

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 2/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- BGH zum „Abwehrmonopol“ der Gemeinschaft: das Eis für Individualklagen wird dünner
- Datenschutzrechtliches Auskunftsrecht des Mieters gegen seinen Vermieter
- Wer schuldet wem die Erstellung der Jahresabrechnung?
- Fehlender Wärmezähler für Warmwasseranteil
- Vereinbarung von Untergemeinschaften hängt nicht von der Bauweise ab
- WEG-Recht: Abstellen des Elektroautos in Tiefgaragen
- Betriebskostenabrechnung: Mieter hat Anspruch auf Einsicht in Original-Belege
- Schätzung des Heizkostenverbrauchs mittels Vergleichswohnungen

2. Relevante Gesetzesnovellen

- CO₂-Preis: Stufenmodell kommt
- Entlastungspaket: Finanzstützen für Verbraucher und Maßnahmen für Energieeffizienz
- Abschaffung der EEG-Umlage auf Juli 2022 vorgezogen

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Zusätzliche Milliarden für Sanierungsförderung
- Plötzlicher Förderstopp könnte dem Bund zahlreiche Klagen einhandeln
- Baumaterialien: Stärkster Preisanstieg seit Start der Erhebung

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Deutlicher Anstieg der Wohnimmobilienpreise
- Ukraine-Flüchtlinge benötigen dringend Wohnraum
- Die unterjährige Verbrauchsinformation in Wohnungseigentümergeinschaften
- Umsetzung des Grundsteuerreformgesetz: Fristen in 2022
- Mehr Baugenehmigungen für Wohnungen
- uVI: Umgang mit Walk-By- und Drive-By-Bestandsanlagen

1. Aktuelle Gerichtsurteile

BGH zum „Abwehrmonopol“ der Gemeinschaft: das Eis für Individualklagen wird dünner

Das WEMoG macht das Recht der Störungsabwehr unübersichtlich, egal, ob es um Ansprüche auf Unterlassung oder Beseitigung sowie damit verbundene Nebenansprüche (z. B. Auskunft, Zutritt) geht. Für Übergangsfälle gilt dies umso mehr. Der Bundesgerichtshof (BGH) arbeitet nach und nach die unterschiedlichen Fallkonstellationen ab. Jetzt erging ein Urteil, das die Individualklage einer Wohnungseigentümerin wegen rechtswidriger baulicher Veränderungen (Deckendurchbruch, Kellersohlenabsenkung u. a.) und zweckbestimmungswidriger Nutzung zum Scheitern brachte.

Mit Urteil vom 28.01.2022 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 86/21 entschied der BGH, dass der einzelne Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter nicht mehr die Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung dessen Sondereigentums verlangen könne. Er habe zwar einen eigenen Unterlassungsanspruch, könne und dürfe diesen aber nicht durchsetzen, sondern von der Gemeinschaft lediglich ein Einschreiten gegen die regelwidrige Nutzung beanspruchen. Erfolgreich könne eine individuelle Unterlassungsklage nur sein, wenn der Kläger Beeinträchtigungen durch Störungen tatsächlicher Art im räumlichen Bereich seines Sondereigentums beweisen könne, z.B. durch Lärm, Geruch, Verschattung, Blendung oder Blickversperrung.

Der Fall

Die Klägerin und die Beklagte sind Wohnungseigentümerinnen einer aus fünf Einheiten bestehenden Gemeinschaft im Amtsgerichtsbezirk Frankfurt am Main. Der Klägerin gehört die Wohnung im 2. OG, der Beklagten die Erdgeschosswohnung Nr. 1. Durch einen Nachtrag wurde die ursprüngliche Teilungserklärung hinsichtlich der Kellerräume verändert. Der Wohnung Nr. 1 wurden vier Kellerräume zugewiesen. Nach § 3b der Nachtragsurkunde sind die Wohnungseigentümer berechtigt, die „(...) Kellerräume umzubauen und zu jeglichen Zwecken zu nutzen, ohne dass hierdurch eine über das übliche Maß hinausgehende Geräuschbelästigung erfolgen darf“. Die Beklagte plante, die ihrer Wohnung zugewiesenen Kellerräume zu einem Gästezimmer mit Zugang zu einer Terrasse umzubauen. Dies führte vor Jahren zu einem von der Bauaufsichtsbehörde verfügten Baustopp und einer von der Klägerin gegen die Beklagte vor dem Amtsgericht erwirkten einstweiligen Verfügung vom 18.11.2016. Danach wurden der Beklagten die Deckendurchbruchmaßnahmen vom Keller in ihre Wohnung sowie Fundament- und Erdarbeiten im Keller verboten. Hintergrund war die Absicht der Beklagten, den Kellerraum mit Ausgang zum Garten 25 Zentimeter tieferzulegen, um die für Wohnräume erforderliche Deckenhöhe herbeizuführen. Die Umbauarbeiten waren Thema mehrerer Eigentümerversammlungen, ohne dass eine Einigung erzielt wurde.

Da unklar war, inwieweit die Beklagte Arbeiten im räumlichen Bereich ihrer Sondereigentumseinheit durchführte, erhob die Klägerin vor dem 1.12.2020 Klage auf 1. Auskunft über die im Kellergeschoss vorgenommenen baulichen Veränderungen, 2. Zutritt zu den Kellerräumen für sich und einen Sachverständigen zwecks Inaugenscheinnahme der baulichen Veränderungen, 3. Beseitigung des Deckendurchbruchs und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Fußbodenaufbaus in den Kellerräumen und 4. Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung der Kellerräume zu

Wohnzwecken. Das Amtsgericht Frankfurt/Main hatte der Klage mit Urteil vom 19.2.2020 ganz überwiegend stattgegeben. Das Landgericht Frankfurt/Main hat mit Urteil vom 4.5.2021 die Klage in der Berufungsinstanz insgesamt abgewiesen, da der Klägerin nach Inkrafttreten des WEMoG insgesamt die Prozessführungsbefugnis für die geltend gemachten Ansprüche fehle. Wegen der ungeklärten Rechtslage ließ das Berufungsgericht die Revision zu, die von der Klägerin am 11.5.2021 eingelegt wurde.

Mit Schreiben vom 13.8.2021 teilte der WEG-Verwalter dem Gericht mit, dass die Eigentümerversammlung vom 22.7.2021 beschlossen habe, es der Klägerin zu untersagen, die im Prozess verfolgten Ansprüche gegen die Beklagte geltend zu machen.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigt die Klageabweisung zumindest im Ergebnis, auch wenn die vom Berufungsgericht gelieferte Urteilsbegründung vereinzelt zu korrigieren sei. Der auf Beseitigung und Wiederherstellung gerichtete Klageantrag einschließlich der dazu gehörigen Nebenansprüche (Auskunft und Zutrittsgewährung) seien bereits unzulässig, da der Klägerin die Prozessführungsbefugnis fehle. Kellersohle und Geschossdecke sowie Erdreich seien zwingend gemeinschaftliches Eigentum, so dass die Prozessführungsbefugnis und auch die Aktivlegitimation (Anspruchsinhaberschaft) seit dem 1.12.2020 bei der Gemeinschaft lägen. Zwar komme der Klägerin übergangsrechtlich zugute, dass die Klage schon vor Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 erhoben worden sei. Allerdings sei die zunächst weiter fortbestehende Prozessführungsbefugnis der Klägerin ebenso wie ihre Aktivlegitimation durch das eindeutige Schreiben des Verwalters vom 13.8.2021 während des Verfahrens nachträglich entfallen. Die Verwaltererklärung sei zwar erst während des Revisionsverfahrens vor dem BGH eingegangen. Der darin in Bezug genommene Beschluss sei an diesem Tage auch noch nicht bestandskräftig, gleichwohl aber gültig und insbesondere nicht gemäß § 242 BGB wegen Verwirkung nichtig gewesen. Dass der Verwalter bzw. die Gemeinschaft am Ende des Verfahrens in den fremden Prozess der Klägerin „hineingrätschten“, sei rechtlich nicht zu beanstanden. Die Klägerin hätte hierauf mit einer Hauptsacheerledigungserklärung reagieren sollen. Die Klägerin sei auch nicht wegen einer etwaigen Beeinträchtigung ihres Sondereigentums prozessführungsbefugt. Denn das hierfür erforderliche Vorliegen einer tatsächlichen Beeinträchtigung innerhalb des räumlichen Bereichs ihrer Wohnung habe die Klägerin nicht behauptet. Stattdessen habe sie nur unsubstantiierte und vage Behauptungen in den Raum gestellt, wonach es nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne, dass in den folgenden Jahren statische Auswirkungen auf das Gebäude sowie Senkungen oder Senkrisse eintreten könnten. Aus demselben Grund scheide auch ein denkbarer Anspruch der Klägerin aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG aus. Für einen derartigen Abwehranspruch, der das Binnenrechtsverhältnis zwischen Sondereigentümerinnen betreffe, sei die Klägerin zwar prozessführungsbefugt. In materiell-rechtlicher Hinsicht sei aber eine tatsächliche Beeinträchtigung innerhalb des räumlichen Bereichs der Wohnung der Klägerin nicht dargetan.

Schließlich sei der Beseitigungsanspruch auch vor dem Hintergrund des § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zu verneinen. Für einen solchen Abwehranspruch, der aufgrund der möglicher Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums an der Geschossdecke und des Kellerbodens in Betracht komme, sei die Klägerin nicht aktivlegitimiert. Anspruchsinhaber sei insoweit nämlich die Gemeinschaft, nicht der einzelne Sondereigentümer.

Keinen Erfolg haben könne darüber hinaus auch der Unterlassungsanspruch. Dieser sei nicht auf eine tatsächliche Beeinträchtigung gestützt, sondern die rechtswidrige, da nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung zweckbestimmungswidrige Nutzung der Kellerräume zu Wohnzwecken.

Durch die WEG-Reform habe sich an dieser Stelle die Rechtslage geändert. Der einzelne Wohnungseigentümer könne nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer solchen zweckbestimmungswidrigen Nutzung von Sondereigentum verlangen. Eine dem früheren § 15 Abs. 3 WEG alte Fassung (aF) entsprechende Vorschrift gäbe es nach der neuen Gesetzeslage nicht mehr. Der Streit darüber, ob eine Nutzung von Sondereigentum den gemeinschaftlichen Spielregeln entspreche - der BGH spricht von dem in der Gemeinschaft geltenden Regelwerk -, sei nicht im Binnenrechtsverhältnis zwischen Sondereigentümern zu klären. Anspruchsinhaberin sei vielmehr gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG nunmehr ausschließlich die Gemeinschaft. Zwar gäbe es auch aus dem jeweiligen Sondereigentum heraus einen entsprechenden Unterlassungsanspruch auf zweckbestimmungswidrige Nutzung. Der einzelne Sondereigentümer sei jedoch nicht mehr befugt, derartige Ansprüche geltend zu machen. Die Prozessführungsbefugnis liege nach § 9a Abs. 2 WEG ausschließlich bei der Gemeinschaft. Individuelle Abwehransprüche könnten nur dann in Betracht kommen, wenn es losgelöst von Verletzungen des Regelwerks zu tatsächlichen Beeinträchtigungen durch Störungen im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums komme.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Ist ein Verwalter nicht bestellt, kann eine schriftliche Mitteilung von den nachrückenden vertretungsberechtigten Organen an das mit der Klage befasste Gericht übersandt werden, also nach dem Gesetz von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich oder einem durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümern. Einberufungsbefugt für eine Versammlung, in der eine solche Willensbildung herbeigeführt werden soll, wäre der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (§ 24 Abs. 3 WEG).

Eine Kernaussage des Urteils ist, dass der Sondereigentümer nicht mehr auf Unterlassung einer (vermeintlich) zweckbestimmungswidrigen Nutzung von Sondereigentum klagen darf. Er muss einen Umweg gehen und kann von der Gemeinschaft beanspruchen, dass diese wegen der zweckbestimmungswidrigen Nutzung einschreitet. Lehnt die Gemeinschaft eine solche Anspruchsverfolgung ab, muss er ggf. Beschlussersatzklage erheben und seine Gemeinschaft zur gemeinschaftlichen Prozessführung antreiben. Dieser Weg ist beschwerlich. Meines Erachtens entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Gemeinschaft den Sondereigentümer, der die zweckbestimmungswidrige Nutzung beanstandet, zur Prozessführung im eigenen Namen ermächtigt. Es ist ökonomisch und spart die Einschaltung eines weiteren Rechtsanwalts, wenn der Eigentümer, der – oftmals – bereits mit anwaltlicher Hilfe auf die Gemeinschaft zukommt und Druck macht, die Rechtsverfolgung in seine Hände nimmt. Ist dieser Sondereigentümer bereit, seine Anwaltskosten selbst zu tragen, wird dies die Bereitschaft der Mehrheit zur Ermächtigung erhöhen. Ggf. kann der einzelne Sondereigentümer aber auch beanspruchen, dass die Gemeinschaft seinen Prozess finanziert.

Der BGH spricht von einer „zweckwidrigen“ Nutzung. Der Begriff ist neu und unscharf. Üblicherweise wird von zweckbestimmungswidriger Nutzung gesprochen. Hier stellt sich in der Rechtsanwendung zumeist die Frage, ob es sich bei einer in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Vereinbarung wirklich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handelt oder nur um einen unverbindlichen Nutzungsvorschlag.

Fazit für die Gemeinschaft

Für Abwehransprüche aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist die Gemeinschaft selbst Anspruchsinhaberin und dementsprechend auch prozessführungsbefugt. Demgegenüber betrifft § 14 Abs. 2 WEG das Binnenrechtsverhältnis (Innenverhältnis) zwischen den einzelnen Sondereigentümern. Gläubiger und Schuldner derartiger Ansprüche sind mithin die einzelnen Eigentümer. Der Verband (rechtsfähige Gemeinschaft) ist daran nicht beteiligt. Grundsätzlich muss die Gemeinschaft Abwehransprüche geltend machen, notfalls auch gerichtlich. Im Regelfall entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, streitige Ansprüche, die plausibel dargelegt sind, geltend zu machen. Anderes gilt ausnahmsweise, wenn die Rechtsverfolgung von Anfang an offenkundig aussichtslos ist. Dies ist selten der Fall. Die „schmutzige Wäsche“ muss im Störungsabwehrprozess gewaschen werden, nicht in einer vorgeschalteten Beschlussersetzungsklage oder – falls die Geltendmachung mehrheitlich beschlossen, aber von einem Eigentümer, der das nicht will, angefochten wurde – in einer Anfechtungsklage. Dazu ist die Beschlussklage nicht gedacht.

Soweit ersichtlich kürzt der BGH die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erstmalig als „GdWE“ ab. Die Abkürzung reiht sich ein in die immer länger werdende Liste von Synonymen (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaft, „WEG“, Gemeinschaft, rechtsfähige Gemeinschaft, rechtsfähiger Verband, Verband, GdW). Der Rechtsanwender darf sich nicht verwirren lassen. Es ist immer dieselbe juristische Person gemeint.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Der vorliegende Prozess aus Frankfurt startete vor und endete nach Inkrafttreten des WEMoG. Wird heute, d. h. nach dem 1.12.2020, eine individuelle Störungsabwehrklage erhoben, muss der klagende Sondereigentümer tatsächliche Beeinträchtigungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums vortragen und im Streitfall beweisen. Nur dann kann eine Klage zulässig und erfolgreich sein. Angesichts des behaupteten Schadensbildes hätte es nahegelegen, tatsächliche Sachbeschädigungen am Sondereigentum (Putzrisse, Beschädigungen des Farbanstrichs und Fußbodenbelages etc.) vorzutragen. Möglicherweise gab es diese in der Wohnung der Klägerin aber auch nicht. Ganz abstrakte Ängste, wie die Klägerin sie vortragen ließ, reichen nicht. Beschädigen Erschütterungen und sonstige bauliche Eingriffe sowohl die Substanz sowohl des gemeinschaftlichen Eigentums als auch des Sondereigentums, dürfte eine individuelle Anspruchsinhaberschaft (Aktivlegitimation) und Prozessführungsbefugnis des Sondereigentümers in Bezug auf sein Sondereigentum gegeben sein.

Da in der Gemeinschaftsordnung eine umfangreiche Zweckbestimmung vereinbart war, die eine Nutzung der Kellerräume zu jeglichem Zweck, also auch zu Wohnzwecken, jedenfalls aber für die hier im Raum stehende Nutzung als Gästezimmer, gestattete, sofern diese nicht über das übliche Maß hinaus zu Geräuschbelästigungen führt, hätte die Behauptung, dass es derartige Geräuschbelästigungen im räumlichen Bereich der Wohnung der Klägerin gibt, die Klage zumindest schlüssig gemacht. In der Sache selbst hätte die Klägerin diese Behauptung aber vermutlich nicht beweisen können, da ihre Wohnung im 2. OG liegt, also zu weit entfernt von der Störungsquelle.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

Datenschutzrechtliches Auskunftsrecht des Mieters gegen seinen Vermieter

Hat ein Vermieter oder Verwalter Beschwerden eines Hausbewohners über einen Mitmieter erhalten, kann ein Interesse des Mitmieters vorliegen, Auskunft über den Hinweisgeber zu erhalten. Die berechtigten Interessen sind gegeneinander abzuwägen.

Der Fall

Im konkreten Fall verklagte der Mieter die Vermieterin seiner Wohnung auf Auskunft nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über einen Mitbewohner, der sich bei ihr über ihn beschwert haben soll. Ende Juli 2019 hatte die Vermieterin dem Kläger mitgeteilt, dass sie Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus bekommen habe und eine Begehung der Wohnung durchführe wolle. Nachdem die Wohnung verwahrlost vorgefunden wurde, forderte die Vermieterin den Mieter auf, diese zu reinigen und zu entrümpeln. Dieser Bitte kam der Mieter sofort nach. Daraufhin wollte er Auskunft darüber, welcher seiner Mitmieter sich über ihn beschwert hatte. Ob die behaupteten Geruchsbelästigungen und Ungezieferbefall im Treppenhaus tatsächlich vorlagen, blieb vor Gericht offen. Der Mieter berief sich auf Art. 15 Abs. 1 DSGVO. Mit dem Verweis auf die datenschutzrechtlichen Interessen des Hinweisgebers verweigerte der Vermieter jedoch diese Auskunft. Außerdem bestehe die Befürchtung, dass Missstände in einem Mietshaus nicht mehr mitgeteilt würden, wenn Hinweisgeber mit Offenlegung rechnen müssten. Beide Vorinstanzen folgten der Einschätzung des Vermieters und verneinten einen Auskunftsanspruch des Mieters.

Die Entscheidung

Die eingelegte Revision des Mieters hatte Erfolg. Nach Einschätzung des VI. Zivilsenats des BGH könne bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen die Vermieterin nach Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 DSGVO gegenüber ihrem Mieter auskunftspflichtig sein. Denn die Berufungsinstanz hatte ausdrücklich offen gelassen, ob die von der Vermieterin verarbeitete Behauptung des Hinweisgebers über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus tatsächlich der Richtigkeit entsprach. Laut BGH spiele dieser Umstand in der Abwägung der Interessen eine erhebliche Rolle: Im Fall einer unrichtigen Behauptung sei nicht davon auszugehen, dass durch die vom Mieter verlangte Auskunft über die Herkunft der von der Vermieterin verarbeiteten personenbezogenen Daten die Rechte und Freiheiten des Hinweisgebers beeinträchtigen würden. Die Offenlegung von dessen Identität durch die Eigentümerin des Mietshauses als Verantwortliche wäre dann, auch wenn der Hinweis gebende Mitmieter in diese nicht eingewilligt haben sollte, nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO rechtmäßig. Entsprechend der Ausführungen des BGH wäre dies zur Wahrung des berechtigten Interesses des Auskunft suchenden Mieters erforderlich, um mögliche Rechte gegenüber dem Hinweisgeber geltend zu machen, von dem die unter Umständen unrichtigen Hinweise herrührten. Aufgrund dieser noch nicht erfolgten Aufklärung der Sachlage verwies der BGH die Sache an das OLG zurück.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. Februar 2022, Az. VI ZR 14/21

Vorinstanzen:

OLG Stuttgart, Urteil vom 10. Dezember 2020, Az. 13 U 278/20

LG Ravensburg, Urteil vom 06. März 2020, Az. 2 O 363/19 -

Wer schuldet wem die Erstellung der Jahresabrechnung?

Nach der seit dem 1.12.2020 geltenden neuen Gesetzeslage (WEMoG) soll der Wohnungseigentümer die Erstellung der Jahresabrechnung nach einer im Vordringen befindlichen Rechtsmeinung nicht mehr vom Verwalter verlangen können, sondern von der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft wird stets vom amtierenden Verwalter vertreten, nicht von einem früheren Verwalter. Fraglich ist, ob deshalb in Fällen, in denen der Verwalter abberufen wurde, die Erstellung der Jahresabrechnung von diesem nicht mehr verlangt werden kann. Das Amtsgericht Kassel hat sich hierzu positioniert.

Mit Urteil vom 11.11.2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen 800 C 1850/21 entschied das AG Kassel, dass für die Erstellung einer Jahresabrechnung nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr der alte, noch vor Erstellung der Jahresabrechnung abberufene Verwalter zuständig sei, sondern die Gemeinschaft, handelnd durch den neu bestellten Verwalter. Eine von der Gemeinschaft gegen den Ex-Verwalter erhobene Klage sei unbegründet, da der Amtsverlust den Ex schon aus Rechtsgründen an einer Erfüllung seiner Abrechnungspflicht hindere. Soweit ersichtlich, wurde das Urteil rechtskräftig.

Der Fall

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft begehrt von der Beklagten, ihrem früheren Verwalter, die Erstellung der Jahresabrechnung 2020 sowie Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Beklagte war bis zum 24.4.2021 zum Verwalter der Klägerin bestellt. An jenem Tag fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der die Abberufung der Beklagten mit sofortiger Wirkung beschlossen wurde. Die Jahresabrechnung 2020 hatte die Beklagte noch nicht erstellt. Mit Anwaltsschreiben vom 18.5.2021 ließ die Klägerin die Beklagte zur Herausgabe der Verwaltungsunterlagen an den neu bestellten Verwalter sowie zur Erstellung der Jahresabrechnung 2020 auffordern.

Die Beklagte wehrt sich gegen die Aufforderung zur Erstellung der Jahresabrechnung mit dem Einwand, dass ihre Verwaltertätigkeit durch die Abberufung mit sofortiger Wirkung geendet habe und sie deswegen nicht mehr in der Lage und nicht mehr berechtigt sei, die Jahresabrechnung zu erstellen.

Die Entscheidung

Das AG Kassel wies die Klage ab und folgte der Argumentation der Beklagten. Nach der Änderung des WEG zum 1.12.2020 sei die Erstellung der Jahresabrechnung nunmehr Aufgabe der Eigentümergeinschaft selbst, handelnd durch das jeweils bestellte Organ. Da die Beklagte mit sofortiger Wirkung abberufen worden sei, sei sie bereits aus Rechtsgründen darin gehindert, die Jahresabrechnung 2020 zu erstellen. Ein anderer Rechtsgrund (als das Verwalteramt), aus dem sich eine Verpflichtung zur Erfüllung des Klagebegehrens ergeben könnte, sei von der Klägerin weder dargetan noch sonst ersichtlich. Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Erstattung der ihr vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren. Die Beklagte habe sich nicht in Verzug befunden, als die Klägerin ihren Rechtsanwalt einschaltete. Erst das Schreiben des Rechtsanwalts habe einen Verzug der Beklagten begründen können.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Nach alter Gesetzeslage konnte und durfte jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung einfordern, ggf. vor Gericht. Nach neuer Gesetzeslage bestehen keine

Direktansprüche. Abrechnungsschuldner ist die Gemeinschaft, auch wenn in § 28 Abs. 2 S. 2 WEG formuliert ist, dass der Verwalter die Abrechnung aufzustellen habe. Die Vorschrift erwähnt ihn insoweit nur als Organ der Gemeinschaft, nicht als unmittelbaren Schuldner des Wohnungseigentümers.

Unzweifelhaft schuldet der amtierende Verwalter der Gemeinschaft die Erstellung der Jahresabrechnung. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Verwaltungsbeiratsvorsitzende die Gemeinschaft (§ 9b Abs. 2 WEG), so dass ein Wohnungseigentümer, der die Erstellung der Jahresabrechnung einfordern will, sich am besten an den Beiratsvorsitzenden wendet, damit dieser namens der Gemeinschaft den Verwalter auffordert, die Jahresabrechnung vorzulegen. Die Erstellung der Jahresabrechnung als Rechenwerk hat werkvertraglichen Charakter, kann also im Streitfall auch von einem Dritten erstellt werden, ggf. auf Kosten des Verwalters. So hat es der BGH zur alten Gesetzeslage entschieden, und es ist derzeit nicht zu erwarten, dass sich daran etwas ändern wird.

Fazit für die Gemeinschaft

Bei der Beschlussfassung über die sofortige Abberufung am 24.4.2021 galt der neue § 26 Abs. 3 WEG. Danach kann der Verwalter jederzeit abberufen werden, also ohne Angabe von Gründen. Ob die sofortige Abberufung auf einen wichtigen Grund gestützt wurde, lässt sich der Entscheidung nicht entnehmen. Der Verwaltervertrag endete spätestens 6 Monate nach der Verwalterabberufung (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG), vorliegend also spätestens mit Ablauf des 25.10.2021 (Montag). Nach Ansicht des AG Kassel kommt es auf Überlegungen zur Vertragslage bzw. nachvertraglichen Rechtslage nicht an. Die Klage hätte von vornherein nicht mehr gegen den Ex-Verwalter erhoben werden dürfen. Stattdessen hätte sich die Gemeinschaft an den neubestellten Verwalter wenden müssen, um die Jahresabrechnung 2020 zu erhalten.

Da die Erstellung einer Jahresabrechnung in Bezug auf das Zahlenwerk werkvertraglichen Charakter hat, kann die Gemeinschaft Kostenerstattung für einen von ihr außergerichtlich eingeschalteten Rechtsanwalt nicht nur beanspruchen, wenn sich der Verwalter bei Anwaltseinschaltung bereits in Verzug befand. Vielmehr ergibt sich aus § 635 Abs. 2 BGB eine eigenständige Anspruchsgrundlage, die keinen Verzug voraussetzt.

Die Gemeinschaft beantragte laut Urteilsgründen, die Beklagte zu verurteilen, Rechnung zu legen durch Erstellung und Herausgabe der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für die Zeit vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2020 (Jahresabrechnung 2020). Dieser Klageantrag wirft zwei verschiedene Ansprüche durcheinander, deren Rechtsfolgen nicht zueinander passen. Die Rechnungslegung ist ein eigenständiger Anspruch und richtete sich vorliegend auf den Stichtag 24.4.2021. Die Erstellung von Einzeljahresabrechnungen ist kein Bestandteil der Rechnungslegung. Die Erstellung der Jahresabrechnung 2020 (1.1.-31.12.2020) ist ein separater Rechtsanspruch. Es wäre darauf hinzuwirken gewesen, dass eindeutige und sachdienliche Klageanträge gestellt werden. Zur Rechnungslegung wäre die Beklagte womöglich zu verurteilen gewesen. Der Amtsverlust lässt die Rechnungslegungsverpflichtung des Ex-Verwalters nicht erlöschen.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

Fehlender Wärmezähler für Warmwasseranteil

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12. Januar 2022 (Az. VIII ZR 151/20) in der lange umstrittenen Frage entschieden, ob beim Fehlen des vorgeschriebenen Wärmezählers für die Erfassung des Wärmeanteils für die Erwärmung des Warmwassers bei verbundenen Anlagen ein Recht des Mieters zum Strafabzug nach § 12 Abs.1 HeizkostenV besteht.

Der Sachverhalt

Die Kläger waren Mieter in einem Mehrfamilienhaus. In dem Wohngebäude werden Heizungswärme und Warmwasser zentral durch Bezug von Fernwärme mittels einer Anlage bereitgestellt, bei der die Versorgung mit Wärme mit der Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist. Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge wird nicht mit einem Wärmemengenzähler gemessen.

Der Vermieter hat in den Betriebskostenabrechnungen die Gesamtkosten der Heizungsanlage wegen der fehlenden Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge unter Berufung auf die in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV genannte Formel ersatzweise rechnerisch auf die Kosten für Warmwasser und auf die Heizkosten verteilt. Die auf diese Weise ermittelten Kosten für Warmwasser und Heizung wurden dann zu 30 Prozent über die Wohnfläche und zu 70 Prozent anhand der Verbrauchswerte auf die Kläger umgelegt. Die Verbrauchswerte wurden mittels den für die Mietwohnung installierten Heizkostenverteilern und dem Warmwasserzähler ermittelt. Die Kläger verlangen nach Abzug von 15 Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten eine sich ergebende Rückzahlung.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gibt den Klägern Recht. Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung in diesem Sinne ist nach Auffassung des BGH auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung mit Heizkostenverteilern und Warmwasserzähler ausgestattet ist, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt. Denn § 9 HeizkostenV stellt insoweit zusätzliche Anforderungen auf. Da die Regelung des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ihrem Wortlaut nach gerade keine Einschränkung dahin enthält, dass nur bestimmte Arten einer (zu Ungunsten des Mieters erfolgten) nicht verbrauchsabhängigen Erfassung von Heiz- oder Warmwasserkosten durch das Kürzungsrecht des Mieters erfasst sein sollen, ist von ihrem Wortlaut auch eine gegen § 9 HeizkostenV verstoßende Ermittlung der Wärmeverbrauchsanteile umfasst.

Der aufgezeigten Risikoverteilung wird es nicht gerecht, wenn man - wie das Berufungsgericht - eine Abrechnung auch dann als verbrauchsabhängig im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV mit der Folge des Entfallens des dort vorgesehenen pauschalierten Kürzungsrechts ansieht, wenn sie auf einem in § 9 Abs. 2 HeizkostenV geregelten rechnerischen Ersatzverfahren beruht, dessen Voraussetzungen aber nicht gegeben sind.

Praxistipp

In Gebäuden, in denen der vorgeschriebene Wärmezähler nicht installiert ist, sollte schnellstmöglich über eine Nachrüstung entschieden werden. Da der Strafabzug i. H. v. 15 Prozent sich sowohl auf die Heiz-, als auch auf die Warmwasserkosten erstreckt, kann der Strafabzug zu erheblichen Ausfällen gerade bei den derzeit steigenden Heizkosten führen.

Bei einer kurzfristigen Nachrüstung könnte vertreten werden, dass auf der Grundlage einer Messung für einen Teil des Jahres eine Hochrechnung auf den Gesamtwärmeverbrauch für Warmwasser erfolgen kann.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung zugleich ausgeführt, dass der Strafabzug rechtlich als pauschalierter Schadensersatz anzusehen ist. Dies führt dazu, dass fehlendes Verschulden dem Strafabzug entgegengehalten werden kann. Unter Umständen kann daher bei einem Geräteausfall argumentiert werden, dass dieser bei geeichten Geräten höchst unwahrscheinlich und vom Vermieter nicht verschuldet sei. Für den neu eingeführten Strafabzug bei Einbau nicht fernablesbarer Erfassungsgeräte ließe sich vertreten, dass die fehlende Lieferbarkeit fernablesbarer Erfassungsgeräte zu einem Verschuldensausschluss führt und demnach ein Strafabzug nicht gerechtfertigt wäre.

Der Strafabzug nach § 12 Abs. 1 setzt voraus, dass der Mieter sich darauf beruft. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bereits bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung den Strafabzug vorzunehmen. Der Strafabzug erfolgt von Ergebnis der Heizkostenabrechnung und erstreckt sich nicht auf die gesamte Betriebskostenabrechnung. Es handelt sich darüber hinaus nicht um ein Recht zur Minderung der Bruttomiete.

Martin Alter, Rechtsanwalt

Strunz Alter Rechtsanwälte PartG mbB

Vereinbarung von Untergemeinschaften hängt nicht von der Bauweise ab

Untergemeinschaften spielen in der Verwalterpraxis eine große Rolle. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Regelungen. Bei der Gestaltung von Gemeinschaftsordnungen jedoch werden vielfach Untergemeinschaften vereinbart. Ziel des Ganzen: In Angelegenheiten, die ausschließlich die eigene Untergemeinschaft betreffen, sollen nur die jeweiligen Eigentümer zuständig, kostentragungspflichtig und stimmberechtigt sein. Umstritten ist, was gilt, wenn verschiedene Gebäude oder Baukörper baulich nicht voneinander getrennt errichtet wurden, sondern ganz oder teilweise verbunden sind. Hier bringt ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) Klarheit.

Mit Urteil vom 12. November 2021 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 204/20 entschied der BGH, dass in der Gemeinschaftsordnung einer aus mehreren Häusern bestehenden Wohnanlage für Tiefgarage und Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden können, wenn die Tiefgarage baulich und statisch zugleich als Fundament der Wohngebäude dient. Folge ist, dass allein die Teileigentümer der Tiefgaragenstellplätze die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich tragende Funktionen für ein oder mehrere Wohngebäude haben.

Der Fall

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft im Bezirk des Amtsgerichts Kirchheim unter Teck. Zur Anlage gehören mehrere Häuser, die teilweise mit einer vierstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. Der Kläger ist Sondereigentümer eines Stellplatzes in der Tiefgarage mit 46/100.000stel Miteigentumsanteil (MEA). In § 2 Abs. 1 - 5 der Gemeinschaftsordnung (TE/GO)

werden für die verschiedenen Baukörper „Sondernutzungsgemeinschaften“ gebildet. § 2 Abs. 6 TE/GO lautet: „Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbständig nach Maßgabe der TE unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen gelten für sie entsprechend. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen (...).“ In § 13 Abs. 1 TE/GO heißt es: „Instandhaltungsrückstellungen werden jeweils für die Sondernutzungsgemeinschaften, wie in § 2 definiert, gebildet. (...).“

In der Eigentümerversammlung vom 29.4.2019 wurde eine Sanierung der Tiefgarage für rund fünf Millionen Euro beschlossen, finanziert durch eine Sonderumlage der Teileigentümer der Tiefgaragen-Untergemeinschaft, je Stellplatz 21.276,59 Euro. Abstimmen ließ der Verwalter nur die Teileigentümer. Dem Kläger gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Eine Wohnung besitzt er nicht. Er hält den Beschluss für rechtswidrig und erhebt Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht Stuttgart hat die Berufung der beklagten Wohnungseigentümer wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit durch Beschluss zurückgewiesen. Dagegen erhoben die Beklagten Nichtzulassungsbeschwerde.

Die Entscheidung

Der BGH beurteilt die Rechtslage anders als die Vorinstanzen und weist die Anfechtungsklage ab. Entgegen der Rechtsansicht von Amtsgericht und Landgericht sei der Beschluss von der erforderlichen Beschlusskompetenz getragen. In der TE/GO seien wirksam Untergemeinschaften vereinbart worden. Eine weitreichend selbständige Verwaltungs- und Kostentrennung bei Untergemeinschaften könne auch dann wirksam vereinbart werden, wenn getrennte Baukörper statisch aufeinander aufbauen, wie es bei einer Tiefgarage und darauf errichteten Wohngebäuden der Fall ist. Unerheblich sei also, dass die Tiefgarage zwar unter mehreren, nicht aber unter allen Wohngebäuden liege und somit teils das Fundament der Wohnhäuser sei.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Während das Wohnungseigentumsgesetz nur die Gemeinschaft kennt, wird in der Praxis sprachlich zwischen Untergemeinschaft(en) und „Gesamtgemeinschaft“ oder „Gesamteigentümergeinschaft“ unterschieden. Auch der BGH tut das wiederholt. Hier darf man sich bei der Rechtsanwendung nicht verwirren lassen. Untergemeinschaften gibt es immer nur in ein und derselben Wohnungseigentümergeinschaft, und zwar beschränkt auf deren Innenverhältnis. Einer Untergemeinschaft fehlt die Rechtsfähigkeit. Sie kann demnach selbst im eigenen Namen keine wirksamen Verträge abschließen und insbesondere auch keinen eigenen Verwalter oder Verwaltungsbeirat bestellen. Möglich und oftmals sinnvoll ist es hingegen, in den einheitlichen Beirat aus jeder Untergemeinschaft einen Vertreter zu entsenden.

Im hier besprochenen Fall war von „Sondernutzungsgemeinschaften“ die Rede. Bei unbefangener Auslegung nach Wortlaut und Sinn war erkennbar, dass damit Untergemeinschaften gemeint sind und die Tiefgarage einen eigenständigen Verwaltungskomplex in diesem Sinne bildete.

Fazit für die Gemeinschaft

Bilden mehrere benachbarte, rechtlich selbständige Wohnungseigentümergeinschaften und/oder sonstige (also nicht nach dem WEG aufgeteilte) benachbarte Grundstücke eine „Gemeinschaft“ oder Gesellschaft (z.B. eine Heizungskommune), ist das keine Untergemeinschaft, sondern in der Regel eine allgemeine zivilrechtliche Rechtsbeziehung im Außenverhältnis zwischen selbständigen Rechtsträgern.

Regelungsbedürftig bei der Vereinbarung von Untergemeinschaften sind insbesondere Zuständigkeit, Kostentragung, Kostenverteilung, Finanzierung, Stimmrecht und äußeres Erscheinungsbild (bauliche Veränderungen). In der Gestaltungspraxis gebräuchlich und aus Sicht des Rechtsanwenders wünschenswert sind Generalklauseln zu Beginn der Gemeinschaftsordnung, in denen die einzelnen Untergemeinschaften benannt werden. Das muss aber nicht zwingend so sein. Auch „versteckte Stellen“ in der Gemeinschaftsordnung sind möglich. Die Bildung von Untergemeinschaften muss klar und eindeutig vereinbart sein. Fehlt es daran, verbleibt es im Zweifel bei der gesetzlichen Ausgangslage mit der Folge, dass dann alle Eigentümer zuständig und kostentragungspflichtig sind, selbst wenn eine Maßnahme (vermeintlich) nur ein einzelnes Gebäude oder einen einzelnen Gebäudekomplex umfasst.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Auch nach der seit dem 1.12.2020 geltenden Gesetzeslage sind Untergemeinschaften bzw. Mehrhausanlagen dem Gesetzeswortlaut fremd. Ihre Schaffung setzt daher eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung voraus. Fraglich ist, ob der neue § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Einführung einer Kostentrennung zwischen verschiedenen Gebäuden bzw. Gebäudebereichen oder Eigentümergruppen im Sinne der Bildung von Untergemeinschaften ermöglicht. Da nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucksache 19/18791, Seite 56) ein Beschluss zulässig sein soll, wonach jeder Eigentümer die Kosten der Erhaltung „seiner“ Fenster selbst trägt, dürfte es ebenfalls zulässig sein, die Verteilungsgerechtigkeit dadurch zu steigern, dass mehrere Sondereigentumseinheiten eines Verwaltungskomplexes kostenmäßig eine Untergemeinschaft bilden.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Wolfgang Breiholdt Nierhaus Schmidt

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg

www.wir-breiholdt.de

WEG-Recht: Abstellen des Elektroautos in Tiefgaragen

Mit Urteil vom 4. Februar 2022 hat das Amtsgericht Wiesbaden (Az.: 92 C 2541/21) entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Nutzung einer Tiefgarage durch Elektroautos nicht generell untersagen darf. Dies stehe den Zielen der WEG-Reform entgegen. Denn: Elektromobilität soll gefördert werden.

Im konkreten Fall wollte die Mieterin eines Stellplatzes ihr Plugin-Hybrid-Fahrzeug in der Tiefgarage abstellen. In einem Beschluss der Gemeinschaft untersagte die WEG jedoch "bis auf weiteres" das Abstellen von Elektroautos in der Garage. Dies wurde unter anderem aufgrund der verbauten Lithium-Ionen-Akkus mit dem Brandschutz begründet. Zudem seien diese Brände schwieriger zu löschen als solche, die von Benzinern verursacht werden. Die Vermieterin der betroffenen Mieterin hatte daraufhin den Beschluss angefochten. Er greife in ihr Sondernutzungsrecht des Stellplatzes ein. Zudem stehe der Beschluss dem Ziel der Förderung von E-Autos entgegen.

Der Anfechtungsklage wurde stattgegeben, so dass das Elektroauto der Mieterin somit fortan wieder in der Tiefgarage untergebracht werden durfte. Laut Gericht verstoße der entsprechende WEG-Beschluss "gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung". Damit liefe der "nicht abdingbare" Rechtsanspruch auf eine Lademöglichkeit, der seit 1. Dezember 2020 besteht, ins Leere.

Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters bei veränderter Mängelbeseitigung

Hat ein Mieter die Terminkoordination mit Handwerkern übernommen und meldet sich nach einem gescheiterten Termin trotz Zusage nicht mehr, verhindert er mutwillig die Mängelbeseitigung. Sein Minderungsrecht gem. § 536 Abs. 1 BGB verliert er ab dem Zeitpunkt, zu dem die Mängelbeseitigung voraussichtlich erfolgt wäre.

Der Fall

Im konkreten Fall hatten die Mieter teilweise ihre zu zahlende Miete einbehalten, nachdem die angezeigten Mängel in der Wohnung von dem Vermieter im Minderungszeitraum nicht bzw. nicht rechtzeitig beseitigt wurden. Nachweislich lag es jedoch ab einem konkreten Zeitpunkt an den Mietern, dass der vereinbarte Termin zur Mängelbeseitigung nicht stattgefunden hatte. Die Mieter hatten sich im Anschluss an den gescheiterten Termin entgegen ihrer Zusage nicht zwecks neuer Terminfindung bei den Handwerkern gemeldet. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter zur Zahlung der einbehaltenen Miete mit der Begründung, dass sich die Mieter nicht auf ihr Minderungsrecht stützen können, obwohl sie es verhinderten, dass die Beseitigung der Mängel ausgeführt werden konnte. Das Amtsgericht berief sich dabei auf einen Erst-recht-Schluss aus der Regelung in § 536 c BGB, wonach schon beim bloßen Unterlassen der Anzeige des Mangels das Minderungsrecht entfallen könne. Gegen diese Entscheidung legten die Mieter Berufung ein.

Die Entscheidung

Auch das Landgericht in der zweiten Instanz folgte im Grundsatz der Begründung des Amtsgerichts und argumentierte, dass ein Mieter, der unberechtigt die Mängelbeseitigung durch den Vermieter verhindere, nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB sich ab diesem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen könne. Der Vermieter sei so zu stellen, als wenn er den Mangel nach dem regelrechten Lauf der Dinge hätte beseitigen können. Der Mieter dürfe es nicht in der Hand haben, durch eigenes Handeln oder Unterlassen die Mangelsituation und damit die Minderung der Miete zu beeinflussen.

LG Freiburg, Urteil vom 23.02.2022, Az. 9 S 15/21

Vorinstanz: AG Staufen im Breisgau vom 16.02.2021, Az. 2 C 272/20

Betriebskostenabrechnung: Mieter hat Anspruch auf Einsicht in Original-Belege

Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen. Nur in Ausnahmefällen ist die Vorlage von Kopien ausreichend.

Der Fall

Die Mieter einer Wohnung verlangten von ihrer Vermieterin die Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 zugrundeliegenden Originalbelege. Die Vermieterin hatte den Beklagten stattdessen Belegkopien übersandt. Dies reichte den Mietern nicht, so dass sie die Geltendmachung des Anspruches klageweise verfolgten.

Nachdem die Klage vor dem Amtsgericht erfolgreich war, wies das Landgericht in zweiter Instanz die Klage ab. Zur Begründung führte das Berufungsgericht an, dass ein Recht zur Einsichtnahme in die Originalbelege nur bestehe, wenn auf Seiten des Mieters "konkrete Gründe" gegeben seien, sich mit Kopien nicht zufriedenzugeben, wie z.B. bei einem begründeten Verdacht von Manipulationen oder Unstimmigkeiten.

Die Entscheidung

Diese rechtliche Beurteilung hat der Überprüfung durch den Bundesgerichtshof nicht standgehalten. Nach Ansicht des BGH kann die Vermieterin die Mieter nicht auf Kopien verweisen, sondern muss die Originalbelege zur Einsicht vorlegen. Denn eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung diene dazu, die Betriebskosten des jeweiligen Abrechnungsjahres zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der jeweils geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Dazu müsse die Abrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 1 BGB entsprechen.

Eine Betriebskostenabrechnung müsse den Mieter in die Lage versetzen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil nachzuprüfen. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehöre es laut BGH auch, dem Mieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu ermöglichen, soweit dies erforderlich sei, um die Abrechnung zu überprüfen oder etwaige Einwendungen vorzubereiten.

Originalbelege müssen nicht zwingend solche in Papierform sein, sondern können auch digital übermittelt werden, so der BGH. Vom Vermieter gefertigte Kopien sind jedoch Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen. Zudem seien Originalbelege uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie vielfach durch Kopien ersetzbar sein mögen. Demgemäß dürfe der Mieter grundsätzlich Einsicht in die einer Betriebskostenabrechnung zugrundeliegende Originalunterlagen nehmen. Dieses Recht sei auch nicht von einem besonderen Interesse des Mieters abhängig. So müsse ein Mieter, dem ohne sein Einverständnis vom Vermieter nur Belegkopien zugänglich gemacht werden, nicht der Verdacht aufgezeigt werden, die Kopien seien manipuliert oder wiesen sonstige Unstimmigkeiten auf.

Der BGH führt ferner aus, dass nur ausnahmsweise nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen in Betracht komme, nämlich dann, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne. Ob dies der Fall sei, müsse anhand der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. Ein weiterer Ausnahmefall, in dem der Vermieter nicht Einsichtnahme in die Originalbelege schulde, komme dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat. Im vorliegenden Fall habe aber eine solche Ausnahme nicht vorgelegen.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Dezember 2021, Az. VIII ZR 66/20 BGH
Vorinstanzen:*

LG Memmingen, Urteil vom 19. Februar 2020, Az. 14 S 1269/19

AG Günzburg, Urteil vom 30. Juli 2019, Az. 1 C 143/19

Schätzung des Heizkostenverbrauchs mittels Vergleichswohnungen

Bei einem defekten Wärmezähler in einer Wohnung darf der Vermieter den Wärmeverbrauch anhand dem Verbrauch in vergleichbaren Räumen schätzen. Für die Anwendung dieser Methode müssen die Vergleichswohnungen nicht im selben Gebäude liegen wie die Wohnung, für welche die Schätzung erfolgt.

Der Fall

Der Vermieter und die ehemalige Mieterin einer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung streiten über eine Betriebskostennachzahlung. Nachdem die Mieterin die Heizkostenabrechnung ab Einzug für drei Jahre bemängelt hatte, stellte der Vermieter einen Defekt am Wärmemengenzähler fest und ersetzte den Zähler mehrfach. Erst im Jahr 2017 wurde ein funktionierender Zähler eingebaut. In den korrigierten Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2013 bis 2016 schätzte der Vermieter die verbrauchte Wärmemenge anhand von vergleichbaren Wohnungen in demselben Gebäude, aber auch in anderen Häusern. Insgesamt sollte die Mieterin Betriebskosten für vier Jahre in Höhe von knapp 1.000 Euro nachzahlen. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht wiesen die Klage ab. Nach Auffassung des Landgerichts war die Schätzung des Wärmeverbrauchs nicht ordnungsgemäß, weil diese teilweise auf Vergleichswohnungen aus anderen Gebäuden gestützt wurde. Der Vermieter verfolgte seinen Anspruch weiter und legte Revision beim Bundesgerichtshof ein.

Die Entscheidung

Nach Ansicht des BGH könne ein Anspruch auf Nachzahlung von Heizkosten auch auf einer vorgenommenen Schätzung des Wärmeverbrauchs mithilfe von Verbrauchswerten aus Vergleichswohnungen anderer Gebäude hergeleitet werden.

Grundsätzlich seien in Gebäuden mit zentralen Heizungsanlagen die Kosten nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Nutzer zu verteilen. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet die Heizkostenverordnung, wonach der anteilige Wärmeverbrauch durch Wärmezähler oder Heizkostenverteiler zu erfassen ist. Da im vorliegenden Fall die Verbrauchsmenge nicht korrekt erfasst werden konnte, durfte der Vermieter den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV schätzen. Diese Regelung sieht mehrere Ersatzkriterien vor, die im betreffenden Abrechnungszeitraum an die Stelle der Verbrauchserfassung treten können. So kann der Verbrauch auf Grundlage des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im selben Abrechnungszeitraum geschätzt werden.

Laut Bundesgerichtshof habe diese Vorschrift zum Ziel, den Verbrauch anhand von Ersatzkriterien zu schätzen, um die Interessen beider Parteien zum Ausgleich zu bringen. Für diese Schätzung seien dem BGH zufolge u.a. die Bausubstanz, die Nutzungsintensität sowie die Größe der Räume maßgeblich, nicht aber, in welchem Gebäude sich die zu beheizenden Räume befinden. Denn allein die Lage in demselben Gebäude sage nichts darüber aus, ob die zum Vergleich herangezogenen Räume einen ähnlichen Einfluss auf den Wärmeverbrauch haben wie die von der Schätzung betroffene Wohnung. Eine in demselben Gebäude befindliche Kellerwohnung lasse sich auch nicht ohne weiteres mit einer Mittelgeschosswohnung vergleichen. Der Einwand der Mieterin, die Werte von Wohnungen in fremden Gebäuden seien nicht überprüfbar, ließ der BGH nicht gelten. Richtig sei zwar, dass bei Zweifeln der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die richtige Erfassung der Betriebs- und Heizkosten trage. Der Mieterin stehe es aber frei, dies mit Nichtwissen zu bestreiten. In solchen Fällen müsse dann in der Regel ein Sachverständigengutachten erstellt werden.

Da das Berufungsgericht hinsichtlich der Vergleichbarkeit noch zu wenige Feststellungen getroffen hatte, wurde der Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. Oktober 2021, VIII ZR 264/19

Vorinstanzen:

LG Mainz, Urteil vom 27. August 2019, Az:3 S 7/19

AG Mainz, Urteil vom 23. Januar 2019, Az: 84 C 378/17

2. Relevante Gesetzesnovellen

CO₂-Preis: Stufenmodell kommt

Aktuell zahlen Mieter alleine den CO₂-Preis auf die Heizkosten – die in der alten Bundesregierung von der SPD angestrebte 50:50-Teilung war im Juni 2021 gescheitert. Jetzt hat sich die Regierung auf ein Stufenmodell verständigt: Vermieter sollen an der Klimaabgabe beteiligt werden, die CO₂-Kosten sollen zukünftig anhand eines Stufenmodells anteilig auf Mieter und Vermieter umgelegt werden. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher soll der Anteil des Vermieters sein.

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann haben sich Anfang April auf eine Teilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern sowohl bei den Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt. Der CO₂-Preis, der in Deutschland bereits seit 2021 erhoben wird, soll Mieter zum Energiesparen und Vermieter zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude motivieren. Aktuell liegt der Preis bei 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er soll schrittweise bis zum Jahr 2025 auf 55 Euro steigen.

Stufenmodell

Mit dem angekündigten Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung von Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft. Zukünftig sollen anhand der CO₂-Emissionen des Gebäudes die Kosten anteilig umgelegt werden. Je schlechter die Energiebilanz und je höher die CO₂-Emissionen des Gebäudes sind, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter: im Extremfall (Stufe 10) bei 90 Prozent. Entspricht das Gebäude jedoch dem Standard EH 55 (Stufe 1, d. h. weniger als 12 kg CO₂-Ausstoß je m² Wfl/a.), müssen die Vermieter keinen Anteil der Kosten tragen, der Mieter trägt 100 Prozent.

Das Stufenmodell gilt für Wohngebäude sowie Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Perspektivisch soll das Stufenmodell auch auf Nichtwohngebäude angewendet werden. Hier greift zunächst die 50:50-Regelung, da aufgrund der Heterogenität – u. a. bei Größe, Nutzungsart und Verbrauch – derzeit noch die notwendigen Daten fehlen. In der Auswirkung bislang nicht näher definierte Ausnahmen sind laut der drei Ministerien z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten denkbar.

Geplant ist ein Inkrafttreten der Aufteilung von CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern im Jahr 2022 sowie ein Wirksamwerden ab 1. Januar 2023. Das 10-Stufenmodell für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude ist deutlich differenzierter als die von der alten Regierung und im Koalitionsvertrag

angedachte 50:50-Verteilung der CO₂-Kosten. Offen bleiben jedoch noch der Bürokratieaufwand und die Evaluierung, ob eine Umstellung auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist. Zunächst soll die Heizkostenabrechnung als Basis für die Aufteilung dienen. Der konkrete Gesetzesvorschlag bleibt abzuwarten.

Entlastungspaket: Finanzstützen für Verbraucher und Maßnahmen für Energieeffizienz

Angesichts der stark steigenden Energiepreise hat der Koalitionsausschuss am 23. März ein „Maßnahmenpaket des Bundes zum Umgang mit den hohen Energiekosten“ auf den Weg gebracht. Es beinhaltet neben diversen Entlastungen für Bürgerinnen und Bürger auch weitreichende Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Erneuerbare Energien sollen schnell und umfangreich gefördert und so die Abhängigkeit von Gas, Öl und Kohle reduziert werden.

Die Preissteigerungen für Gas und Öl sorgen in vielen Haushalten für drastische Steigerungen der Heizkosten. Alle Arbeitnehmer sollen nun einmalig eine Pauschale in Höhe von 300 Euro erhalten. Sie wird als Zuschuss zum Gehalt ausgezahlt und unterliegt damit der Einkommenssteuer. Selbständige erhalten die Pauschale, indem sie bei einer der nächsten Steuervorauszahlungen weniger zahlen müssen. Familien bekommen zusätzlich zum Kindergeld von der Familienkasse für jedes Kind einen Einmalbonus in Höhe von 100 Euro. Und die bereits im Februar beschlossene Einmalzahlung für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen wird von 100 Euro auf 200 Euro verdoppelt. Entlastungen gibt es auch im Bereich Mobilität: Die Energiesteuer auf Kraftstoffe wird befristet für drei Monate gesenkt, so dass der Benzinpreis um 30 Cent je Liter und der Dieselpreis um 14 Cent je Liter günstiger wird. Um die Attraktivität von umweltfreundlichen öffentlichen Verkehrsmitteln zu erhöhen, wird für 90 Tage ein ÖPNV-Ticket für 9 Euro im Monat eingeführt.

Maßnahmen für mehr Energieeffizienz

Hierfür soll jede ab dem 1. Januar 2024 (nicht erst wie im Koalitionsvertrag angedacht ab 2025) eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. „Wir schaffen den Rahmen dafür, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien ihre über 20 Jahre alten Heizungsanlagen austauschen und werden dazu im Bundesprogramm effiziente Gebäude (BEG) das Gaskesselaustauschprogramm optimieren. Hierzu werden wir bei Industrie, Handwerk und Privathaushalten eine große Wärmepumpen-Offensive starten“, so die vom Koalitionsausschuss beschlossene Strategie. Im Rahmen der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes soll das KfW-Effizienzhaus-55 ungefördert bereits ab 1. Januar 2023 Standard für den Wohnungsneubau werden. Die Fördersätze des Bundesprogramms für effiziente Gebäude (BEG) sollen weiterentwickelt werden. Künftig sollen auch Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter und Lebenszykluskosten in der Förderung berücksichtigt werden. Um Eigentümern Planungssicherheit bei der Gebäudesanierung zu geben, werden alle Programme zeitnah überprüft. Sowohl Förderstopps als auch Überförderung sollen so ausgeschlossen werden. Angedacht ist auch, die ineffizientesten Gebäude nach den EU-Vorgaben priorisiert zu sanieren.

Abschaffung der EEG-Umlage auf Juli 2022 vorgezogen

Zum 1. Juli 2022 soll die EEG-Umlage entfallen. Das sieht ein Kabinettsbeschluss vom 9. März vor. Damit will die Bundesregierung für spürbare Entlastung der Letztverbraucher bei den Stromkosten sorgen. Die Abschaffung der EEG-Umlage hat erhebliche Auswirkungen für die Umsetzung der unterschiedlichen Solarbetreibermodelle in Wohnungseigentümergemeinschaften.

Im Koalitionsvertrag war die Abschaffung der EEG-Umlage erst ab Anfang 2023 vorgesehen. Mit der Streichung ab dem 1. Juli 2022, also ein halbes Jahr früher, reagiert die Bundesregierung auf die drastisch gestiegenen Energiepreise. Endkunden zahlen die EEG-Umlage bislang mit der monatlichen Stromrechnung. Die Einnahmen fließen zur Finanzierung des Ausbaus von erneuerbaren Energien auf das sogenannte EEG-Konto der Übertragungsnetzbetreiber. Diese sollen die Streichung der Umlage in vollem Umfang an die Verbraucher weitergeben. Nach Einschätzung der Bundesregierung können Familien durch den Wegfall der Umlage rund 300 Euro im Jahr sparen. Die Einnahmefälle, die nun entstehen, werden vollumfänglich vom Bund aus dem Sondervermögen des Bundes „Energie- und Klimafonds“ (EKF) erstattet. Der EKF wird voraussichtlich um 6,6 Milliarden Euro belastet. Ursprünglich wurde die Umlage im Jahr 2000 eingeführt, um die Förderung vom Ausbau von Solar-, Wind-, Biomasse- und Wasserkraftwerken zu finanzieren. Sie wurde dem Verbraucher über die Stromrechnung abgerechnet.

Die Abschaffung der EEG-Umlage hat auch für alle Eigentümergemeinschaften, die eine PV-Anlage betreiben, gravierende Auswirkungen: Wird die PV-Anlage zur Allgemeinstromversorgung genutzt, so sind bislang nur Anlagen mit einer Leistung bis 30 Kilowattpeak von der EEG-Umlage befreit. Betreiber größerer Anlagen müssen eine reduzierte EEG-Umlage von 40 Prozent zahlen. Eine analoge Regelung gilt für Einzelanlagen. Die Umlagepflicht entfällt mit der Abschaffung der EEG-Umlage, so dass der Betrieb größerer Anlagen lukrativer wird. Der bislang bekannte Entwurf einer Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sieht außerdem Neuregelungen der Einspeisevergütung vor. Ziel der Bundesregierung ist, den Ausbau von Solaranlagen auf Dächern von Mehrfamilienhäusern voranzutreiben.

Mit der vom Bundeskabinett beschlossenen Formulierungshilfe für ein EEG-Entlastungsgesetz hat sich der Deutsche Bundestag am 17. März in erster Lesung befasst. Der Entwurf wurde in den Ausschuss für Klimaschutz und Energie zur federführenden Beratung überwiesen.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Zusätzliche Milliarden für Sanierungsförderung

Nach dem kurzfristigen Aussetzen des KfW-Förderprogramms für energetische Gebäudesanierung Anfang dieses Jahres ist das Programm nun wieder gestartet und der Bund schießt weitere Finanzmittel nach.

Grund dafür sei die starke Nachfrage, heißt es. Der Haushaltsausschuss des Bundestages gab 4,76 Milliarden frei. So soll verhindert werden, dass die Förderung energetischer Gebäudesanierung dieses Jahr ein zweites Mal aussetzt.

Plötzlicher Förderstopp könnte dem Bund zahlreiche Klagen einhandeln

Nach dem vorgezogenen Förderstopp der KfW-Förderungen droht dem Bund nun eine Welle an Schadenersatzforderungen.

Grund dafür: Baugenossenschaften und Bauunternehmen hatten fest mit den angebotenen Fördermitteln gerechnet und bereits umfassend in die Bauplanung investiert. Können die Wohnungen ohne diese Fördermittel nicht gebaut werden, zahlen sich die Investitionen nicht aus, und den Unternehmen drohen immense Verluste. Verbände der Wohnungswirtschaft sprechen daher wie auch der VDIV Deutschland Empfehlungen aus, wonach die Unternehmen Schadenersatzforderungen rechtlich prüfen lassen sollten.

Zum Hintergrund: Am 24. Januar 2022 sorgte die Meldung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz für Aufsehen: „Die enorme Antragsflut im Monat Januar insbesondere für Anträge für die EH55 Neubauförderung hat die bereit gestellten Mittel deutlich überstiegen. Angesichts der vorläufigen Haushaltsführung musste die KfW das Programm daher heute mit sofortiger Wirkung stoppen.“ Acht Tage nach Verkündung des Förderstopps und der dadurch ausgelösten Welle an Protesten, dann das halbherzige Zurückrudern: Die Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz, für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der Finanzen haben sich auf ein gemeinsames Vorgehen zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch die KfW verständigt, heißt es. Demnach sollen alle förderfähigen Anträge, die bis zum Antragsstopp am 24.01.2022 eingegangen sind, genehmigt werden. Diese werden nun von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien geprüft und die förderfähigen genehmigt. Die Bauherren, die dem Auslaufen der Förderung zu Ende Januar 2022 Glauben geschenkt und ihren Antrag nach dem 23.01.2022 eingereicht haben, gehen leer aus. Laut KfW können auch nach dem geplanten Neustart der BEG keine Anträge mehr zur Neubauförderung der Effizienzhaus-Stufe 55/Effizienzgebäude-Stufe 55 gestellt werden.

Baumaterialien: Stärkster Preisanstieg seit Start der Erhebung

Bauen wir immer teurer. Baumaterialien haben sich im Jahr 2021 erneut stark verteuert. Als Grund nennt das Statistische Bundesamt die Auswirkungen höherer Energiepreise auf den Bausektor. Laut Pressemitteilung vom 10. Februar 2022 sei das bei manchen Baumaterialien der stärkste Preisanstieg seit dem Beginn der Erhebung.

Neben den Energiepreisen spielen auch Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und eine hohe Nachfrage eine Rolle und tragen zum Anstieg der Baumaterialpreise bei. Die Erzeugerpreise für Holz und Stahl sind im Jahresdurchschnitt 2021 stärker denn je, also seit der ersten Erhebung im Jahr 1949, gestiegen. Bei Holz verteuerte sich Konstruktionsvollholz im Jahresdurchschnitt 2021 um rund 77 Prozent, Dachlatten um rund 65 Prozent und Bauholz um rund 61 Prozent. Laut Destatis verteuerte sich sogar das „Abfallprodukt“ Spanplatten, welches aus Sägespänen gepresst wird, um 23 Prozent.

Auch bei Stahl sind solche Entwicklungen zu beobachten. Im Jahresdurchschnitt 2021 waren sowohl Betonstahl in Stäben als auch Betonstahlmatten um rund 53 Prozent teurer. Gleiches lässt sich bei Metallen beobachten. Sie weisen zwar einen weniger starken Preisanstieg vor, dennoch stieg der Preis 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rund 25 Prozent.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Deutlicher Anstieg der Wohnimmobilienpreise

Die Preise für Wohnimmobilien sind im Jahr 2021 um durchschnittlich 11,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im 4. Quartal 2021 lagen die Preise sogar um 12,2 Prozent über denen des Vorjahresquartals. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das erneut der stärkste Anstieg der Wohnimmobilienpreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Überdurchschnittlich hoch fielen die Preissteigerungen im letzten Quartal des Jahres bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 15,9 Prozent) und bei Eigentumswohnungen (+ 13,2 Prozent) in dünn besiedelten ländlichen Kreisen aus. In den TOP 7 Metropolen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und für Eigentumswohnungen um 12,7 Prozent.

Ukraine-Flüchtlinge benötigen dringend Wohnraum

Die Hilfsbereitschaft der Bevölkerung den Kriegs-Flüchtenden gegenüber ist vielerorts überwältigend. Im ersten Schritt brauchen die Ankommenden dringend eine adäquate Unterkunft. Der VDIV Deutschland mit seinen Landesverbänden bittet die Mitglieder um Unterstützung: Jede und jeder, die/der die Möglichkeit hat, kann und sollte Unterkünfte bereitstellen.

Flüchtlinge aus der Ukraine dürfen ohne Visum nach Deutschland einreisen und im Land bleiben. Die Geflüchteten müssen kein langwieriges Asylverfahren durchlaufen und dürfen daher in einer Erstaufnahmeeinrichtung oder auch in einer privaten Unterkunft wohnen. Die Voraussetzungen dafür hat die Europäische Union geschaffen, indem sie die sogenannte Massenzustromrichtlinie aktiviert hat. Eigentümer und Mieter können freien Wohnraum über verschiedene Wege melden. Portale

wie www.unterkunft-ukraine.de sind bundesweit tätig und arbeiten mit dem Bundesinnenministerium zusammen. Die meisten Länder, Wohlfahrtsverbände wie die Caritas und die Diakonie und viele Kommunen informieren auf ihren Internetseiten über Hilfsmöglichkeiten. Einer behördlichen Genehmigung bedarf es für die Unterbringung – außer im Falle von unbegleiteten Minderjährigen – nicht.

Insbesondere bei längerfristiger Unterbringung sollte darauf geachtet werden, dass der Wohnraum nicht überbelegt ist. Mieter können Zimmer für einzelne Tage bis wenige Wochen ohne Einverständnis des Vermieters kostenlos zur Verfügung stellen. Es empfiehlt sich jedoch im Sinne eines vertrauensvollen Miteinanders, den Vermieter frühzeitig zu informieren. Sollten Flüchtlinge über einen längeren Zeitraum untergebracht werden, muss der Vermieter zwingend gefragt werden. Er kann die Erlaubnis nur verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund dafür liegt, der Wohnraum dauerhaft überbelegt würde oder die Untervermietung dem Vermieter ausnahmsweise nicht zugemutet werden kann. Für Helfende, die Geflüchtete bei sich aufnehmen, gibt es bislang keine staatliche Unterstützung.

Die unterjährige Verbrauchsinformation in Wohnungseigentümergeinschaften

Die am 1.12.2021 in Kraft getretene Novelle der Heizkostenverordnung beinhaltet zahlreiche Änderungen, die neue Pflichten für Gebäudeeigentümer und damit für Verwaltungsunternehmen bereithalten.

Neben den in § 5 geregelten Installationspflichten sind Gebäudeeigentümer ab Februar 2022 für den Monat Januar 2022 verpflichtet, den Nutzern, die in einer mit funkauslesbaren Geräten ausgestatteten Wohnung leben, unterjährige Verbrauchsinformationen (uVI) monatlich mitzuteilen. Den konkreten Inhalt regelt § 6a Abs. 2 HeizkostenV.

Bei der Verwaltung von Mietwohnungen ist die Anwendung der neuen Regelungen klar, da in der Regel der Vermieter seinen Mietern die uVI mitteilt, so dass im Falle der Beauftragung eines Mietverwalters dies Aufgabe des Mietverwalters wird.

Bei Wohnungseigentümergeinschaft hingegen ist die gesetzliche Definition des § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV zu berücksichtigen. Danach ist die WEG als Gebäudeeigentümer sowie der einzelne Wohnungseigentümer als Nutzer – unabhängig von einer Vermietung – anzusehen. Bezogen auf die mitzuteilenden Verbrauchsinformationen nach § 6a HeizkostenV bedeutet das, dass zukünftig die Eigentümergeinschaft vertreten durch den Verwalter als ausführendes Organ, gegenüber ihren Wohnungseigentümern diese Pflicht zu erfüllen hat. Bei vermieteten Wohneinheiten besteht ein gesondertes Pflichtverhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem jeweiligen Mieter. Sofern der vermietende Eigentümer nicht auf die ihm von der WEG zur Verfügung gestellten Informationen zurückgreifen kann oder diese Informationen anzupassen sind, liegt dies allein im Verantwortungsbereich des vermietenden Eigentümers.

Verwaltungsunternehmen sollten daher mit ihren beauftragten Messdienstleistern klären, inwiefern diese zur Erfüllung der uVI gerüstet sind und gerade auch diese für Eigentümergeinschaften geltende Besonderheit in den Software- bzw. Portallösungen abgebildet werden kann.

Der VDIV hat u.a. zu diesem Thema eine ausführliche Handlungsempfehlung für die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände erstellt, die diesen kostenfrei im Mitgliederbereich der VDIV-Website zum Download zur Verfügung steht.

Umsetzung des Grundsteuerreformgesetzes: Fristen in 2022

Nach dem Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG) muss spätestens ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer entsprechend der darin festgelegten Neuregelungen erhoben werden. Zwar gelten für einen Übergangszeitraum bis Ende 2024 die bisherigen Regelungen zur Erhebung der Grundsteuer. Mit der rechtzeitig online verfügbaren Feststellungserklärung sind für die Ermittlung der Bemessungsgrenze bei Wohngrundstücken die Lage, die Grundstücks- sowie Wohnfläche, der Bodenrichtwert sowie das Baujahr des Gebäudes und die Gebäudeart anzugeben. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Wohngrundstücke nach dem Bundesmodell bewertet werden.

Der Stichtag der Werte ist der Stand zum 1. Januar 2022 ist. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die Abgabe Hauptfeststellungserklärung soll ab dem 1. Juli 2022 per ELSTER, einer Onlineplattform des Finanzamts, möglich sein. Grundstücks- und Wohnungseigentümer sind dann bundeseinheitlich bis spätestens 31. Oktober 2022 aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte in elektronischer Form bei der zuständigen Finanzverwaltung abzugeben.

Problematisch könnte die Ermittlung des sogenannten Bodenrichtwertes sein, bei der insbesondere Wohnungseigentümer Schwierigkeiten haben könnten und auf ihren WEG-Verwalter zugehen werden. Die Finanzverwaltungen der einzelnen Bundesländer sind jedoch dabei, entsprechende Portale aufzubauen, auf den kostenlose Informationen zu den Bodenrichtwerten zur Verfügung gestellt werden, die für die Grundsteuererklärung verwendet werden können. Die Ermittlungsplattform BORIS-D ist ausdrücklich nicht zu verwenden

In einigen Bundesländern werden Grundstückseigentümer bereits seit Anfang des Jahres vom Finanzamt über die Grundsteuerreform und die erforderliche elektronische Feststellungserklärung informiert und auf die Möglichkeit der Abgabe per Online-Plattform ELSTER hingewiesen. Dabei werden sich aufgrund der länderspezifischen Modelle die Anforderungen an einzureichende Feststellungserklärungen je nach Bundesland unterscheiden.

Mehr Baugenehmigungen für Wohnungen

Im Jahr 2021 wurde der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,3 Prozent mehr als im Vorjahr und zugleich die höchste Zahl seit 1999. Diese Bilanz hat das Statistische Bundesamt veröffentlicht.

Unter den neu zu errichtenden Gebäuden verbuchten Zweifamilienhäusern (meist Doppelhäuser) mit einer Zunahme um über ein Viertel (25,1 Prozent) einen überdurchschnittlichen Zuwachs. Dieser ist nach Einschätzung der Behörde auf das Auslaufen des Baukindergeldes und das angekündigte Ende der Förderung von KfW-55-Effizienzhäusern zurückzuführen. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fallen zwar in absoluten Zahlen (44.336) vergleichsweise wenig ins Gewicht. Doch auch in diesem Segment stieg die Zahl der Baugenehmigungen mit 7,3 Prozent überdurchschnittlich.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden, bei denen Holz oder Stahl und Stahlbeton die vorwiegend verwendeten Baustoffe waren, ging in der zweiten Jahreshälfte zurück. Grund dafür sind laut Statistischem Bundesamt die deutlich angestiegenen Preise für diese Materialien aufgrund von Lieferengpässen, Rohstoffknappheit und einer erhöhten Nachfrage.

Die Genehmigungszahlen sind ein Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität. Sie sagen jedoch nichts über die Zahl der begonnen oder gar abgeschlossenen Bauvorhaben aus. Die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Baumaßnahmen - der sogenannte Bauüberhang – nimmt seit einigen Jahren zu. Aufschluss über die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit im Jahr 2021 gibt daher erst die Zahl der Baufertigstellungen. Das Statistische Bundesamt plant, diese Mitte des Jahres 2022 zu veröffentlichen.

uVI: Umgang mit Walk-By- und Drive-By-Bestandsanlagen

Walk-by, Drive-by und uVI klingen inzwischen fast wie alte Bekannte und doch gibt es einiges zu bedenken. Die seit Februar (für den Monat Januar) 2022 zu erbringende Verpflichtung der Mitteilung der monatlichen Verbrauchsinformationen entsprechend § 6a HeizkV für Wohnungen, die über fernablesbare Messgeräte verfügen, bringt einiges an Aufwand mit sich.

Besonderheit: Wirtschaftlichkeitskontrolle bei Walk-By- und Drive-By-Geräten

Bei den in den letzten Jahren in Deutschland mehrheitlich verbauten Walk-By- und Drive-By-Geräten in Treppenhäusern und Kellerräumen eines Gebäudes hat das zur Folge, dass nunmehr eine monatliche Anfahrt durch die Messdienstleister zur Verbrauchserfassung erfolgen müsste. Hinzu kommt, dass die weit verbreitet vorhandenen Walk-by-/Drive-By-Systeme in der Regel so programmiert sind, dass sie nur einmal im Jahr und dann nur in einem Zeitraum von etwa 6 Wochen ab dem jeweiligen Abrechnungsstichtag funktechnisch erreichbar sind. Viele Messdienstleistungsunternehmen argumentieren daher zum jetzigen Zeitpunkt, dass die wirtschaftliche Vertretbarkeit zum Erfüllen dieser Pflicht nicht gegeben ist, auch wenn stets eine Einzelfalluntersuchung durchzuführen ist.

Gestützt wird diese Sichtweise auf die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung in § 6 iVm § 5 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wonach etwaige Einschränkungen über die Kosteneffizienzklausel zu prüfen sind. In § 5 GEG heißt es, dass die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Auch die Heizkostenverordnung selbst sieht im Einzelfall eine Ausnahme von der Verpflichtung bei Unwirtschaftlichkeit in § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkostenV vor.

Fazit: Zumindest in der Übergangsphase bis zum 31. Dezember 2026, in der sowieso der gesamte Bestand an Erfassungsgeräten auf vollständig fernablesbar umgestellt werden muss, kann die Pflicht zur Bereitstellung einer uVI für bestehende Drive-By- und Walk-By-Anlagen mangels wirtschaftlicher Vertretbarkeit im Einzelfall ausgeschlossen sein. Es bleibt insofern abzuwarten, wie bis dahin nationale und europäische Gerichte die gesetzgeberischen Vorgaben im Streitfall auslegen werden.