

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Sonderkündigungsrecht nach Zwangsversteigerung trotz mietvertraglichem Kündigungsausschluss
- Zur Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen
- Hinweisbeschluss des BGH zur Störungsabwehr
- BGH lehnt Pauschallösung hinsichtlich Geschäftsraummieta trotz Lockdowns ab
- In einer ehemaligen Scheune (Teileigentum) darf man nicht wohnen, man kann es dem Teileigentümer aber nicht verbieten.
- Einem Mieterhöhungsverlangen muss ein allgemein zugänglicher Mietspiegel nicht beigelegt sein
- Kein Schriftformerfordernis bei kurzfristigen Änderungen des Mietvertrages

2. Relevante Gesetzesnovellen

- Novellierte Heizkostenverordnung seit dem 1.12.2021 in Kraft
- WEG-Verwalterzertifizierung tritt in Kraft und Koalition plant „echten Sachkundenachweis“. VDIV warnt vor Überschneidung.
- Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) trat am 1.12.2021 in Kraft
- 2G-Regel bei Eigentümerversammlung nicht zulässig

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- EU-Projekt GREEN Home startet mit dem Ziel der Energieeffizienz der Bestandsgebäude sowie der energetischen Sanierung für mehr Klimaschutz
- Bundesfinanzministerium: Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen und vergleichbaren Blockheizkraftwerken auf neuer Berechnungsgrundlage
- Antragstellung von Wohnungseigentümergeinschaften bei Sanierungsvorhaben am Gemeinschaftseigentum
- E-Mobilität: Mindestanschlussleistung pro Stellplatz
- Brandschutzprüfungen bei Einbau von Wallboxen
- Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Deutsche Großstädte: Mietpreise nehmen ab

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Sonderkündigungsrecht nach Zwangsversteigerung trotz mietvertraglichem Kündigungsausschluss

Auch wenn im Mietvertrag ein Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbart ist, kann ein Sonderkündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) vorliegen, wenn die Zwangsversteigerung einer vermieteten Wohnung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt ist.

Der Fall

Die Vermieter einer Eigentumswohnung kündigen ihrem Mieter wegen Eigenbedarfs und verlangen die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2005. Sie hatten die vermietete Wohnung per Zwangsversteigerung im Oktober 2018 erworben. Die bereits vier Tage nach Erwerb ausgesprochene Kündigung begründeten die Vermieter damit, die Wohnung für den volljährigen Sohn zu benötigen. In dem mit dem damaligen Eigentümer abgeschlossenen Mietvertrag ist unter anderem die Vereinbarung „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.“ enthalten. Unter Berufung auf diese Klausel akzeptiert der Mieter die Eigenbedarfskündigung nicht. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht gaben der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage statt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Mieter sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Entscheidung

Die Revision des Mieters hatte auch vor dem BGH keinen Erfolg. Die Eigenbedarfskündigung sei trotz des im Mietvertrag vereinbarten Ausschlusses wirksam, so der BGH. Denn § 57a ZVG gewähre demjenigen, der eine vermietete Immobilie durch Zwangsversteigerung erwirbt, ein Sonderkündigungsrecht. Danach sei der Ersteher gemäß § 57a ZVG berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, wobei die Kündigung nur für den erstmöglichen Termin zulässig ist. Der BGH führt dazu aus, dass sich diese Norm nicht nur auf Kündigungsfristen beziehe, sondern auch dazu führe, dass der Ersteher an einen etwaigen vertraglichen Kündigungsausschluss nicht gebunden sei. Da dieses Sonderkündigungsrecht zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen gehöre, könne es nicht durch schuldrechtliche Vereinbarungen ausgeschlossen werden. Etwas anderes könne ausnahmsweise nur dann gelten, wenn der Mieter im Zwangsversteigerungsverfahren sein Mietrecht angemeldet hat und der Zuschlag unter Ausschluss des Sonderkündigungsrechts erteilt worden sei. Dies sei vorliegend jedoch nicht erfolgt, sodass das Sonderkündigungsrecht nicht ausgeschlossen worden sei. Schließlich hätten die Erwerber mit dem ausreichend begründeten Eigenbedarf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573d Abs. 1 BGB dargelegt, so der BGH.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. September 2021, Az. VIII ZR 76/20

Vorinstanzen:

Landgericht München I, Urteil vom 28.02.2020, Az. 14 S 12060/19

Amtsgericht München, Urteil vom 02.08.2019, Az. 461 C 1123/19

Zur Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen

Der Inhalt von Eigentümerbeschlüssen muss präzise sein. Denn Beschlüsse sind für alle aktuellen und künftigen Eigentümer und Verwalter Grundlage der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es genügt deshalb nicht, dass der Verwalter und die Eigentümer, die in der Eigentümerversammlung persönlich dabei waren, später wissen oder anhand der Versammlungsniederschrift rekonstruieren können, was beschlossen wurde. Maßstab ist vielmehr ein objektiver Leser, der nicht zugegen war, also insbesondere auch ein späterer Verwalter sowie künftige Eigentümer (Sondernachfolger). Ist ein Beschluss unbestimmt, droht ihm bei Anfechtung die Ungültigerklärung, im schlimmsten Fall sogar die Beschlussnichtigkeit wegen absoluter Undurchführbarkeit. Da Beschlüsse bzw. Beschlussanträge zumeist vom Verwalter formuliert werden, muss er Obacht geben.

Mit Urteil vom 25. Februar 2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 146/19 fällt das Landgericht Frankfurt am Main in der Berufungsinstanz ein Urteil, das sich nahtlos in die Reihe gerichtlicher Entscheidungen mit Kernaussagen zur Beschlussbestimmtheit einfügt. Verwalter müssen diese Kernaussagen beherrschen.

Der Fall

Der Sachverhalt ist schnell erzählt: In der Eigentümerversammlung vom 26.6.2017 fassten die Wohnungseigentümer mehrere Beschlüsse, u. a. unter TOP 17.1 die Beauftragung einer Kanalsanierung und unter TOP 19.1 die Beauftragung für den Austausch der Sektionaltore. In der Versammlungsniederschrift heißt es, dass die „vorliegenden Angebote“ und das „Angebot der Firma ...“ beauftragt werden. Weitergehende Angaben fehlen. Eine Wohnungseigentümerin erhob Anfechtungsklage beim Amtsgericht Wiesbaden und beanstandete u. a. die inhaltliche Unbestimmtheit der Beschlüsse. Es fehlten ihrer Ansicht nach die erforderlichen Mindestangaben. Es bleibe völlig offen, welche Maßnahmen konkret vorgenommen werden sollen. Der Verwalter habe zu weitreichende Spielräume und die Angebote in der Versammlung zudem nicht erläutert. Das Amtsgericht hat die Beschlüsse zu den TOP 17.1 und 19.1 für ungültig erklärt. Hiergegen gingen die Beklagten in die Berufung.

Die Entscheidung

Das Landgericht Frankfurt/Main wies die Berufung zurück. Das Amtsgericht habe die Beschlüsse zurecht als unbestimmt bewertet. Zwar sei es an sich erlaubt, wenn ein Beschluss ein Dokument in Bezug nehme. Ausgangspunkt sei insoweit eine Grundsatzentscheidung des BGH mit folgendem Leitsatz: „Nimmt ein Beschluss auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist.“ (Hinweis auf BGH, 8.4.2016 - V ZR 104/15). Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Die Bezeichnungen „vorliegendes Angebot“ und „Angebot der Firma ...“ ermöglichten keine zweifelsfreie Bestimmung der Angebote. Hierfür hätte es einer Angebotsnummer, des Datums des Angebots, o. ä. bedurft. Ob die Angebote der Klägerin persönlich bekannt waren, könne dahinstehen. Denn Eigentümerbeschlüsse seien wie Grundbucheinträge objektiv-normativ auszulegen. Entscheidend sei daher der objektive Gehalt des Beschlusses und nicht die individuelle Vorstellung der am Beschluss beteiligten Wohnungseigentümer.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Reichen Wohnungseigentümer Beschlussgegenstände (Tagesordnungspunkte) beim Verwalter ein, beispielsweise über die Gestattung einer von ihnen gewollten baulichen Veränderung, gelten die Grundsätze entsprechend. Es sind also auch hier die Mindestangaben erforderlich, damit ein objektiver Leser auch Jahre später erkennen kann, was Gegenstand des Beschlusses war. Eigentümer, die Versammlungsniederschriften im Entwurf zur Durchsicht und Freigabe erhalten, sollten darauf achten, dass Beschlüsse zutreffend wiedergegeben sind. Unzulässig ist es, Eckdaten bzw. Mindestangaben, die bei der tatsächlichen Beschlussfassung in der Versammlung nicht berücksichtigt wurden, später über das Protokoll „gerade zu biegen“. Daher sollte der

Versammlungsleiter bereits in der Versammlung rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht werden, die notwendigen Mindestangaben in den Beschlussantrag aufzunehmen.

Das Landgericht Frankfurt/Main musste nicht Stellung dazu beziehen, ob ein Verwalter Angebote erläutern muss. Grundsätzlich wird dies nur in engen Grenzen zu bejahen sein. Wünschen Gemeinschaften eine fachkundige Erläuterung oder Empfehlung, muss beschlossen werden, einen Fachplaner hinzuzuziehen, z. B. Architekt, Ingenieur, Energieberater oder Fördermittelberater.

Ein Anfechtungskläger muss die Unbestimmtheit des Beschlusses rügen, und zwar innerhalb der Klagebegründungsfrist. Das Gericht berücksichtigt sie also nicht von Amts wegen.

Fazit für die Gemeinschaft

Im Außenverhältnis werden Sanierungsaufträge im Namen und auf Kosten der Gemeinschaft vergeben. Die Willensbildung im Innenverhältnis erfolgt durch Beschluss. Damit Beschlüsse auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage gefasst werden, fordert die Rechtsprechung grundsätzlich Vergleichsangebote. Wird diese Richtschnur beachtet, folgt daraus notgedrungen, im Beschluss festzulegen, welches Angebot beschlossen wird. Versendet der Verwalter Angebote mit der Einladung, kann es sich im Sinne der Bestimmtheit anbieten, dies im Beschlussantrag zu erwähnen. In zahlreichen Beschlussmustern ist die Angabe vorgesehen, dass ein Angebot mit der Einladung versandt wurde, bei der Abstimmung in der Eigentümerversammlung auslag und als Anlage zur Versammlungsniederschrift genommen wurde. Falls gewünscht und technisch möglich, sollten die beschlossenen Angebote auch zur Beschluss-Sammlung genommen werden, gerade dann, wenn digital gearbeitet wird.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Wolfgang Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

Hinweisbeschluss des BGH zur Störungsabwehr

Am 28. Januar 2022 verhandelt der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) den Störungsabwehrprozess einer Wohnungseigentümerin gegen eine Mieterin wegen deren störenden Verhaltens in der Wohnanlage. Es handelt sich um ein Altverfahren, das vor dem 1.12.2020 begann. Das erstinstanzliche Urteil (LG Wiesbaden) erging am 10.12.2020, das Berufungsgericht (OLG Frankfurt am Main) entschied am 26.5.2021. Fraglich ist u. a., ob der klagenden Wohnungseigentümerin noch die Prozessführungsbefugnis zusteht. Der Verwalter hatte gegenüber dem Berufungsgericht am 17.5.2021 hierzu eine schriftliche Erklärung abgegeben. Mit Beschluss vom 4. November 2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 106/21 erteilt der BGH zur Vorbereitung der mündlichen Verhandlung Hinweise zu Umständen, die die Parteien bei der Auslegung des Schreibens des Verwalters offensichtlich übersehen haben.

Der Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage klagt eine Wohnungseigentümerin gegen eine Mieterin von Sondereigentum auf Unterlassung. Einzelheiten lassen sich dem auf der Webseite des BGH veröffentlichten Sachverhalt nicht entnehmen. Vermutlich ist die Klage auf Unterlassung eines störenden Verhaltens oder einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung gerichtet, die seit Jahren andauert. Im Jahr 2008 hatte die Gemeinschaft einen Beschluss über eine vorläufige Duldung des Verhaltens der Mieterin gefasst. Etwa 10 Jahre später kam es zu der Klage. Mit Schreiben vom 17.5.2021 hatte der WEG-Verwalter der Gemeinschaft das Berufungsgericht auf den Inhalt des 2008 gefassten Beschlusses noch einmal aufmerksam gemacht.

Die Entscheidung

Der BGH weist die Parteien darauf hin, dass sie seine grundlegenden Ausführungen zur Rechtslage in Übergangsfällen im Urteil vom 7.5.2021 (V ZR 299/19, Newsletter vom 12.05.2021) übersehen bzw. falsch interpretiert hätten. Dort hatte der V. Zivilsenat ausgeführt, dass die Prozessführungsbefugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers im Altverfahren in Fallkonstellationen wie der vorliegenden (also Störungsabwehransprüche) trotz des am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG fortbestehe, solange nicht dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft zur Kenntnis gebracht werde. Dabei habe der Senat ausdrücklich und unmissverständlich hervorgehoben, dass es insoweit auf die Entscheidungsbildung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses, nicht ankomme, und zwar aufgrund der vom Innenverhältnis losgelösten Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis. Fehle es an der wirksamen Willensbildung im Innenverhältnis, könne dies allerdings Regressansprüche des klagenden Wohnungseigentümers begründen.

Das Schreiben des Verwalters (als des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs) vom 17.5.2021 dürfte – so der BGH – keine schriftliche Äußerung über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft in diesem Sinne enthalten. Denn es beschränke sich darauf, den bereits bekannten (da zur Gerichtakte gereichten) Inhalt des 2008 gefassten Beschlusses über eine vorläufige Duldung des Verhaltens der Mieterin zu wiederholen, enthalte aber keine eindeutige Äußerung, mit der der Klägerin die weitere Prozessführung untersagt werde.

Da nach dem festgestellten Sachverhalt zweifelhaft sei, dass der Unterlassungsanspruch der Klägerin auch aus dem Sondereigentum abgeleitet werden könne, dürfte es – so der BGH weiter – für die „Ausübungsbefugnis (also Prozessführungsbefugnis und Aktivlegitimation)“ maßgeblich auf den Verwalter ankommen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Der Beklagte im Störungsabwehrprozess kann ein Interesse daran haben, den Verwalter dazu zu bringen, für die Gemeinschaft den entgegenstehenden Willen gegenüber dem Gericht zu erklären. Dadurch wäre die gegen ihn gerichtete Klage vorerst unzulässig. In der vorliegenden Fallkonstellation, in der es sich nicht um eine Binnenstreitigkeit handelt, sondern die Klage gegen einen Nichteigentümer (Mieter) dürfte der Verwalter freilich weniger in Zugzwang geraten, einem solchen Ansinnen nachzugeben.

Will ein Wohnungseigentümer erreichen, dass die Gemeinschaft die gerichtliche Anspruchsverfolgung an sich zieht, muss er die Einberufung der Eigentümerversammlung beantragen. Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, darf der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer die Versammlung einberufen (§ 24 Abs. 3 WEG).

Fazit für die Gemeinschaft

Im Hinblick auf die Störung des gemeinschaftlichen Eigentums ist seit dem 1.12.2020 die Gemeinschaft allein ausübungsbefugt (§ 9a Abs. 2 WEG). Der BGH spricht in Rn 2 der Gründe von Prozessführungsbefugnis und Aktivlegitimation. Beides ist zu trennen. Die Prozessführungsbefugnis betrifft die Zulässigkeit einer Klage und bezieht sich auf Fälle, in denen die Gemeinschaft die für sie fremden Rechte der Wohnungseigentümer im eigenen Namen (Prozessstandschaft) geltend macht. Die Aktivlegitimation umschreibt Fälle, in denen die Gemeinschaft selbst Anspruchsinhaberin ist, also z.B. beim Anspruch gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Ein Anspruch auf Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung von Sondereigentum etwa ist ein eigenes Recht der Gemeinschaft und kein Fall der Ausübungsbefugnis nach § 9a Abs. 2 WEG.

Vorliegend geht es um Unterlassungsansprüche. Anders als Ansprüche auf Rückbau (Beseitigung) und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes, deren Verjährung den allgemeinen Vorschriften

unterliegt, droht keine Verjährung. Unterlassungsansprüche entstehen mit jedem störenden Verhalten täglich aufs Neue.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

BGH lehnt Pauschallösung hinsichtlich Geschäftsraummiete trotz Lockdowns ab

Gewerbemieter, die mit ihrem Vermieter über die Miete im Corona-Lockdown über die zu zahlende Miete streiten, können voraussichtlich nicht auf eine pauschale 50/50-Regelung pochen. Darüber hatte der BGH (Az: XII ZR 8/21) in einem Musterfall aus Sachsen zu verhandeln. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs müssen voraussichtlich sämtliche Fälle vor Gericht einzeln genau geprüft werden.

Erster Fall des OLG Dresden wird vom BGH geklärt

Bei dem Fall, der jetzt vor dem BGH verhandelt wurde, ging es um eine Filiale des Textil-Discounters Kik im Raum Chemnitz, die in der Zeit vom 19.03.2020 bis 19.04.2020 geschlossen sein musste. Der Vermieter wollte für diese Zeit die volle Miete von rund 7.850 Euro. Das Oberlandesgericht Dresden hatte daraufhin entschieden, dass Kik nur ungefähr die Hälfte zahlen muss. Nach Ansicht der OLG-Richter habe es sich nicht um ein „normales“ Risiko gehandelt, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben aufgrund einer Pandemie. Das Risiko einer solchen Systemkrise könne nicht einer Vertragspartei allein zugewiesen werden.

Vorläufige Einschätzung des BGH: Umfassende Einzelfallprüfung notwendig

Diese 50/50-Lösung hielten die BGH-Richter aber für zu pauschal. Es müsse unter anderem mitberücksichtigt werden, ob der betroffene Geschäftsinhaber staatliche Hilfen oder Leistungen aus einer Betriebsschließungsversicherung bekommen habe. Dies setze dann aber eine umfassende Prüfung aller Umstände des Einzelfalls voraus, so der BGH. Diese vorläufige Einschätzung führe dazu, dass das Urteil des OLG Dresden aufzuheben sei und der Fall nochmals genauer betrachtet werden müsse. Zwar wäre das Ergebnis einer hälftigen Teilung der Miete einfach, dies werde jedoch der Wirklichkeit nicht gerecht, argumentierten die BGH-Richter. Auch bei großen Gewerbemieter sei eine Einzelfallbetrachtung angebracht, denn mit vielen Vermietern sei bereits eine außergerichtliche Einigung erzielt worden. Dies sei in Form von Teilung der Mietkosten geschehen oder sonstiger Kompensation, argumentierten die Anwälte von dem Gewerbemieter Kik.

Hintergrund: Unterschiedliche Handhabung seitens der Vermieter

Der Gesetzgeber hatte im Dezember 2020 klargestellt, dass gewerbliche Mieter eine Anpassung ihres Mietvertrags verlangen können, wenn sie wegen Corona-Maßnahmen schließen müssen oder ihr Geschäft nur mit starken Einschränkungen öffnen dürfen. Grundlage dafür ist § 313 BGB, in dem die Störung der Geschäftsgrundlage geregelt ist. Das bedeutet aber nicht, dass Geschäftsinhaber automatisch Anspruch darauf haben, dass ihnen ein Teil der Miete erlassen werde. Es ist zum Beispiel genauso möglich, dass der Vermieter die fällige Miete nur stundet, aber nicht auf das Geld gänzlich verzichtet.

In einer ehemaligen Scheune (Teileigentum) darf man nicht wohnen, man kann es dem Teileigentümer aber nicht verbieten.

„Im Wohnungseigentum darf man wohnen, sonst nichts. Im Teileigentum darf man alles, nur nicht wohnen!“ – so lautet die landläufige Abgrenzung der beiden Grundtypen von Sondereigentum. Dabei ist eine Wohnnutzung – ebenfalls nach landläufiger Meinung – die „intensivste und konfliktträchtigste“ Nutzungsweise von Sondereigentum. Mit derartigen Binsenweisheiten räumt der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil auf. Und damit nicht genug: Nutzungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung müssten klar und eindeutig vereinbart werden, sonst gelten sie nicht. Überdies sei stets auf die so genannte typisierende Betrachtungsweise zu achten. Beides wurde einer Wohnungseigentümergeinschaft im Amtsgerichtsbezirk Heilbronn zum Verhängnis.

Mit Urteil vom 16. Juli 2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 284/19 entschied der BGH über einen Sachverhalt, in dem eine ehemalige Scheune, die im Zeitpunkt der Teilung als Lagerraum genutzt worden war (Teileigentum), abgerissen und durch ein Einfamilienwohnhaus ersetzt worden war. Der Teileigentümer hatte beim Grundbuchamt unter Berufung auf eine in der Gemeinschaftsordnung (angeblich) vereinbarte Öffnungsklausel sogar erreichen können, dass das Teileigentums- in ein Wohnungseigentumsgrundbuchblatt umgeändert wurde. Seine Gemeinschaft brachte dies auf die Zinne und es kam zu einem wohnungseigentumsrechtlichen Streit durch drei Instanzen.

Der Fall

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Diese besteht aus 2 Gebäuden mit insgesamt 9 Einheiten. Das Haus mit der Haus-Nr. 36 ist in 8 Wohnungen unterteilt. Bei dem Gebäude mit der Hausnummer 36a handelte es sich im Zeitpunkt der Teilungserklärung im Jahr 1973 um eine fensterlose Scheune (Teileigentum). Dieses Teileigentum gehört dem Beklagten. In der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (TE/GO) sind u. a. folgende Regelungen enthalten:

„§ 2.

Wir erklären hiermit gegenüber dem Grundbuchamt, dass bezüglich des in § 1 näher bezeichneten Grundstücks verbunden werden (...)

1. (...)

9. ein Miteigentumsanteil von 200/1200 mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an Geb. 36 a H-Straße (Lagerraum), im Aufteilungsplan mit Ziffer 12 bezeichnet.

(...)

§ 4.

(...)

XVIII. Teileigentum.

(...) Der jeweilige Eigentümer des in § 2 unter Ziffer 9 bezeichneten Teileigentumsrechts (Aufteilungsplan Nr. 12) hat kein Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums in Geb. 36 H.-Straße. Die jeweiligen Inhaber der in § 1 unter Ziffer 1 bis 8 bezeichneten Wohnungseigentumsrechte haben kein Recht zur Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile von Geb. 36 a H-Straße.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt:

a) hinsichtlich Geb. 36 H-Straße: den jeweiligen Inhabern der in § 2 Ziffer 1 bis 8 bezeichneten Wohnungseigentumsrechte,

b) hinsichtlich Geb. 36 a H-Straße: dem jeweiligen Inhaber des in § 2 Ziffer 9 bezeichneten Teileigentumsrechts.

Auch alle sonstigen Verwaltungskosten sind, soweit sie unterscheidbar sind, auf die Wohnungseigentumsrechte einerseits und das Teileigentum andererseits aufzuteilen und entsprechend zu tragen.

XIX. Der jeweilige Inhaber des in § 2 Nr. 9 bezeichneten Teileigentumsrechts ist berechtigt, beliebige bauliche Veränderungen an Geb. 36 a H-Straße vornehmen zu lassen, auch soweit hierdurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen bzw. verändert wird. Das Erfordernis der jeweiligen baurechtlichen Zulässigkeit der Baumaßnahmen bleibt unberührt. (...).“

Im Jahr 2013 ließ der Beklagte die Scheune abreißen und begann an derselben Stelle mit dem Bau eines Einfamilienwohnhauses. Ein im Jahr 2014 von der Klägerin (Gemeinschaft) eingeleitetes Einstweiliges Verfügungsverfahren (Baustopp) wurde von den Parteien übereinstimmend für erledigt erklärt. Durch notarielle Urkunde vom 31. Mai 2017 erklärte der Beklagte – gestützt auf die Vereinbarung in § 4 Ziffer XIX der TE/GO – eine Nutzungsänderung von Teileigentum in Wohnungseigentum und bewilligte und beantragte, die Änderung in das Grundbuch einzutragen. Am 12. Juli 2017 änderte das Grundbuchamt die Buchungsart des Sondereigentums des Beklagten von Teil- in Wohnungseigentum und trug Folgendes ein:

„200/1.200 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohneinheit (sämtliche Räume im Wohnhaus H.-straße 36/1 nebst Garage). (...).“

Gegen die Grundbuchumschreibung ist in einem anderen Verfahren eine Beschwerde anhängig, wahrscheinlich gestützt auf eine Unrichtigkeit des Grundbuchs. Mit der Unterlassungsklage, um die es in unserem Fall geht, verlangt die Gemeinschaft, es dem Beklagten zu untersagen, das von ihm errichtete Einfamilienhaus als Wohnraum zu nutzen. Amtsgericht und Landgericht hatten der Klage stattgegeben. Mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde setzte sich der Beklagte in dritter Instanz durch.

Die Entscheidung

Entgegen der Auffassung der beiden Vorinstanzen handele es sich bei dem Klammerzusatz „Lagerraum“ in § 2 Nr. 9 TE/GO nicht um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Dazu wäre eine klare und eindeutige Vereinbarung erforderlich gewesen, die unmissverständlich zum Ausdruck hätte bringen müssen, dass in dem Teileigentum ausschließlich Lagerzwecke gestattet seien. Für den unbefangenen Leser sei – so der BGH – klar, dass die Angabe „Lagerraum“ lediglich die zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung beschreibe. Dies ergebe sich aus der Vereinbarung in § 4 Ziffer XIX TE/GO, wonach der Teileigentümer berechtigt war, jede beliebige bauliche Veränderung an seinem Gebäude vorzunehmen. Dies mache laut BGH bei objektiver Betrachtung nur Sinn, wenn jede Nutzung, die keine Wohnnutzung sei, zulässigerweise ausgeübt werden könne, d.h. jede Art der Nutzung, die nicht Wohnzwecken diene, und nicht nur eine Nutzung als Lagerraum, seien es (wie in der Scheune) landwirtschaftliche Geräte oder Erzeugnisse, seien es sonstige Sachen. Da es sich somit nicht um eine Zweckbestimmung (Nutzungsbeschränkung) mit Vereinbarungscharakter handele, sei in der Einheit des Beklagten jede Nutzung möglich und erlaubt, die im Teileigentum zulässigerweise ausgeübt werden dürfe, insbesondere also auch jede erdenkliche Art einer gewerblichen Nutzung.

Daraus folge, dass im Teileigentum des Beklagten keine Wohnnutzung stattfinden dürfe. Aus der tatsächlich vorgenommenen Änderung der Grundbuchbezeichnung könne der Beklagte insoweit nichts Günstiges für sich herleiten. Eine rechtswirksame Änderung der Zweckbestimmung Teileigentum in Wohnungseigentum setze eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer voraus, an der es hier fehle. Ein einseitiges Änderungsrecht bestünde nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel (der BGH spricht vom Änderungsvorbehalt) enthalte. Daran fehle es, da § 4 Ziffer XIX TE/GO nur „jede beliebige bauliche Veränderung“ des Teileigentums gestatte, nicht aber jede beliebige Nutzung.

Gleichwohl stehe der Gemeinschaft trotz der zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Teileigentums als Wohnhaus im Ergebnis kein Unterlassungsanspruch zu. Denn nach der an dieser Stelle juristisch maßgeblichen sog. typisierenden Betrachtungsweise könne jedenfalls in der vorliegenden Fallkonstellation nicht davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der alten Scheune (Teileigentum) im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung als störender anzusehen sei.

Zwar habe der BGH im Ärztehausfall die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken als störender bezeichnet; dies habe dort aber daran gelegen, dass der reinen Teileigentumsanlage der professionelle Charakter verlorengehe, wenn in einer gewerblichen Einheit gewohnt werde. Im vorliegenden Fall aus Heilbronn hingegen sei eine gemischte Immobilie streitgegenständlich. Daher sei das Ärztehaus nicht vergleichbar. Vielmehr verhalte es sich bei typisierender Betrachtungsweise so, dass eine Nutzung von Teileigentum zu anderen als Wohnzwecken genauso störend oder sogar störender sein können als Wohnen. Der BGH nennt in diesem Zusammenhang die Nutzung als Gaststätte, Beherbergungsbetrieb, Call-Center, SB-Waschsalon; Sportstudio oder sog. Co-Working Spaces (Rn 31 der Urteilsgründe).

Anders könne es ausnahmsweise sein, wenn der Gemeinschaft im Vergleich zu einer Nutzung als Teileigentum höhere Kosten entstünden oder die Gefahr einer erheblich intensiveren Nutzung von Gemeinschaftsflächen bestünde. Dies sei vorliegend aber nicht der Fall, zumal in der TE/GO eine Kostentrennung zwischen beiden Gebäuden vereinbart sei.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Bei der Auslegung von Gemeinschaftsordnungen sowie der typisierenden Betrachtungsweise erleben Juristen und Laien die tollsten Überraschungen. Eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von Sondereigentum ist an sich verboten, kann aber dennoch nicht wirksam unterbunden werden, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung. Die verbreitete These, Wohnen sei die intensivste und konfliktträchtigste Erscheinungsform aller denkbaren Nutzungsarten von Sondereigentum, wird vom BGH verworfen. Die von ihm genannten Beispiele überzeugen indessen nicht vollkommen. Mit Ausnahme des Beherbergungsbetriebes tobt in den vom BGH genannten Beispielen nicht „24/7“ (24 Stunden rund um die Uhr, 7 Tage die Woche) das pure Leben. Insbesondere gibt es dort keine Rund-um-die-Uhr-Nutzung einschließlich Schlafen/Übernachten. Und selbst im Beherbergungsgewerbe, egal ob kleine Pension oder großes Hotel, dürfte es bei typisierender Betrachtung gesitteter zugehen.

Fazit für die Gemeinschaft

Da einschlägige Rechtsprechung inzwischen zahlreich und verästelt ist, bietet es sich in kniffligen Fällen vor einem Gang zu Gericht an, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Nicht nur die typisierende Betrachtungsweise stellt eine juristische Herausforderung dar, auch die Auslegung der Gemeinschaftsordnung in Bezug auf Nutzungsbeschränkungen ist mitunter schwierig. Rechtlich anspruchsvoll kann es zudem sein, eine in der TE/GO vereinbarte Öffnungsklausel ausfindig zu machen oder korrekt anzuwenden. Diese muss nicht unbedingt in einer separaten und eigens so betitelten Bestimmung der GO enthalten sein. Auch „versteckte Öffnungsklauseln“ kommen vor.

In gemischt genutzten Immobilien könnte es künftig schwieriger werden, eine zweckbestimmungswidrige Nutzung erfolgreich zu unterbinden. Der vorliegende Sachverhalt betraf eine Gemeinschaft mit zwei Gebäuden und vereinbarter Kostentrennung. Noch nicht entschieden wurde zur Rechtslage in einem Baukörper, in dem beispielsweise nur das Erdgeschoss Teileigentum ist und z. B. bisher als Laden genutzt wird.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Einem Mieterhöhungsverlangen muss ein allgemein zugänglicher Mietspiegel nicht beigelegt sein

Ist ein Mietspiegel allgemein zugänglich, muss dieser einem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Allgemein zugänglich ist ein Mietspiegel auch dann, wenn er nur gegen eine geringe Schutzgebühr erhältlich ist.

Der Fall

Die Vermieterin einer ca. 80 qm großen Wohnung in Nürnberg verlangte von ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Mietverhältnis bestand seit Juni 2016. Im November 2018 erhielt der Mieter die Aufforderung, einer Mieterhöhung um 15 Prozent von 490 Euro auf 563,50 Euro monatlich zuzustimmen. Zur Begründung der Mieterhöhung bezog sich die Vermieterin auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 und wies darauf hin, dass dieser bei ihr eingesehen werden könne. In dem Mieterhöhungsverlangen war anhand der Wohnfläche ein Basisbetrag ausgewiesen. Des Weiteren waren konkrete Merkmale wie Baujahr, Ausstattung und Lage mit bestimmten Zu- und Abschlägen benannt. Hieraus wurde dann ein konkreter Betrag als ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Laut Nürnberger Mietspiegel waren Mietpreisspannen von plus oder minus 20 Prozent innerhalb des zu ermittelnden Tabellenwerts möglich. Der Mieter stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu. Die daraufhin erhobene Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung hatte sowohl vor dem Amts- als auch Landgericht keinen Erfolg. Das Landgericht hielt die Klage bereits für unzulässig, da mangels hinreichender Begründung das Erhöhungsverlangen formell unwirksam gewesen sei. Weder sei die einschlägige Mietpreisspanne angegeben worden noch sei der in Bezug genommene Mietspiegel beigelegt gewesen, führte das Landgericht aus.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof schloss sich dieser Ansicht nicht an und hat entschieden, das Urteil des Landgerichts aufzuheben und den Rechtsstreit dorthin zurückzuverweisen. Entgegen der Begründung des Berufungsgerichts sei das Erhöhungsverlangen nicht bereits formell unwirksam. Die nach § 558a Abs. 2 BGB erforderliche Begründung eines Mieterhöhungsverlangens solle es dem Mieter ermöglichen, die sachliche Berechtigung der Mieterhöhung zu überprüfen und sich darüber klar zu werden, ob er einer Mieterhöhung zustimmen wolle oder nicht. Das Erhöhungsschreiben müsse Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleite. Laut BGH müsse der Mieter zumindest ansatzweise prüfen können, ob das Verlangen berechtigt sei. Sofern der Vermieter Bezug auf einen Mietspiegel nehme, müsse die Begründung auch die Angaben zur Wohnung enthalten, die nach dem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend seien. Das hier vorliegende Mieterhöhungsverlangen erfülle diese Voraussetzungen, so der BGH. Es enthalte alle Angaben zur Wohnung, die erforderlich sind, um anhand des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Dies reiche für die vom Mieter vorzunehmende Überprüfung, ob die Mieterhöhung berechtigt sei. Auch sei es nicht erforderlich, dass der Mietspiegel selbst dem Erhöhungsverlangen beigelegt werde, wenn dieser allgemein zugänglich sei. Allgemein zugänglich ist ein Mietspiegel auch dann, wenn er gegen eine geringe Schutzgebühr von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird, oder der Vermieter dem Mieter eine wohnortnahe Einsichtsmöglichkeit anbiete. Es sei dem Mieter dann zumutbar, mit geringem Aufwand auf den zugänglichen Mietspiegel zuzugreifen. Im vorliegenden Fall sei der Nürnberger Mietspiegel 2018 allgemein zugänglich gewesen, so dass dieser dem Erhöhungsverlangen nicht zwingend beigelegt werden musste.

Schließlich sei es laut BGH ebenfalls unschädlich, dass in dem Mieterhöhungsverlangen keine Mietpreisspanne, sondern ein konkreter Vergleichswert angegeben war. Aus dem allgemein zugänglichen Mietspiegel könne der Mieter das Bestehen und die Größenordnung der Mietpreisspanne entnehmen und anhand dessen den im Erhöhungsverlangen genannten Wert einfach errechnen.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Juli 2021, Urteil v. 7.7.2021, Az. VIII ZR 167/20
Vorinstanzen:*

*Landgericht Nürnberg-Fürth, Urteil vom 26.05.2020, Az. 7 S 5510/19
Amtsgericht Nürnberg, Urteil vom 08.08.2019, Az. 244 C 2296/19*

Kein Schriftformerfordernis bei kurzfristigen Änderungen des Mietvertrages

Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen im Mietvertrag ist nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr Geltung beansprucht.

Der Fall

Im Rahmen eines schriftlich geschlossenen längerfristigen Gewerbemietvertrages hatten die Parteien im Laufe des Mietverhältnisses zwei nicht der Schriftform entsprechende Vereinbarungen über die Höhe einer Mietminderung getroffen. Die Laufzeit der getroffenen Minderungsvereinbarungen betrug jeweils weit weniger als ein Jahr. Die Parteien einigten sich insgesamt auf Mietminderungen für einen Zeitraum von 15 Monaten. In Nachhinein bemängelte die Vermieterin einen Schriftformverstoß und nutzte den vermeintlichen Schriftformmangel, um das Mietverhältnis unabhängig von der vereinbarten Vertragslaufzeit ordentlich zu kündigen. Die Vermieterin erhob Klage auf Räumung und Herausgabe der Mietsache. Während des Räumungsrechtsstreits erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hatte somit lediglich noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Nach Ansicht des BGH waren die Kosten des gesamten Rechtsstreits der Vermieterin aufzuerlegen, da sie mit ihrem auf Räumung und Herausgabe gerichteten Anspruch mangels Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht durchdringen konnte.

Die Vorschrift des § 550 BGB solle laut BGH den Erwerber eines Grundstücks davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen könne, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben diene § 550 BGB nach ständiger Rechtsprechung des BGH dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Das Gesetz nennt bereits in § 550 Satz 1 BGB ein Jahr als Grenze, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen sei. Daraus folge, dass bei einer Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen – wie etwa die Miethöhe – nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB von einem Schriftformerfordernis auszugehen sei, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beanspruche. In dem zu entscheidenden Fall hatten die beiden Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zur Minderungshöhe jeweils eine Laufzeit von deutlich unter einem Jahr. Laut Bundesgerichtshof müsse die Laufzeit für die Frage der Schriftformbedürftigkeit bezogen auf jede einzelne Abrede betrachtet werden. Es sei rechtlich unerheblich, dass beide Vereinbarungen zusammen mit 15 Monaten ein Jahr überschritten. Die Vermieterin könne aus diesen Abreden kein Schriftformverstoß des bis 31. August 2020 befristeten und mit zwei jeweils fünfjährigen Verlängerungsoptionen versehenen Mietvertrags ableiten, so der BGH. Aus diesem Grund sei die darauf gestützte ordentliche Kündigung der Vermieterin und das mit der Klage verfolgte Räumungs- und Herausgabebegehren unberechtigt gewesen.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 15. September 2021, Az. XII ZR 60/20

Vorinstanzen:

OLG Bremen, Urteil vom 25.06.2020, Az. 5 U 13/19

LG Bremen, Urteil vom 31.05.2019, Az. 6 O 1787/18

2. Relevante Gesetzesnovellen

Novellierte Heizkostenverordnung seit dem 1.12.2021 in Kraft

Die novellierte Heizkostenverordnung (HeizkV) setzt die EU-Richtlinie 2012/27 zur Energieeffizienz in nationales Recht um. Die Neuregelungen beinhalten im Wesentlichen die Fernablesbarkeit von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sowie die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI).

Fakten für die Praxis

Neue Messtechnik zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut wird, muss fernablesbar sein. Altbestände müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden.

Geändert haben sich auch die in der jährlichen Abrechnung enthaltenen Daten. Die Novelle zielt mit Vorgaben zur Interoperabilität von Systemen und Geräten verschiedener Hersteller auf einen stärkeren Wettbewerb ab – davon sollen auch die Verbraucher profitieren. Die neuen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung müssen künftig nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Bereits ab diesem Monat sind Bewohner, die in einer mit funkauslesbaren Geräten ausgestatteten Wohnung leben, monatlich über ihren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu informieren. Die erhöhte Verbrauchstransparenz soll Bewohnern bzw. Nutzern ihren Verbrauch bewusster machen und die Möglichkeit geben ihr Verbrauchsverhalten zu optimieren.

Achtung, Kürzungsrecht

Sofern gegen die neu eingeführten Installations- und Informationspflichten verstoßen wird, sieht die Verordnung für die Nutzer ein Kürzungsrecht um drei Prozent der auf sie entfallenen Kostenanteile vor. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.

WEG-Verwalterzertifizierung tritt in Kraft und Koalition plant „echten Sachkundenachweis“. VDIV warnt vor Überschneidung.

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Mitte Dezember war klar: Die Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung (ZertVerwV) ist in Kraft getreten. Diese zivilrechtliche Regelung gilt ausschließlich für WEG-Verwalter. Die neue Regierung plant nun eine gewerberechtliche Regelung für WEG- und Miet-Verwalter sowie Makler. Beide Vorhaben dienen dem Verbraucherschutz und sind – jedes für sich genommen – zu begrüßen. Eine etwaige Parallelführung ist jedoch kritisch zu sehen und führt zu Unsicherheiten bei Verwaltungen und Verbrauchern.

Ziel ist sowohl bei der Zertifizierung als auch beim Sachkundenachweis, die Qualität von Immobilienverwaltungen zu erhöhen und den Verbraucherschutz zu stärken. Mit dem Inkrafttreten der Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung haben erstmals Verbraucher bzw. Wohnungseigentümergeinschaften ab Dezember 2022 einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Zivilrecht versus Gewerberecht

Der Unterschied ist jedoch grundlegend: Während die Zertifizierung lediglich für WEG-Verwalter und zivilrechtlich von Bedeutung ist, wäre der Sachkundenachweis gewerberechtlich und damit für

WEG- und Mietverwalter verpflichtend. Nur wer diesen nachweisen kann, kann danach in der treuhänderischen Verwaltung tätig sein.

„Die zivilrechtliche Lösung ist ein erster wichtiger und abbildbarer Schritt für mehr Qualität in der verwalterischen Dienstleistung und damit im Verbraucherschutz“, bestätigt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Beide Ansätze sollten jedoch keinesfalls nebeneinander existieren. Verbraucher wären unnötig verunsichert, Verwaltungsunternehmen doppelt belastet und Industrie- und Handelskammern würden im bürokratischen Chaos versinken“, ist sich Kaßler sicher.

Bis zum Inkrafttreten der Zertifizierung bleibt knapp ein Jahr. „Wir fordern daher eine zeitnahe Gesetzesinitiative zur Einführung des Sachkundenachweises, damit Verwaltungen und Verbraucher notwendige Planungssicherheit erlangen“, so Kaßler weiter.

Bereits 2016 lag ein Gesetzentwurf zur Einführung eines Sachkundenachweises vor, der nach Meinung des VDIV-Geschäftsführers mit einigen wenigen Änderungen heute rasch umgesetzt werden könnte. Zudem würden die mit den Industrie- und Handelskammern geplanten Inhalte für die Zertifizierungsprüfungen in den Prüfungen für den Sachkundenachweis aufgehen und lediglich um mietrechtliche Themen ergänzt werden.

Grundlage und Umsetzung der Zertifizierung

Grundlage der Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung ist das neue WEG, in dem es heißt (§ 26a Abs.1 WEG): „Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen

Kenntnisse verfügt.“ Personen, die bereits über entsprechende Qualifikationen wie z. B. den Abschluss Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in verfügen, dürfen sich ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Außerdem juristische Personen und Personengesellschaften – sofern alle Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Die Umsetzung erfolgt mehrstufig. Nach §19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines qualifizierten Verwalters. Dies gilt jedoch erst für Bestellungsbeschlüsse ab dem 1.12.2022. Bis dahin entspricht ein Bestellungsbeschluss auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht zertifiziert ist. Verwalter, die bei Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes am 1.12.2020 bereits bestellt waren, gelten bis zum 1.6.2024 in den konkreten Gemeinschaften als zertifizierter Verwalter.

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) trat am 1.12.2021 in Kraft

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) wird die EU-Richtlinie 2018/1972 vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation in nationales Recht umgesetzt. Das Gesetz wurde am 28. Juni 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht und ist am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten. Ziel ist, den Rechtsrahmen für die Telekommunikationsdienste in der EU noch weiter zu vereinheitlichen.

Mit dem TKMoG wird u. a. die Betriebskostenumlage entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) für TV-Dienste in ihrer derzeitigen Form abgeschafft. Die monatlichen Kosten für die Nutzung und den Betrieb der dafür notwendigen Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender konnten Vermieter bislang über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Von der Abschaffung betroffen sind bundesweit über 12 Mio. Haushalte. Da die Einzelversorgung in der Regel teurer ist als über Mehrnutzerverträge (Sammelinkasso), werden mit der neuen Regelung somit insbesondere geringverdienende Haushalte belastet. Es ist daher wichtig, neue Möglichkeiten für eine kostengünstige und gleichzeitig zukunftssichere TV-Versorgung zu finden. Ziel sollte es auch weiterhin sein, dass Verwaltungsunternehmen, Wohnungseigentümer und Vermieter sowie Netzbetreiber auch zukünftig auf Grundlage der neuen rechtlichen Regelungen vertrauensvoll zusammenarbeiten und für alle Beteiligten wirtschaftlich sinnvolle Lösungen unter Wahrung der jeweiligen Interessen entwickeln.

2G-Regel bei Eigentümerversammlung nicht zulässig

Trotz der gebräuchlichen Übertragung von Vollmachten ist die grundsätzliche Vertretung Ungeimpfter durch Geimpfte nicht möglich, da die Mitgliedschaftsrechte sogenannte höchstpersönliche Rechte sind. Das heißt Wohnungseigentümer dürfen sich vertreten lassen, müssen es aber nicht.

Lösung noch nicht in Aussicht

In den meisten Fällen dient das schriftliche Umlaufverfahren dazu, Beschlüsse herbeizuführen. Dies Verfahren ist jedoch kein Ersatz für Versammlungen und bedarf oftmals der Einstimmigkeit.

Grundsätzlich wären Hybrid- und Online-Versammlungen eine geeignete Lösung. Allerdings fehlen hierzu noch ausreichend rechtliche Grundlagen, um diese ohne Risiko auf Anfechtbarkeit durchzuführen. Die Ausnahme: Sofern eine Eigentümergemeinschaft von ihrer seit der Reform des WEG bestehenden Beschlusskompetenz Gebrauch gemacht hat, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu gestatten, ist diese Art der Versammlung allerdings denkbar.

Abfrage des Impfstatus als Zugangsvoraussetzung?

Aufgrund des Datenschutzes darf der Immobilienverwalter prinzipiell keine Umfrage nach dem Impfstatus durchführen. Wenn vor der Eigentümerversammlung eine Zugangskontrolle durchgeführt wird, muss dies als Ausübung des Hausrechtes gelten. Der Hausherr darf bzw. muss dann Ungeimpften und nicht Genesenen den Zutritt verweigern.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

EU-Projekt GREEN Home startet mit dem Ziel der Energieeffizienz der Bestandsgebäude sowie der energetischen Sanierung für mehr Klimaschutz

Um die europäischen klimapolitischen Ziele bis 2045 zu erreichen, muss die Sanierungsrate mindestens verdoppelt und das jährliche Investitionsvolumen für Energieeffizienzmaßnahmen im Wohngebäudebestand erhöht werden. Rund 42,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, mehr als zehn Millionen davon sind Eigentumswohnungen. Damit ist rund ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands im Besitz der bundesweit zwei Millionen Wohnungseigentümergemeinschaften – das ist mehr als auf Genossenschaften, kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen entfallen.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland), die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF), die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (IWO) und Funding for Future B. V. (F3) starten mit dem GREEN Home-Projekt ihre Zusammenarbeit, um die Energieeffizienz des Gebäudebestands von Wohnungseigentümergemeinschaften voranzubringen.

Die Wohnflächen, die in Wohnungseigentümergemeinschaften organisiert sind, weisen ein enormes Einspar-Potenzial für CO₂-Emissionen von mehr als 70.000 Tonnen pro Jahr auf: Um dieses Potential zu heben, müssten in den nächsten Jahren Investitionen von mehr als 930 Mio. Euro jährlich mobilisiert werden.

„Die jährliche Sanierungsrate bei Wohnungseigentümergemeinschaften stagniert seit Jahren bei unter einem Prozent. Die Sanierungstiefe ist zudem gering, da langfristige Sanierungsfahrpläne in den Gemeinschaften und bewährte Finanzierungsinstrumente für deren Umsetzung häufig fehlen. Während Teilsanierungen den Energieverbrauch um 10 bis 25 Prozent senken, lassen sich durch umfassende Sanierungsmaßnahmen weit über 80 Prozent Energie und CO₂ einsparen. Inwieweit es gelingt, diese umfassenden Energieeffizienzmaßnahmen im Wohngebäudebestand zu realisieren, wird entscheidend sein für die notwendige Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen in den nächsten Jahren“, fasst Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV, die aktuelle Situation zusammen.

Um diese enormen Potenziale zu heben, braucht es geeignete und praxistaugliche Finanzierungs- und Geschäftsmodelle, die speziell auf die Bedürfnisse sowie die Anforderungen von Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnitten sind.

Die Entwicklung entsprechender Finanzierungsinstrumente und innovativer Geschäftsmodelle ist Ziel des dreijährigen Projekts, das aus Mitteln der Horizon 2020 Programms der Europäischen Union gefördert wird. Knut Höller, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des IWO, umreißt das Kernanliegen: „GREEN Home soll dabei helfen, Finanzierungsinstrumente für Wohnungseigentümergeinschaften zu entwickeln, mit denen diese den Wert ihres Eigentums schützen und umfassende Energieeffizienzmaßnahmen beschließen und umsetzen können. Diese Herausforderung ist nicht nur in Deutschland groß – in einigen Ländern Europas wurden bereits innovative Lösungsansätze für die Sanierung von Gebäuden entwickelt, die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden. Daher sollen nun im Projekt GREEN Home bereits erfolgreichen Handlungsansätze auf europäischer Ebene genutzt werden, um aus diesen Erfahrungen marktnahe, adaptierbare Lösungen für die deutschen Wohnungseigentümergeinschaften zu entwickeln.“

Um eine direkte Anwendbarkeit der Ergebnisse sicherzustellen, werden die Bedürfnisse der relevanten Stakeholder in einen lösungsorientierten Dialog berücksichtigt. „Die Energiewende im Wohngebäudebereich lässt sich nur in einer gemeinsamen Anstrengung lösen. Um den enormen Finanzierungsbedarf und die komplexen technischen Lösungen erfolgreich umzusetzen, bedarf es innovativer und auf die Bedürfnisse von Wohnungseigentümergeinschaften ausgerichtete Finanzierungs- und Geschäftsmodelle“, ergänzt Christian Noll geschäftsführender Vorstand der DENEFF.

Die Projektmitarbeiter von GREEN Home suchen Beiratsmitglieder, die Erfahrungen mit umfangreichen Sanierungs-/Ertüchtigungsmaßnahmen in WEG haben und an einem sogenannten Experteninterview teilnehmen. Interessierte Beiratsmitglieder wenden sich bitte an Kristina Eisfeld, 030 3009679-27, www.green-home.org.

Bundesfinanzministerium: Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen und vergleichbaren Blockheizkraftwerken auf neuer Berechnungsgrundlage

Das Bundesfinanzministerium überarbeitete das Schreiben zur Gewinnerzielungsabsicht bei Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von zehn Kilowatt oder weniger bzw. von Blockheizkraftwerken von 2,5 Kilowatt elektrischer Gesamtleistung dahingehend, dass Betreiber dieser Anlagen künftig von einer Steuer befreit sind. Aufgrund der angezeigten Absicht, die Anlagen ohne Gewinnerzielung zu betreiben, falle für das Ministerium die Prüfung zur Beurteilung weg und das Verwaltungsverfahren vereinfache sich.

Neuerung: auch Mehrfamilienhäuser können profitieren

Auch für Mehrfamilienhäuser ergeben sich Änderungen: Im offiziellen Schreiben wird mit dem Begriff der „Liebhaberei“ zur Photovoltaikanlage oder zum BHKW der Wegfall der Einkommenssteuerpflicht beschrieben. Für Betreiber bedeutet das konkret, dass künftig nicht nur Ein- oder Zweifamilienhäuser vom Wegfall der steuerlichen Belastung profitieren, sondern auch teilvermietete Mehrfamilienhäuser von der Abgabe befreit sind. Besonders der Wegfall des bürokratischen Aufwands dürfte viele Betreiber freuen. Darüber hinaus wurden im Dokument die Frage beantwortet, ob beim Betrieb mehrerer Anlagen die steuerliche Entlastung ebenfalls greife. Ab sofort müssen Betreiber mehrerer Anlagen nur eine Gewinnerzielungsabsicht anfertigen – vorausgesetzt, die obig genannten Gesamtleistungen werden nicht überschritten. Mit dem modifizierten Schreiben konnte das Bundesfinanzministerium einige Fragen der Vergangenheit klären, eine individuelle Klärung einzelner Sachverhalte dürfte jedoch nach wie vor zutage treten.

Antragstellung von Wohnungseigentümergeinschaften bei Sanierungsvorhaben am Gemeinschaftseigentum

Seit dem 21.10.2021 ist bei Vorhaben von Wohnungseigentümern am Gemeinschaftseigentum eine Antragsstellung bei der KfW ausschließlich durch die WEG möglich.

Der Verwalter der WEG oder ein anderer Vertretungsberechtigter als Bevollmächtigter stellt hierfür einen gemeinschaftlichen Zuschuss- oder Kreditantrag auf Grundlage entsprechender Beschlüsse der WEG zur Sanierung und Antragstellung. Die BEG-Richtlinien Wohngebäude (BEG WG), Nichtwohngebäude (BEG NWG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM) inklusive der Technischen Mindestanforderungen wurden überarbeitet und treten zum 21.10.2021 in Kraft.

Die finalen Fassungen finden Sie unter: www.deutschland-machts-effizient.de

Die wesentlichen Anpassungen der Richtlinien betreffen:

Definition Effizienzhaus/ -gebäude EE-Klasse (BEG WG, BEG NWG)

Eine „Effizienzgebäude EE“-Klasse kann auch erreicht werden, wenn unvermeidbare Abwärme (in Kombination oder alternativ zu Erneuerbaren Energien) einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringt.

Erweiterung Definition Gebäudenetz (BEG WG, BEG NWG, BEG EM)

Der Begriff Gebäudenetz in der BEG wird erweitert. Als Gebäudenetz zählt ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme von bis zu 16 Gebäuden (Wohngebäude oder Nichtwohngebäude) und bis zu 100 Wohneinheiten, unabhängig von der Eigentümerstruktur der angeschlossenen Grundstücke. Es waren bisher nur Gebäudenetze auf den Grundstücken eines einzigen Eigentümers förderfähig.

Neue Definition Wärmenetz (BEG WG, BEG NWG, BEG EM)

Ein Wärmenetz dient der Versorgung der Allgemeinheit mit leitungsgebundener Wärme und ist kein Gebäudenetz.

Förderung Gebäudenetz (BEG EM)

Für die Errichtung, den Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudenetzes wurden die Anforderungen an den Anteil an erneuerbaren Energien (EE) auf 55 % (Förderquote 30 %) bzw. 75 % (Förderquote 35 %) erhöht. Als Alternative zu erneuerbaren Energien wird unvermeidbare Abwärme in Gebäudenetzen zugelassen.

Anschluss an Gebäudenetz bzw. Wärmenetz (BEG EM)

Als Alternative zur Nutzung einer gebäudeindividuellen Heizung wird der Anschluss bzw. die Erneuerung eines Anschlusses an ein Gebäudenetz oder der Anschluss an ein Wärmenetz gefördert.

Mit 30 % werden Anschlüsse an Gebäude- oder Wärmenetze gefördert, die einen Anteil von mindestens 25 % EE und/oder unvermeidbarer Abwärme erreichen oder Anschlüsse an Wärmenetze, die einen Primärenergiefaktor von höchstens 0,6 aufweisen.

Die Förderquote für einen Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz beträgt 35 %, wenn das Netz einen EE-Anteil von mindestens 55 % und/oder unvermeidbarer Abwärme erreicht oder wenn für das Wärmenetz ein durch die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) geförderter Transformationsplan vorliegt oder wenn das Wärmenetz einen Primärenergiefaktor von höchstens 0,25 aufweist.

Diese Anpassungen erfolgen innerhalb der bestehenden Verwendungszwecke.

Veräußerung eines geförderten Gebäudes bzw. einer geförderten Wohneinheit (BEG NWG, BEG WG, BEG EM)

Die Verpflichtung zur Übertragung des Kredites auf den Erwerber bzw. zur vollständigen Tilgung des Kredites innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags entfällt. Eine Rückzahlung

des Kredites im Rahmen einer Veräußerung ist auch in diesen Fällen nur noch gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Die Kredite können somit nach Veräußerung auf den Käufer übertragen, gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückgeführt oder fortgeführt werden.

Ergänzung zu In-Sich-Geschäften

Bislang sind Übertragungen zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern ausgeschlossen. Künftig sind auch Übertragungen an den Gesellschaftern nahestehende Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung ausgeschlossen.

E-Mobilität: Mindestanschlussleistung pro Stellplatz

Der Bundesverband für eMobilität (BEM) schlägt vor, dass für Haushalte pro Stellplatz eine Mindestanschlussleistung vorzusehen ist, um die Elektromobilität nicht nur weiter zu fördern, sondern auch die Mobilitätswende durch die Grundversorgung eines jeden Haushalts anzutreiben.

Mithilfe der Förderung von Wallboxen durch die Bundesregierung wird zwar der Weg hin zur Elektromobilität weiter geebnet, von Seiten der Energiewirtschaft ist dies noch nicht zu erkennen, lautete die Aussage BEM-Vorstandsmitglied Markus Emmert. Aufgrund dessen schlägt der Verband vor, dass jeder Haushalt pro Stellplatz eine Mindestanschlussleistung von 3,7 Kilowatt erhält, um die Grundversorgung zum Laden der neuen Elektroautos jedem Haushalt zu ermöglichen und somit die Mobilitätswende weiter voranzutreiben.

Brandschutzprüfungen bei Einbau von Wallboxen

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) rät, dass beim Einbau von Wallboxen eine Brandschutzprüfung erfolgen sollte – besonders, wenn es sich um den nachträglichen Einbau der Ladestationen handelt.

Durch die hohen Strommengen, die beim Laden von Elektroautos benötigt und von sogenannten Wallboxen bereitgestellt werden, ist die Möglichkeit technischer Fehlfunktionen erhöht. Diese können im schlimmsten Fall Brände auslösen – in Verbindung mit nicht feuerfesten Wänden wäre dies fatal. Besonders bei Privathaushalten ist es laut BVS ratsam, einen Sachverständigen in Sachen Brandschutz zu beauftragen, um die Fassadenqualität sowie -beschaffenheit prüfen zu lassen. Bei den meisten gewerblichen Neubauten geschehe dies bereits während der Brandschutzplanung laut BVS. Private Nutzer sollten darauf achten, nicht nur eine professionelle Installationsfirma zur Brandschutzbegehung zu beauftragen, sondern auch ihre Gebäudeversicherung über das Vorhaben eines Wallbox-Einbaus zu informieren.

Studie: Intensiver Infrastrukturausbau für Wachstum im Bereich E-Mobilität nötig

Aus der neuen Studie „Klimapfade 2.0“ geht hervor: Deutschland muss Billionen von Euro mehr investieren, um seine Klimaschutzziele bis 2045 zu erreichen. Allein bis zum Zwischenziel im Jahr 2030 sind rund 860 Milliarden Euro notwendig. Die Studie spricht auch von einem zwingend erforderlichen Ausbau der Ladeinfrastruktur. Der derzeitige Antragsstopp für die beliebte Förderung von Ladestationen an Wohngebäuden untermauert diese Aussage.

Die aktuellen Klimaschutzziele sind ambitioniert: Bis 2045 wird völlige Klimaneutralität angestrebt, bis 2030 sollen die Treibhausgase um 65 Prozent verringert werden. Zweck der Studie des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) und der Strategieberatung Boston Consulting Group (BCG) ist, ein realistisches Bild zu zeichnen wie diese Ziele erreicht werden können. Die Bereiche der deutschen Industrie, des Verkehrs, der Energiewirtschaft und des Gebäudesektors werden analysiert und Einsparpotenziale untersucht. Der BDI sieht die aktuelle Klimapolitik in keinem Sektor bisher als ausreichend an.

Die Studienautoren sehen für eine erfolgreiche Umstellung auf E-Mobilität einen essenziellen Bedarf die Ladeinfrastruktur auszubauen. „Der Ausbau der Lade- und Wasserstofftankstelleninfrastruktur wird bis 2030 insgesamt 74 Milliarden Euro an Investitionen in Anspruch nehmen. Damit dieser Ausbau mit dem nötigen Vorlauf gelingt, werden weiterhin umfassende staatliche Investitionsförderungen notwendig sein“, so Jens Burchardt, Co-Autor der Studie und BCG-Klimaexperte.

Antragsstopp zeigt Bedarf für mehr Fördermittel

Die Förderung von circa 1.000.000 Ladepunkten des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist ausgeschöpft. Nun können keine weiteren Anträge mehr gestellt werden. Der derzeitige Antragsstopp untermauert die Aussage der Studie und die Forderungen der Wohnungswirtschaft nach weiteren Fördermitteln. Auch die hohe Nachfrage der Bevölkerung zeigt die wachsende Sensibilisierung der Menschen für das Thema der E-Mobilität.

Laufende Anträge sind vom Stopp jedoch nicht betroffen. Die bereits eingereichten Anträge, die alle Voraussetzungen erfüllen, werden demnach noch wie geplant ausgezahlt. Bezuschusst wurde der Kauf und die Installation von Ladestationen an Privatparkplätzen von Wohngebäuden. Beantragen konnten die Fördermittel alle Eigentümer, Vermieter, Mieter und auch Wohneigentümergeinschaften. Da Wohneigentümergeinschaften pandemiebedingt nur eingeschränkt Beschlüsse fassen konnten, waren die Bedingungen für eine entsprechende Antragsstellung maßgeblich erschwert. Auch hier gibt es Bedarf, die geplanten Investitionen mit einer Aufstockung des Förderbudgets zu unterstützen.

Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben

Landesrechtliche Regelungen der Bundesländer, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, sind mit dem Grundgesetz vereinbar. So hat der zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seinem aktuellen Urteil vom 12. November 2021 (Az: V ZR 115/20) entschieden.

Der Entscheidung des BGH lag ein Nachbarschaftsstreit in Köln zugrunde, in dem es um die Fassadendämmung der Giebelwand eines Mehrfamilienhauses ging. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten Gebäudes der klagenden Partei stand direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung des Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, verlangte die klagende Partei von ihren Nachbarn die Duldung der grenzüberschreitenden Außendämmung der Giebelwand gemäß § 23a NachbarG NW.

Der BGH hat mit seiner Entscheidung die bislang umstrittene Frage geklärt, dass die Gesetzgebungskompetenz der Länder dann bestehe, wenn auf der Grundlage einer vergleichenden Gesamtwürdigung das Landesrecht Beschränkungen vorsehe, die dieselbe Rechtsfolge wie eine vergleichbare nachbarrechtliche Regelung des Bundes (§ 912 BGB) anordne, auch wenn diese an einen anderen Tatbestand anknüpfe und einem anderen Regelungszweck diene. Die Grundkonzeption des Bundesgesetzes müsse dabei jedoch gewahrt bleiben.

Auch in materieller Hinsicht hatte der BGH keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 23a NachbarG NW und führte aus, dass Energieeinsparungen durch Sanierungsmaßnahmen schon wegen des Klimaschutzgesetzes im allgemeinen Interesse liegen, und die Bundesländer die nachträgliche Fassadendämmung von Altbauten im Sinne des Klimaschutzes regeln dürfen. Die landesrechtliche Regelung erweise sich insbesondere als verhältnismäßig. Denn eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sei dann erforderlich, wenn eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand (z.B. Innendämmung) nicht vorgenommen werden könne. Verhältnismäßig sei die Regelung auch, sofern sie eine Dämmung über der Grundstücksgrenze bis maximal 25 Zentimeter erlaube.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Deutsche Großstädte: Mietpreise nehmen ab

In den letzten Jahren sind die Mieten in deutschen Großstädten enorm angestiegen. Jetzt stabilisiert sich die Lage nach einer Studie von Immowelt. Teilweise sind sogar Preiskorrekturen zu sehen. In Berlin hingegen gehen die Mietpreise seit der Aufhebung des Mietendeckels weiter bergauf.

Langsam scheint sich der Wohnungsmarkt in Sachen Mietpreis nach den turbulenten letzten Jahren wieder zu beruhigen. Dies zeichnet sich laut dem quartalsweise erscheinenden Miet-Kompass des Online-Portals Immowelt ab. Dem Makler-Portal zufolge sind in nur fünf von 14 Großstädten die Mieten weiter angestiegen. Im Jahr 2020 waren es im Vergleich noch acht Städte. In sechs Städten bleiben die Preise auf demselben Level und in den übrigen drei sind die Angebotsmieten sogar minimal weniger gesunken.

Absinken der Mietpreise in den zwei teuersten Großstädten Deutschlands

Immowelt zeigt auf, dass beispielsweise in München die Mieten für eine Bestandswohnung (80 Quadratmeter, drei Zimmer, zweites Stockwerk) im zweiten Quartal in Folge gleichgeblieben sind. Momentan liegt in der teuersten deutschen Großstadt der Quadratmeterpreis bei 16,50 Euro. Auch in Frankfurt am Main, die als zweitteuerste Großstadt Deutschlands zählt, sind die Mieten um einen Prozentpunkt auf 11,60 Euro gesunken. Dasselbe Phänomen ist auch in der schwäbischen Metropole Stuttgart zu sehen, genau wie im hohen Norden in der Hansestadt Hamburg.

Berlin, Köln, Düsseldorf: Mietpreissteigerungen

Doch nicht alle deutschen Großstädte verzeichnen eine Stagnation oder sogar Abnahme der Mietpreise. In Berlin sowie den beiden großen Metropolen Köln und Düsseldorf ist sogar ein Anstieg der Angebotsmieten um zwei Prozent zu erkennen. In Berlin beläuft sich der aktuelle Mietpreis im Bestand auf 9,39 Euro pro Quadratmeter. Hier kann von einem Nachholeffekt der im April dieses Jahres abgeschafften Mietpreisbremse ausgegangen werden.

Stagnation in preisgünstigen Regionen

In weniger gefragten Großstädten ist eine Stagnation der Mietpreise zu beobachten. So sind beispielsweise die Mieten in Leipzig oder Dortmund ungefähr gleichgeblieben und belaufen sich auf 6,57 Euro pro Quadratmeter in der sächsischen Großstadt beziehungsweise auf 6,64 Euro in der Ruhr-Metropole. Besonders beunruhigend sind die laut Immowelt gleichbleibenden Preise in den ostdeutschen Städten – hier wurden bereits schon Wohnblöcke abgerissen.