eine weitere Kompensation erforderlich ist. Zudem wird der Bund den Ländern ihre Steuerausfälle aus der zusätzlichen Erhöhung der Pendlerpauschale ab 2024 ausgleichen.

Schlusswort

Ob die Maßnahmen letztlich den gewünschten Erfolg erzielen, bleibt abzuwarten. Bis 2030 soll der Treibhausgasausstoß in Deutschland um mindestens 55 % gegenüber 1990 reduziert werden. Der Immobiliensektor kann hierzu wertvolle Beiträge leisten, schließlich birgt ein Großteil der Gebäude erhebliche energetische Einsparpotenziale.

Die anstehende WEG-Reform kann hier durch das Absenken der Abstimmungsquoten wertvolle Impulse setzen. Ob letztlich die Klimawende im Gebäudebestand gelingen kann, hängt aber auch vom künftigen Fördermix ab, vor allem aber bedarf es einer ausreichenden Qualifikation in der Verwalterbranche.



Der Autor

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.

Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München,
beantwortet Ihre Fragen

In einer Teilungserklärung aus dem Jahr 1985 sind Rollläden dem Sondereigentum zugeordnet. Nun ist ein Rollladen defekt und muss ersetzt werden. Der betroffene Eigentümer verweigert die Übernahme der Kosten mit dem Hinweis „die aktuelle Rechtsprechung zählt Rollläden zum Allgemeineigentum“. Was kann/muss der Verwalter tun? Hier ist zu differenzieren. Sofern die Rollläden nicht in die Fassade integriert sind und ohne Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes demontierbar sind, stehen diese im Sondereigentum. Andernfalls sind diese dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. In diesem Fall gilt der allgemeine Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG.

Bei einer WEG mit 28 Wohnungen und 28 Tiefgaragenstellplätzen (ohne Markierungen, ohne Nummerierungen und ohne Seitenwände) hat einer der Ersterwerber eine Wohnung mit zwei Stellplätzen gekauft. Jetzt hat dieser Eigentümer seine Wohnung mit nur einem Stellplatz verkauft und als Nichtwohnungseigentümer einen Stellplatz behalten. Im Grundbuch ist dieser Stellplatz als Sondereigentum eingetragen. Ist dieser „Eigentümer“ weiterhin Eigentümer der 28er-Gemeinschaft? Wie muss sich die Gemeinschaft in diesem Fall verhalten? Denkbar wäre dann ja, dass einmal eine Gemeinschaft mit 28 Wohnungseigentümern und 28 Stellplatzeigentümern = 56 Eigentümern entsteht – oder?

Gemäß § 3 Abs. 2 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Da es sich bei § 3 Abs. 2 WEG lediglich um eine Soll-Vorschrift handelt, wird das Grundbuch aufgrund der fehlenden Markierungen nicht unrichtig.

Demnach können die jeweiligen Stellplätze als jeweils eigenes Teileigentum einzeln veräußert werden. Es ist daher auch möglich, dass es innerhalb der Eigentümergemeinschaft nur Stellplatzeigentümer gibt.

In einer WEG-Mehrhausanlage mit 45 Wohnungen (Bj. Mitte der Achtziger Jahre) wurde in einem Nachtrag zur Teilungserklärung durch den veräußernden Bauträger ein Sondernutzungsrecht an einem Teil der Dachterrasse (Kiesschüttdach) eingeräumt. Weder in der Baugenehmigung noch in dem ursprünglichen Aufteilungsplan ist auf diesem Kiesschüttdach eine Dachterrasse eingezeichnet. Bei anderen Flachdächern an dieser Wohnanlage ist das sehr wohl der Fall. Im Rahmen von notwendigen und kostspieligen Dachsanierungsarbeiten kommt es nun zu

Streit. Es wurde an den Verwalter die Aufgabe gestellt, über einen Statiker prüfen zu lassen, ob diese Terrasse zulässig ist. Eine Überprüfung durch einen Baustatiker ergab, dass die Statik von dem betreffenden Kiesschüttdach für eine Dachterrasse nicht ausreichend ist und deshalb eine Dachterrasse dort nicht möglich ist. Was ist vom Verwalter zu tun?

Gibt es keinen Aufteilungsplan, in welchem an der besagten Stelle eine Dachterrasse eingezeichnet ist und ist die Statik von dem betreffenden Kiesschüttdach dafür nicht ausreichend, hat der Sondernutzungsberechtigte keinen weiteren Anspruch auf Errichtung einer Dachterrasse.

In einer von uns betreuten Liegenschaft wünscht eine Wohnungseigentümerin, dass die Heizung auch nachts durchläuft und somit keine Nachtabsenkung besteht. Nach unserer Auffassung bedarf es dafür eines Beschlusses der Eigentümer. Ist dies korrekt?

Dies hängt von der bisherigen Beschluss-Situation ab. Grundsätzlich kann die Nachtabsenkung der Heizungstemperatur als mögliche Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG beschlossen werden. Dieser Beschluss könnte auch wieder durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden.

Eigentümer A gehört in einer WEG sowohl eine Wohnung als auch ein Tiefgaragenstellplatz. Wohnung und Tiefgaragenstellplatz haben jeweils Miteigentumsanteile. Eigentümer B gehört lediglich ein Tiefgaragenstellplatz, jedoch keine Wohnung.

A erhält von uns eine Jahresabrechnung mit den ihn betreffenden Kostenpositionen sowohl für die Wohnung als auch für den TG-Platz. Wir berechnen A gemäß Verwaltervertrag nur ein „Wohnungshonorar“ – ohne Extra-Honorar für seinen TG-Platz.

B erhält ebenso eine Jahresabrechnung, und zwar für die Kostenpositionen der Tiefgarage. B berechnen wir ein „Garagenhonorar“, das niedriger ist.

Ein Verwalterkollege meint nun, diese Praxis sei unzulässig. Er rechne künftig nach Gesetz ab und zwar so: Man müsse Eigentümer A eine Jahresabrechnung für seine Wohnung und eine weitere für seine Garage erstellen. Dies würde die Möglichkeit eröffnen, A ein zusätzliches Garagenhonorar zu berechnen. Der Umstellungsaufwand wäre jedoch enorm. Hat der Verwalterkollege recht oder können wir bei unserer bisherigen Übung bleiben?

Handelt es sich bei dem Tiefgaragenstellplatz um eigenständiges Teileigentum, ist hierfür auch eine gesonderte Jahresabrechnung zu erstellen. Das Honorar des Verwalters für Wohnungen und Garagen richtet sich jeweils nach dem Verwaltervertrag.

Sollte auch ein Verwaltungsbeirat eine Versicherung für seine Tätigkeit abschließen? Welches sind denn seine speziellen Risiken?

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften bei der Erfüllung ihrer Beiratsaufgaben nach den Grundsätzen des Auftragsrechts, §§ 662 ff. BGB sowie aus unerlaubter Handlung nach den §§ 823 ff. BGB. Für Pflichtverletzungen der Mitglieder des Verwaltungsbeirats gegenüber Dritten sind die Einstandsregeln der §§ 831 ff. BGB anzuwenden. Die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder kann durch Beschlussfassung beschränkt werden. Es empfiehlt sich daher der Abschluss einer Haftpflichtversicherung, um Vermögensschäden abzudecken.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: techembrief.verwalter@techem.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

wie ich Ihnen in den letzten Jahren immer wieder berichtet habe, muss ein Verwalter die Wohnungseigentümer umfassend zu den Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum informieren und ihnen helfen, Probleme zu erkennen und zur Abhilfe die richtigen Bestimmungen zu treffen. Das Pflichtenprogramm des Verwalters bei der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist kaum zu überschätzen. Eine aktuelle BGH-Entscheidung gibt Anlass, hieran erneut zu erinnern und darzustellen, was im Einzelnen gilt. Sie werden sehen, der Fehler des Verwalters war einer, der wohl jedem passieren könnte. Der Schaden indes war groß. Tragen muss ihn der Verwalter. Denn er wusste nicht (oder wollte nicht wissen), welche Informationen er den Wohnungseigentümern im Rahmen seines Erhaltungsmanagements schuldet. Was insoweit gilt, ist dem aktuellen und besonders wichtigen Urteil zu entnehmen, das wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Themen im Februar

Entscheidung des Monats:

Erhaltungsmanagement: Welche Pflichten hat der Verwalter?

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Erhaltungsmanagement: Welche Pflichten hat der Verwalter?

Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am gemeinschaftlichen Eigentum entgegen einer Erklärung nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss hinwirken.

BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Der Fall:

Im November 2012 erklärt ein Werkunternehmer, vom Sachverständigen S gutachterlich festgestellte Mängel (Feuchtigkeitsschäden) behoben zu haben. Verwalter B gab sich dabei mit der Aussage des Werkunternehmers zufrieden, Ursache der Feuchtigkeitsschäden sei „falscher Putz“ gewesen, dieser sei erneuert worden und der Mangel damit behoben. S hatte in seinem Gutachten aus dem Jahr 2011 dringend weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden empfohlen. Das Gutachten wurde im November 2011 in einer Eigentümerversammlung erörtert, ein Beschluss über weiterführende Untersuchungen wurde jedoch nicht gefasst. Im Jahr 2014 stellt ein anderer Sachverständiger fest, dass weiterhin erhebliche Mängel bestehen. Ein Wohnungseigentümer meint angesichts dieses Befunds, der Verwalter B habe im November 2012 seine Pflichten verletzt und schulde ihm daher rund 30.000 Euro.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, welche Pflichten den Verwalter im Zusammenhang mit der Durchführung einer Werkleistung treffen.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH hat der Verwalter im Fall seine Pflichten verletzt. B hätte prüfen müssen, ob die Aussage des Werkunternehmers wahr ist. Sofern er dabei Mängel festgestellt hätte, hätte er hierüber unterrichten und die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen müssen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.

2. Die Grundlagen

Es gehöre zu den Pflichten eines Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Zudem sei ein Verwalter grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt seien – wobei er für ihn erkennbare Mängel berücksichtigen müsse. Sei für den Verwalter erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Reparaturen teilweise unerledigt geblieben seien, müsse er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen.

3. Die Anwendung der Grundsätze im Fall

Nach diesen Maßstäben habe B gegen seine Verwalterpflichten verstoßen. Denn B habe seine Pflicht verletzt, die mitgeteilte Mangelbeseitigung zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer über Anhaltspunkte für ein Fortbestehen der Feuchtigkeitsschäden zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.

B hätte kontrollieren müssen, ob der unstreitige Mangel beseitigt war. Dies musste B anzweifeln. Denn B sei bekannt gewesen, dass S dringend weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden empfohlen hatte. S sei also offenkundig davon ausgegangen, dass die Feuchtigkeitsschäden möglicherweise tiefergehende Ursachen haben. Angesichts dessen hätte B nicht ohne Weiteres auf die Aussage des Werkunternehmers vertrauen dürfen, Ursache der Feuchtigkeitsschäden sei „falscher Putz“ gewesen, dieser sei erneuert worden und der Mangel damit behoben.

Dies gelte selbst dann, wenn der Werkunternehmer mit der Ausführung der Mängelbeseitigungsarbeiten eine Fachfirma beauftragt und diese mitgeteilt haben sollte, dass sich als Ursache der Feuchtigkeit ein falsch gewählter Putz herausgestellt habe. B habe nämlich nicht davon ausgehen dürfen, dass das mit der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden beauftragte Unternehmen von sich aus ohne entsprechenden Auftrag weitergehende Untersuchungen zu den Ursachen für die Feuchtigkeitsschäden anstellen würde.

B hätte folglich die Wohnungseigentümer zumindest darüber unterrichten müssen, dass die gutachterlich empfohlenen weitergehenden Untersuchungen nach seinem Kenntnisstand nicht erfolgt seien und somit nicht ausgeschlossen werden könne, dass Ursache der Feuchtigkeitsschäden nicht „falscher Putz“, sondern ein schwerwiegenderer Mangel sei. Sodann hätte B eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen vorbereiten und bestehende Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der Empfehlung des Sachverständigen S aufzeigen müssen, damit diese gegebenenfalls bestehende Gewährleistungsansprüche noch vor Eintritt der Verjährung hätten geltend machen können. Auf diese Unterrichtung der Wohnungseigentümer und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen habe B nicht deswegen verzichten dürfen, weil die Wohnungseigentümer über den „Stand der Dinge“ gegebenenfalls informiert waren. Es könne nämlich schon nicht davon ausgegangen werden, dass sämtlichen Wohnungseigentümern das auf einer Versammlung im November 2011 erörterte Gutachten im November 2012 noch in allen Einzelheiten präsent und ihnen namentlich bewusst gewesen sei, welche konkreten Empfehlungen S abgegeben hatte.

Allerdings sei die (potenzielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich Anhaltspunkte

für das Fortbestehen eines Mangels ergaben, ohnehin nicht entscheidend. Denn es sei nicht Aufgabe der Wohnungseigentümer, sondern Aufgabe des Verwalters, zu überprüfen, ob sämtliche in einem Gutachten festgestellten Mängel, so wie angekündigt, beseitigt worden seien. Wohnungseigentümer dürften sich generell darauf verlassen, dass der Verwalter diese Überprüfung vornehme, sie auf Anhaltspunkte für ein mögliches Fortbestehen eines Mangels hinweise und Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen aufzeige.

Das bedeutet für Sie:

1. Erhaltungsmanagement

Der Fall führt vor Augen, welche umfassenden Aufgaben den Verwalter treffen, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließt. Die Pflichten des Verwalters im Rahmen des Erhaltungsmanagements beginnen allerdings nicht erst mit einem Vertragschluss, sondern bereits weit vorher.

Überblick:

- Der Verwalter muss nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG auf Entscheidungen im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum hinwirken, soweit diese notwendig sind.
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen, muss der Verwalter den Wohnungseigentümern über die Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums berichten.
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen, muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zu sämtlichen einschlägigen Gesetzen geben. Zu diesen Gesetzen gehören etwa die EnEV und die Baustellenverordnung (u. a. Sicherheits- und Gesundheitskoordinator).
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen, muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zum WEG geben, z. B. über die zu erreichenden Beschlussmehrheiten, die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme, wie die Maßnahme finanziert werden könnte und zum Umlageschlüssel.
- Damit die Wohnungseigentümer sachgerecht entscheiden und einen Mangel beurteilen können, ist es in der Regel erforderlich, dass der Verwalter für klar erkannte Mängel inhaltlich vergleichbare und aussagekräftige Angebote zur Behebung einholt.
- Vor einer Beschlussfassung sind der erforderliche Umfang und der zur Mängelbeseitigung erforderliche Aufwand zu ermitteln.

- Zur Vorbereitung der Beschlussfassung muss der Verwalter die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen.
- Haben sich die Wohnungseigentümer wie im Fall zu einer Erhaltungsmaßnahme entschlossen, muss der Verwalter diese „wie ein Bauherr“ überwachen. Zudem muss er wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig prüfen, ob die geschuldeten Leistungen erbracht und z. B. Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen. Ist für ihn erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Arbeiten ganz oder teilweise unerledigt geblieben sind, muss er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen.
- Weiter ist es jedenfalls sachgerecht, wenn auch nicht zwingend, wenn der Verwalter eine Bauherrenhaftpflichtversicherung anregt.
- Der Verwalter schuldet den Wohnungseigentümern Informationen über Fördermaßnahmen. Zu beachten ist, dass der Verwalter die Informationen über die Fördermöglichkeiten organisieren, nicht aber selbst darüber informieren muss.

► Hinweis:

Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (= Erhaltungsmanagement). Dies bedeutet aber nicht, dass er auch darüber zu entscheiden hat, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen. Denn § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ändert nichts an der vorrangigen Zuständigkeit der Wohnungseigentümer und ihrer vorrangigen Entscheidungskompetenz für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Verwalter ist mithin weder berechtigt noch verpflichtet, eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die weder dringlich ist noch zu den laufenden Maßnahmen zählt, ohne Beschlussfassung zu ergreifen.

2. Bauträgerverwalter

Im Fall ging es im Übrigen nicht um einen „normalen“ Verwalter, sondern um einen, den noch der Bauträger in das Amt gehievt hatte. Der beklagte Verwalter verteidigte sich daher u. a. damit, dass er auch die Pflichten des Bauträgers wahrzunehmen habe und einer „Pflichtenkollision“ unterlegen sei.

Diese Verteidigung ließ der BGH natürlich nicht gelten. Er meint, B hätte die Pflichten gehabt, die auch jeder von den Wohnungseigentümern allein bestimmte Verwalter gehabt hätte. Die Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG seien für den Verwalter, der z. B. in doppelter Funktion zugleich Geschäftsführer des Bauträgers sei, keine geringeren als für jeden anderen Verwalter.

Soweit die Doppelfunktion eines Bauträgerverwalters zu einem Interessenkonflikt führe, sei dieser nicht berechtigt, diesen Konflikt zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen des Bauträgers zu verfolgen. Die Wohnungseigentümer dürften vielmehr auch von dem in Doppelfunktion tätigen Verwalter erwarten und darauf vertrauen, dass er sie objektiv nach bestem Wissen und Gewissen über seinen Kenntnisstand hinsichtlich etwaiger (fortbestehender) Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum unterrichte.

» Hinweis:

Als Bauträgerverwalter ist im Grundsatz der mit dem Bauträger identische, der von ihm eingesetzt, mit ihm verbundene oder von ihm abhängige Verwalter anzusehen.

3. Verwaltervertrag

Der beklagte Verwalter wies schließlich auch auf seinen Verwaltervertrag hin. Danach konnten Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen ihn nur innerhalb von 2 Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden. Dies könnte dem Verwalter helfen – aber nur zum Teil. Sollte es sich, wie eigentlich stets, um eine allgemeine Geschäftsbedingung handeln, wäre diese nach § 309 Nr. 7 Buchstabe a) und b) BGB und § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Eine generelle Verkürzung der Verjährungsfrist ist nämlich unwirksam, da sie die Haftung auch für die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit (Buchstabe a) bzw. für grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen (Buchstabe b) mittelbar erleichtert. Die Verkürzung erfasst nach der gem. § 305c Abs. 2 BGB gebotenen „kundenfeindlichsten“ Auslegung auch alle Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer unabhängig von dem geschädigten Rechtsgut und der Art des Verschuldens. Die Klausel lässt sich infolge des dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen immanenten Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion auch nicht auf einen noch zulässigen Inhalt zurückführen. Unabhängig davon war die Regelung

auch deshalb unwirksam, weil sie unter Verstoß gegen § 202 Abs. 1 BGB die Verjährung für die Haftung wegen Vorsatzes verkürzt und zugleich in Abweichung von § 199 Abs. 1 BGB die Verjährung unabhängig von der Kenntnis des Geschädigten von den Anspruch begründenden Umständen eintreten ließ.

» Hinweis:

Der Verwaltervertrag enthielt eine sog. „salvatorische Klausel“. Nach dieser Klausel sollte, wenn ein Teil oder einzelne Bestimmungen des Vertrags ungültig oder nichtig sein sollten, der übrige Teil bestehen bleiben und der ungültige oder nichtige Teil durch die zulässige Regelung ersetzt werden, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt. Derartige Klauseln helfen allerdings nichts. Sie sind ihrerseits wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Im Übrigen können im Verwaltervertrag die Rechte der Wohnungseigentümer sowieso nicht verkürzt werden. Da die Wohnungseigentümer keine Vertragspartei sind, wäre es eine Regelung zu ihren Lasten.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, welche umfassenden Pflichten auf seinen Schultern im Rahmen des Erhaltungsmanagements vor und nach einer Beschlussfassung ruhen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass er von Gesetzes wegen grundsätzlich nicht befugt ist, selbst zu entscheiden, welche Verträge mit welchen Werkunternehmern über welche Maßnahmen geschlossen und mit welchen Mitteln deren Ansprüche erfüllt werden. Alle diese Entscheidungen müssen die Wohnungseigentümer treffen.
- Jeder Verwalter sollte wissen, dass es von Gesetzes wegen Ausnahmen gibt. Die eine ist § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG. Danach ist er in dringenden Fällen ermächtigt, selbst die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Er darf z. B. bei einem Ausfall der Heizung eine Notreparatur in Auftrag geben. Die andere Befugnis folgt aus § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG. Danach ist der Verwalter befugt, die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zu treffen. Ob die Wohnungseigentümer den Verwalter darüber hinaus ermächtigen können, alle oder einige Entscheidun-

gen im Zusammenhang mit der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, ist streitig und unsicher. Hier tut ein Verwalter zurzeit wohl noch gut daran, im Zweifel „konservativ“ zu denken.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Bauliche Veränderung: Erhebliche Beeinträchtigung

(LG Hamburg, Urteil v. 26.6.2019, 318 S 112/18)

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht schon darin, dass durch die Veränderung einer Balkonbrüstung der Sichtschutz verändert oder das Anbringen von Blumenkästen erschwert wird.

Jahresabrechnung: Belegeinsicht vor Beschlussfassung durch einen Dritten?

(LG Saarbrücken, Urteil v. 26.4.2019, 5 S 31/18)

Will ein Wohnungseigentümer durch einen Dritten Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen, muss er ein nachvollziehbares und berechtigtes Interesse haben, diesen mit der Wahrnehmung seiner eigenen Rechte zu betrauen, anstatt die begehrte Einsichtnahme selbst vorzunehmen.

Werdender Wohnungseigentümer

(LG München I, Urteil v. 10.10.2018, 1 S 2806/18 WEG)

Wer sein Wohnungseigentum vom Bauträger erwirbt, ist auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen, wenn der Vertrag erst geraume Zeit nach Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen wird.

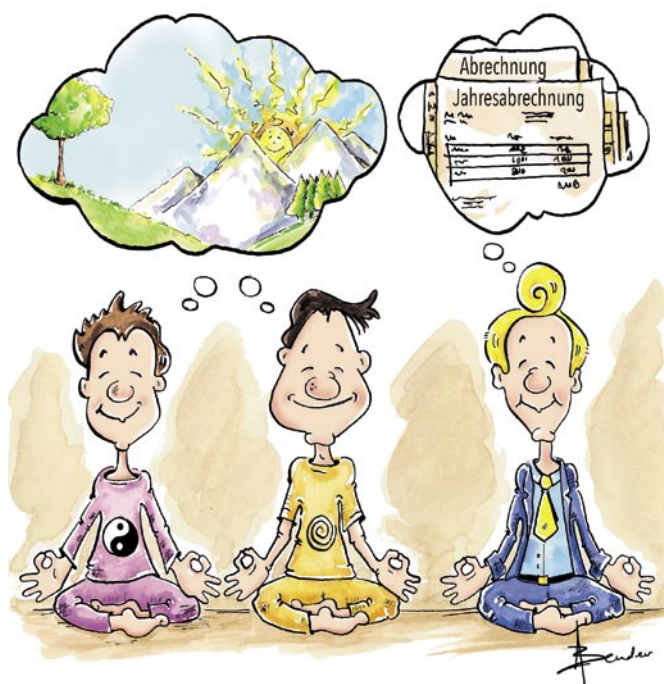
Auch das noch

Fehlbefüllungsfolgen

Nicht mehr vorhandene gelbe Tonnen waren der Streitpunkt in einem Fall vor dem OLG Dresden. Nachdem die Mieter aus einem Mehrfamilienhaus wiederholt Müll in die Behälter geworfen hatten, der dort nicht hineingehört, ließ das Entsorgungsunternehmen die Tonnen von dem Grundstück abholen. Dies wollte der Hauseigentümer, der der angekündigten Aktion im Vorfeld widersprochen hatte, nicht auf sich sitzen lassen. Er verlangte, es künftig zu unterlassen, die gelben Tonnen bei Fehlbefüllung abzuziehen. Außerdem wollte er Ersatz der Kosten für zusätzliche Restmülltonnen, die er notgedrungen aufstellen ließ.

„Unterlassungsanspruch ja, Schadensersatz nein“, sagte das OLG Dresden (Urteil v. 1.10.2019, 4 U 774/19) und gab beiden Seiten teilweise recht. Das Entfernen der Tonnen vom Grundstück sei eine rechtswidrige Besitzstörung, die der Hauseigentümer nicht hinnehmen müsse. Fehlbefüllungen gelber Tonnen führten allein dazu, dass der Entsorger den Inhalt kostenpflichtig als Restmüll entsorgen dürfe, gäben diesem aber kein Wegnahmerecht für die Tonnen. Ersatz für die Kosten der anderweitigen Entsorgung kann der Hauseigentümer allerdings nicht verlangen.

Cartoon



„Standpunkt“



Dr. Dr. Andrik Abramenko,
Richter am LG, Idstein

Notarkosten als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung?

Einige Wohnungseigentümer bringen den Beschlussantrag in die Eigentümerversammlung ein, Teile des Gemeinschaftseigentums zu verkaufen. Geht nicht, werden Sie ihnen sagen. Da müssen schon alle Wohnungseigentümer selbst tätig werden; ein diesbezüglicher Beschluss wäre nichtig. Dann wollen wir wenigstens den Kaufvertrag vorbereiten und damit einen Notar auf Gemeinschaftskosten beauftragen, kontern die verkaufswilligen Miteigentümer. Keine gute Idee, sollte man denken. Denn diese Investition lohnt sich nur, wenn später tatsächlich jeder einzelne Wohnungseigentümer beim Notar seine Unterschrift unter dieses Vertragswerk setzt. Gleichwohl hat der BGH eine solche Vorbereitung sachenrechtlicher Veränderungen nunmehr als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung angesehen. Anderes soll nur dann gelten, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Miteigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden (BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 258/18).

Dies ist nicht nur juristisch in sich widersprüchlich: Es leuchtet nicht ein, dass eine – kostenintensive – Vorbereitungshandlung mit Mehrheit zu beschließen sein soll, wenn der Beschluss über die damit bezweckte Maßnahme nichtig wäre. Vor allem stellt diese Rechtsprechung den Verwalter einmal mehr vor (überflüssige) Probleme: Wenn nicht schon bei der Beschlussfassung erkennbar ist, dass nicht alle Wohnungseigentümer beim Verkauf mitwirken, kann der Verwalter noch nicht einmal vor der Anfechtbarkeit des Beschlusses warnen. Er muss sehenden Auges einen Beschluss, der in der Praxis regelmäßig auf eine sinnlose Geldausgabe hinausläuft, verkünden und sich später womöglich noch dafür rechtfertigen. Paradoxe Folge dieser Rechtsprechung könnten neue Allianzen sein: Ausnahmsweise könnte sich der notorische Querulant segensreich auswirken, der ohnehin gegen alles ist. Denn unter Verweis auf ihn könnte der Verwalter wenigstens berechtigterweise vor einem solchen Beschluss warnen.

» Zitat

Das, was jemand von sich selbst denkt, bestimmt sein Schicksal.

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

IMPRESSUM

Der Techem Brief für Verwalter ist eine regelmäßige Serviceleistung für Techem-Kunden.

HERAUSGEBER:

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89, 65760 Eschborn
Internet: www.techem.de
E-Mail: techembrief.verwalter@techem.de

In Kooperation mit Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

HAUFE.

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)
Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 07 61 18 98-0

SATZ:

Schimmel Investment GmbH & Co. KG, Würzburg

Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung in elektronische Systeme.