

Magdeburg, 11.06.2020

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

das gesamte Leben in den vergangenen Wochen war geprägt von Corona-bedingten Einschränkungen des öffentlichen und sozialen Lebens. Für Wohnungseigentümergemeinschaften hatten sie erhebliche Auswirkungen, sowohl in wirtschaftlicher als auch in organisatorischer Hinsicht. Wir haben deshalb in diesem Newsletter alle Informationen und Urteile zum Thema Corona in einer eigenen Rubrik zusammengetragen.

In kleinen Schritten kehrt inzwischen der Alltag zurück, auch in der Bundespolitik. Beschlossene Sache sind bereits die Neuaufteilung der Maklergebühren beim Kauf oder Verkauf einer Wohnimmobilie, die Erhöhung des CO₂-Preises und Entlastung bei Strompreisen und für Pendler. Der Referentenentwurf zur WEG-Reform wurde in einer öffentlichen Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages diskutiert. Der VDIV Deutschland hat dort nachdrücklich auf die Erfahrungen der Corona-Krise hingewiesen und Nachbesserungen bei Umlaufbeschlüssen und Online-Eigentümerversammlungen gefordert. Voraussichtlich noch in diesem Jahr wird das Gesetz in Kraft treten. Auf die Eigentümergemeinschaften werden dann zahlreiche Neuregelungen zukommen.

Liebe Leserin, lieber Leser, diese und weitere Nachrichten finden Sie in der neuen Ausgabe unseres Beiratsnewsletters. Wir haben Informationen rund um die Bereiche Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten sowie aktuelle Gerichtsurteile zum Wohnungseigentums- und Mietrecht für Sie zusammengestellt. Außerdem finden Sie in diesem Newsletter auch eine Rubrik zum Thema Corona. Wir hoffen, dass wir Ihnen damit wertvolle Impulse für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsbeirat liefern können.

Auf viele erfolgreiche gemeinsame Projekte und weiterhin gute Zusammenarbeit!

Ihre DOMUS-Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

Vorbemerkungen:

Der Beiratsnewsletter des VDIV Deutschland ist ein Angebot für Immobilienverwaltungen, um ihre Beiräte und Eigentümer noch umfassender über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Die Auswahl der jeweiligen Inhalte ist freiwillig und unterliegt allein der Hausverwaltung. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) übernimmt keine Haftung für die abgedruckten Inhalte.

VDIV-Beiratsnewsletter

Ausgabe 2/2020

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

5. Auswirkungen der Corona-Pandemie

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht, Datenschutz

Keine Haftung der Eigentümergemeinschaft für Dienstleister

Verletzt ein mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragter Dienstleister seine Pflichten schuldhaft, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen den Verband. Die Gemeinschaft ist für den Bereich der ordnungsgemäßen Verwaltung im Innenverhältnis zu den einzelnen Eigentümern generell nicht zuständig. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 13. Dezember 2019 (Az. V ZR 43/19) klargestellt.

Der Fall

Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte im Jahr 2014 einen Dienstleister mit den „verkehrssicherheitsrelevanten und baupflegerischen Schnittmaßnahmen“. Der zur Wohnanlage gehörende Baumbestand sollte hiernach einmal jährlich kontrolliert werden. Im Januar 2016 führte die beauftragte Firma eine solche Kontrolle durch und bestätigte in einem schriftlichen Bericht den verkehrssicheren Zustand der Bäume. Im Mai 2016 brach von einer Platane auf dem Grundstück ein großer Ast ab. Er stürzte auf das auf dem Parkplatz der Wohnanlage abgestellte Fahrzeug einer Wohnungseigentümerin und beschädigte dieses. Die Eigentümerin verlangte daraufhin von der Wohnungseigentümergeinschaft die Zahlung von rund 6.650 Euro für den ihr entstandenen Fahrzeugschaden plus Gutachterkosten. Mit ihrer Klage ist sie bei den beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigt die Entscheidung des Berufungsgerichts und führt aus, dass ein Schadensersatzanspruch gemäß § 823 Absatz 1 BGB nur unter dem Gesichtspunkt der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht in Betracht kommt. Im vorliegenden Fall wurde die Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten übertragen, so dass der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich noch eine Kontroll- und Überwachungsfunktion zukam, ob der beauftragte Dienstleister die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich ausgeführt hat. Hier gab es zwischen der Gemeinschaft und dem für die „verkehrssicherheitsrelevanten“ Schnittmaßnahmen beauftragten Unternehmen eine klare Absprache, so dass die Gemeinschaft nur überwachen musste, ob der Dienstleister seinem Auftrag nachkommt. Ein Verstoß gegen diese Überwachungspflicht war nicht festzustellen.

Die umstrittene Frage, ob der Verband bei einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nur gegenüber außenstehenden Dritten haftet oder auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, konnte der BGH also offenlassen. Auch besteht gegenüber dem Verband kein Schadensersatzanspruch aufgrund einer Pflichtverletzung gemäß § 280 Absatz 1 BGB. Denn der Dienstleister ist nicht als Erfüllungsgehilfe der Gemeinschaft anzusehen, so dass sich diese ein Verschulden nach § 278 Satz 1 BGB nicht zurechnen lassen muss. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach geltendem Recht den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und bei Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem, nicht jedoch der Gemeinschaft.

Infolgedessen sind Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der WEG beauftragt im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne des § 278 BGB. Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet die Gemeinschaft daher regelmäßig nicht. Gleiches gilt für die Erfüllung der auf dem Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten, die zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehören. Der Verband ist im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern hierfür nicht zuständig. Der Bundesgerichtshof sieht den einzelnen Eigentümer dadurch auch nicht unangemessen belastet. Der von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossene Vertrag entfaltet eine Schutzwirkung zu seinen Gunsten. Die geschädigte Wohnungseigentümerin könnte hier also die Firma verklagen, die für das Beschneiden der Bäume zuständig war.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Dezember 2019, Az. V ZR 43/19

Vorinstanzen:

LG Berlin, 25. Januar 2019, Az. 53 S 35/17

AG Schöneberg, 13. Juli 2017, Az. 772 C 102/16

Verwalterneubestellung: Alternativbewerber müssen innerhalb der Einladungsfrist bekanntgegeben werden

Die Wiederbestellung des Verwalters erfordert keine Alternativangebote. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) schon vor Jahren entschieden und wiederholt bestätigt. Wesentlich strenger verfährt der BGH bei der Neubestellung eines Verwalters. Es genügt nicht, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten erst in der Versammlung vorliegt.

Mit Urteil vom 24. Januar 2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 110/19 machte der BGH dem – offenbar formell fehlerhaft – neu bestellten Verwalter und den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats einen Strich durch die Rechnung. Beim Versuch, den formell mangelhaften Erstbeschluss in einer Wiederholungsversammlung (Zweitbeschluss) zu kitten, wurde ein weiterer formeller Fehler begangen. Dies genügte dem BGH, um den Bestellungsbeschluss sowie den Ermächtigungsbeschluss (Unterzeichnung des Verwaltervertrages durch den Beirat) für ungültig zu erklären. Der BGH weist darauf hin, dass die Alternativangebote der beiden anderen Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Absatz 4 Satz 2 WEG allen Wohnungseigentümern hätten zugesandt werden müssen.

Der Fall

In der Eigentümerversammlung vom 14. November 2017 wurde die Neubestellung der T.-GmbH beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde eine Anfechtungsklage erhoben. Mit Schreiben vom 4. Februar 2018 berief die T.-GmbH unter Hinweis auf eine Beauftragung durch den Verwaltungsbeirat eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 20. März 2018 ein.

In der Versammlung wurde die Bestellung der T.-GmbH für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis einschließlich 31. Dezember 2021 beschlossen, ferner die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der T.-GmbH nach Vorgabe des bisherigen Verwaltervertrages mit der bisherigen Firma E. Hausverwaltung. Vergleichsangebote anderer Interessenten für das Verwalteramt waren dem Einladungsschreiben nicht beigelegt, lagen aber zur Einsichtnahme in der Versammlung vor. Die Firma L. Immobilienverwaltung bot ihre Tätigkeit für 19,50 EUR netto an, die K. Immobilienverwaltung für 21,00 EUR netto. Die T.-GmbH hatte – wie der bisherige Verwalter – für 16,50 EUR netto pro Wohnung/Monat angeboten. Auf dieser Grundlage sprach sich der Verwaltungsbeirat in der Versammlung zugunsten der Firma T.-GmbH aus. Sodann wurden Bestellung und Beiratsermächtigung erneut mehrheitlich beschlossen.

Die dagegen gerichtete Anfechtungsklage haben das Amtsgericht Nürnberg und in der Berufungsinstanz das Landgericht Nürnberg-Fürth zurückgewiesen. Die vom Landgericht wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassene Revision vor dem BGH hatte Erfolg.

Die Entscheidung

Anders als die Vorinstanzen sieht der BGH einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Mehrheit habe den ihr eröffneten Beurteilungs- und Ermessensspielraum auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen. Entgegen der Rechtsansicht von Amts- und Landgericht genüge es für eine ordnungsmäßige Verwalterbestellung nicht, dass die im Zeitpunkt der Beschlussfassung unstreitig vorliegenden zwei Alternativangebote in der Versammlung hätten eingesehen werden können. Eine Bekanntmachung der Namen der Bewerber sowie der Eckpunkte ihrer Angebote erst in der Eigentümerversammlung mache es den Wohnungseigentümern unmöglich, über diese vorab Erkundigungen einzuziehen, beispielsweise im Internet oder durch Anforderung der vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Bei der Neubestellung eines Verwalters sei es daher regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Verwalterkandidaten (in ausreichender Anzahl) oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote innerhalb der zweiwöchigen Einladungsfrist des § 24 Absatz 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen. Zu den fristgerecht mitzuteilenden Eckpunkten gehörten die vorgesehene Laufzeit des Vertrages und die Vergütung. Dabei sei darzustellen, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen (zum Beispiel Grundvergütung und zusätzliche Vereinbarung von Teilentgelten für einzelne Aufgaben oder Aufgabenbereiche im sogenannten Baukastensystem) angeboten werde, um nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen.

Da die Wohnungseigentümer im konkreten Falle keine Gelegenheit hatten, sich rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung über die Alternativangebote zu informieren, waren Bestellung und Ermächtigung rechtswidrig und daher für ungültig zu erklären.

Maklervertrag darf sich auch ohne Kündigung automatisch verlängern

Maklerverträge ohne Kündigung durch den Auftraggeber dürfen automatisch immer weiter verlängert werden. Das gilt zumindest dann, wenn der neue Zeitraum nicht mehr als die Hälfte der ursprünglichen Laufzeit beträgt, so das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28. Mai 2020 (Az. I ZR 40/19).

Im konkreten Fall hatte die klagende Maklerin einen auf sechs Monate befristeten sogenannten Alleinverkaufsvertrag mit einer Wohnungseigentümerin zum Verkauf einer Wohnung abgeschlossen. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach er sich ohne rechtzeitige Kündigung jeweils um drei Monate verlängert. Die Eigentümerin kündigte den Vertrag nicht, beauftragte aber nach sechs Monaten einen anderen Makler. Nachdem dieser die Wohnung erfolgreich verkauft hatte, zahlten Eigentümerin und Käufer die vereinbarte Provision. Die erste Maklerin verlangt nun Schadenersatz in Höhe der entgangenen Provision.

Das Oberlandesgericht Stuttgart wies ihre Klage im Berufungsverfahren ab. Die entsprechende Klausel zur automatischen Verlängerung sei unwirksam, weil sie den Auftraggeber eines Makleralleinauftrags unangemessen benachteiligte. Dieser Argumentation folgten die BGH-Richter nicht. Die Klausel sei grundsätzlich unbedenklich. Ein Makleralleinauftrag, mit dem sich der Makler zum Tätigwerden verpflichtet und durch den der Maklerkunde auf sein Recht verzichtet, einen weiteren Makler mit der Suche nach geeigneten Vertragspartnern zu beauftragen, könne grundsätzlich wirksam unter Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschlossen werden, so die Karlsruher Richter. Bei einem solchen Makleralleinauftrag könne in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch eine an dem Zeitbedarf für eine erfolgversprechende Tätigkeit orientierte Mindestlaufzeit vereinbart werden; für den einem Immobilienmakler erteilten Alleinauftrag sei eine Bindungsfrist von sechs Monaten regelmäßig angemessen. Auch eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene automatische Verlängerung der zunächst auf sechs Monate vereinbarten Vertragslaufzeit eines Makleralleinauftrags um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung ist nach dem Urteil des BGH grundsätzlich unbedenklich. Durch eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene vierwöchige Kündigungsfrist werde der Maklerkunde nicht unangemessen benachteiligt.

Schadenersatz erhält die Klägerin allerdings dennoch nicht, da im konkreten Fall die grundsätzlich unbedenkliche Klausel kein wirksamer Bestandteil des Vertrages ist. Der Hinweis auf die vierwöchige Kündigungsfrist ergibt sich hier nämlich nur aus einer der Anlagen zum Formularvertrag. Im Formularvertrag wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Anlagen zum Vertrag zu beachten seien.

Was gilt bis zur Neureglung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)?

Am 4. Juli 2019 hatte der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) die verbindlichen Honorare für deutsche Architekten und Ingenieure nach HOAI für europarechtswidrig erklärt (Az. C-377/17). Die verbindlichen Preisrahmen des § 7 Absatz 1 HOAI verstoßen gegen die Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) und gegen die Niederlassungsfreiheit der EU-Mitglieder, so der EuGH. Die Bundesregierung muss das Urteil innerhalb eines Jahres umsetzen. Strittig ist nun, was bis zur Neuregelung gilt. Ein solches Verfahren hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 14. Mai 2020 ausgesetzt (Az. VII ZR 174/19) – und den Ball zurück zum EuGH gespielt.

Der BGH sollte anhand von zwei Verfahren prüfen, welche Auswirkungen das EuGH-Urteil auf bestehende Planungsverträge hat, in denen ein Honorar unterhalb des Mindestsatzes vereinbart worden war und deren Planer jetzt nachträglich den Mindestsatz verlangen (sogenannte Aufstockungsklage). Die beiden Vorinstanzen hatten hierzu unterschiedliche Urteile gefällt: Aus Sicht des Oberlandesgerichtes (Hamm) sind die maßgeblichen Bestimmungen der HOAI weiter anzuwenden (Az. VII ZR 174/19) – nach Auffassung des OLG Celle nicht (Az. VII ZR 205/19).

Der VII. Zivilsenat des BGH tendiert zwar dazu, dass die Mindestsätze der Honorarordnung noch so lange gelten, bis der deutsche Gesetzgeber eine neue Verordnung hinterlassen hat, legte sich aber nicht fest. Vielmehr legte er dem EuGH drei Fragen zur Vorabentscheidung vor: Ist die Dienstleistungsrichtlinie in einem Rechtsstreit zwischen Privaten unmittelbar anwendbar, in dem die Geltung des verbindlichen Preisrahmens gem. § 7 HOAI im Streit steht? Falls nein, verstößt dieser Preisrahmen gegen die in Art. 49 AEUV kodifizierte Niederlassungsfreiheit? Falls ja, folgt dadurch auch für eine unter privaten Inländern geführte Aufstockungsklage zur Unanwendbarkeit des § 7 HOAI?

Für Bauherren, Architekten und Planer bleibt die Rechtsunsicherheit nach dem BGH-Beschluss wohl noch einige Monate lang bestehen. Ein Vorabentscheidungsverfahren zum EuGH dauert in der Regel etwa ein Jahr. Erst sein Ausgang wird dann für bereits geschlossene und bis zur neuen HOAI zu schließende Verträge für Klarheit sorgen. Ob die neue Verordnung noch 2020 in Kraft treten wird, ist derzeit unklar. Sie wird dann die Grundlage für alle späteren Verträge sein. Die Beteiligten müssen dann mit härteren Preisverhandlungen rechnen.

Unberechtigter Versammlungsausschluss des zum Verwaltungsbeirat berufenen „werdenden Wohnungseigentümers“ führt zur Ungültigerklärung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil eine wichtige neue Aussage zur Rechtsfigur des „werdenden Wohnungseigentümers“ getroffen. Eingebettet ist diese Neuigkeit in eine Anfechtungsklage, mit der ein unberechtigter Versammlungsausschluss erfolgreich gerügt wurde.

Mit Urteil vom 14. Februar 2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 159/19 hat sich der BGH mit der Gründungsphase einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft befasst und eine seit dem Jahr 2012 offen gelassene Rechtsfrage für die Praxis geklärt: Auch ein Erwerber, der erst geraume Zeit nach rechtlicher Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft seinen Erwerbs- oder Kaufvertrag schließt, ist als werdender Wohnungseigentümer zu behandeln.

Der Fall

2013 teilte die Alleineigentümerin T-GmbH ein Altbaugrundstück in Berlin in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Grundbuchblätter wurden am 30. September 2015 angelegt. In der Zwischenzeit hatte sie mit dem Verkauf der Einheiten begonnen. Aufgrund einer Auflassung vom 6. Januar 2015 wurde am 31. März 2016 die erste Käuferin in das Grundbuch eingetragen, die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne also begründet. Mit notariellem Vertrag vom 30. Juni 2016 verkaufte die T-GmbH einer anderen Erwerberin zwei schon errichtete und vier noch zu errichtende Wohnungen im Dachgeschoss. Am 2. August 2016 wurden Auflassungsvormerkungen in den Wohnungsgrundbüchern eingetragen. Die Übergabe der Wohnungen erfolgte am 22. August 2016. Der Geschäftsführer der Erwerberin wurde zu drei Eigentümerversammlungen 2017 eingeladen. Auf einer dieser Versammlungen wurde er in den Verwaltungsbeirat gewählt. Auch an der vierten Eigentümerversammlung des Jahres – durchgeführt am 6. November 2017 – wollte der Geschäftsführer der Erwerberin wieder teilnehmen. Ein Vertreter der damals noch bestellten Verwalterin schloss ihn von der Teilnahme mit der Begründung aus, die Erwerberin sei noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, sondern habe nur eine Auflassungsvormerkung. Die Versammlung beschloss unter TOP 4 mit einer Mehrheit von rund 93 Prozent die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats, mit der bisherigen Verwalterin einen Aufhebungsvertrag zu schließen, demzufolge deren Verwalteramt ebenso wie der Verwaltervertrag mit dem 31. Dezember 2017 endeten und wechselseitige Ansprüche ausgeschlossen sein sollten. Der Beschluss wurde vollzogen. Der damalige Verwalter ist nicht mehr bestellt, ein neuer Verwalter ist im Amt.

Nicht die Erwerberin, aber andere Wohnungseigentümerinnen erhoben gegen TOP 4 Anfechtungsklage. Diese stützten sie darauf, dass die Erwerberin als „werdende Wohnungseigentümerin“ nicht von der Versammlung hätte ausgeschlossen werden dürfen. Das Amtsgericht Schöneberg hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin zu 1. legte Berufung ein, die vom Landgericht Berlin – Zivilkammer 53 – ebenfalls zurückgewiesen wurde, allerdings unter Zulassung der Revision zum BGH. Die Revision war erfolgreich.

Die Entscheidung

Der BGH gibt der Anfechtungsklage statt, und zwar schon deshalb, weil die Erwerberin zu Unrecht von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen worden sei. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei die Erwerberin als werdende Wohnungseigentümerin zu behandeln, obwohl alle drei Voraussetzungen einer gesicherten Erwerbsposition erst nach dem Zeitpunkt des rechtlichen Entstehens der Wohnungseigentümergeinschaft (am 31. März 2016) eingetreten seien, speziell auch der Erwerbsvertrag als erste dieser drei Voraussetzungen erst drei Monate danach (am 30. Juni 2016).

Die Zulässigkeit der Anfechtungsklage sei zu bejahen, auch wenn der durch Beschluss legitimierte Aufhebungsvertrag längst vollzogen sei. Der Vollzug eines Beschlusses lasse das Rechtsschutzinteresse nur entfallen, wenn die Ungültigerklärung den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft ausnahmsweise keinen Nutzen mehr bringen könne. Diese Gewissheit bestehe hier nicht, denn ein bestandskräftiger Beschluss (das heißt bei Abweisung der Anfechtungsklage) könne durchaus Auswirkungen auf mögliche Folgeprozesse mit dem früheren Verwalter haben. Was sodann die Frage der Anwendung der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft angeht, trifft der BGH zwei wichtige Aussagen: Einerseits wird ausdrücklich festgestellt, dass die Grundsätze nicht nur auf Bauträgermodelle Anwendung finden, also auf Neubauten oder die neubaugleiche Totalsanierung von Altbauten. Vielmehr sei die vertragliche Eingehung von Bauverpflichtungen keine Voraussetzung, um die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden. Diese gälten unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag eine Errichtungs-, Herstellungs- oder Sanierungsverpflichtung umfasse, für jeden ersten Erwerb vom teilenden Eigentümer.

Zweitens hatte der BGH in seiner Grundsatzentscheidung vom 11. Mai 2015 – V ZR 196/11 unter Rn. 12 der Urteilsbegründung offengelassen, ob werdender Wohnungseigentümer auch (noch) sein könne, wer seinen Erwerbsvertrag erst geraume Zeit nach rechtlicher Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen habe. Insbesondere hatte der BGH damals dahinstehen lassen, ob sich insoweit geeignete Abgrenzungskriterien für eine spitzfindigere Lösung finden lassen könnten oder ob im Interesse der Rechtssicherheit einer zeitlich unbegrenzten Anwendung auf Ersterwerber der Vorzug zu geben sei. In dem vorliegenden Judikat knüpft der BGH an seine damaligen Erwägungen an und entscheidet nunmehr, dass die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auf jeden Ersterwerber Anwendung finden, selbst dann, wenn der teilende Eigentümer erst nach längerer Vorratshaltung, zum Beispiel auch im Anschluss an eine Vermietung der Sondereigentumseinheit, Wohnungen verkauft.

Da somit die Erwerberin werdende Wohnungseigentümerin war, durfte sie nicht von der Versammlung ausgeschlossen werden, schon gar nicht im Hinblick darauf, dass der Geschäftsführer bestandskräftig zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt und an drei vorausgegangenen Versammlungen des Jahres unbeanstandet teilgenommen hatte. Dass der Beschluss mit einer großen Mehrheit von 93 Prozent gefasst worden war, sei unerheblich. Denn der unberechtigte Ausschluss von der Versammlung stelle einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar, sodass es nicht darauf ankommen könne, ob der gefasste Beschluss auch bei einer Mitwirkung des ausgeschlossenen Geschäftsführers die erforderliche Mehrheit gefunden hätte. Kausalitätserwägungen spielten bei derart schwerwiegenden Eingriffen keine Rolle. Aus dem gleichen Grund komme es auch nicht darauf an, dass die Anfechtungsklage nicht von der Erwerberin erhoben worden sei, sondern von anderen Wohnungseigentümerinnen.

Eigentümer darf Streitwert für Nichtzulassungsbeschwerde nicht erhöhen

Wenn ein Wohnungseigentümer gegen eine bauliche Veränderung klagt und den Wertverlust, den sein Eigentum durch die Maßnahme erfährt, durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens beziffert, dann gilt die unwidersprochene Streitwertfestsetzung des Gerichts auch im Verfahren über die sogenannte Nichtzulassungsbeschwerde. Der Eigentümer kann keinen höheren Wertverlust nachlegen, um das Rechtsmittel möglich zu machen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 20. Februar 2020 klargestellt.

Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung im ersten Obergeschoss einen Wanddurchbruch von über zwei Metern Breite vornehmen lassen. Der Eigentümer der direkt darüber befindlichen Wohnung verlangte, den Wanddurchbruch unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes wieder zu verschließen. Bei der Erhebung der Klage bezifferte der Eigentümer den Wertverlust mit 6.000 Euro an. Das Amtsgericht und später das Landgericht folgten diese Angabe und setzten den Streitwert auf 6.000 Euro fest. Dem widersprach der Kläger zunächst nicht. Seine Klage blieb jedoch in beiden Instanzen ohne Erfolg. Eine Revision ließ das Landgericht nicht zu. Der Kläger legte daraufhin eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof ein, um den Klageantrag weiter zu verfolgen. Im Zuge dessen legte er ein Sachverständigengutachten vor, wonach sich der Wertverlust seiner Wohnung auf über 200.000 Euro beläuft.

Der BGH entschied: Der Eigentümer kann sich nicht in diesem Verfahren auf einen höheren Streitwert berufen. Er muss an seiner ursprünglichen Angabe festhalten. Zum einen habe er dem in den Vorinstanzen festgesetzten Streitwert nicht widersprochen. Darüber hinaus habe er nicht glaubhaft gemacht, dass die Vorinstanzen Umstände, die einen höheren Streitwert rechtfertigen, nicht ausreichend berücksichtigt haben. Die Nichtzulassungsbeschwerde sei also unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend gemachten Beschwer die erforderliche Höhe von 20.000 Euro nicht übersteige.

BGH, Beschluss vom 20. Februar 2020, Az. V ZR 167/19

Fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen freilaufender Hunde

Eine fristlose Kündigung des Mietvertrages kann gerechtfertigt sein, wenn ein Mieter seine Hunde auf den Gemeinschaftsflächen eines Mehrfamilienhauses frei herumlaufen lässt, obwohl der Vermieter wiederholt Abmahnungen ausgesprochen hatte. Eine wirksame fristlose Kündigung führt in der Folge zu einem Räumungsanspruch des Vermieters gegen die Mieter.

Der Fall

Die Mieter einer Wohnung hatten ihre beiden Hunde entgegen der Hausordnung und trotz mehrerer Abmahnungen auf den Gemeinschaftsflächen eines Grundstücks, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, regelmäßig ohne Leine herumlaufen lassen. Mehrere andere Mieter hatten sich beim Vermieter zuvor über die Hunde beschwert.

Die Vermieterin hatte daraufhin das Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise ordentlich gekündigt. Sowohl das Amtsgericht als auch das Berufungsgericht hielten die Kündigungen aufgrund der andauernden Missachtung der Leinenpflicht für gerechtfertigt und gaben der von der Vermieterin eingereichten Räumungsklage statt.

Die Entscheidung

Die von den Mietern beantragte einstweilige Einstellung der angekündigten Zwangsräumung der Wohnung hatte der Bundesgerichtshof im Rahmen der Nichtzulassungsbeschwerde zu prüfen. Der BGH stellt klar, dass das eingelegte Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg haben muss, damit eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung in Betracht kommt. Die Mieter konnten ihre beantragte Zurückweisung der Berufung jedoch nicht hinreichend begründen. Das nicht in Abrede gestellte freie Laufenlassen der Hunde auf den Grünflächen der Gemeinschaftsanlage sowie dem Kinderspielplatz stellt eine erhebliche Pflichtverletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Mieter damit die Hausordnung missachteten und ihr Verhalten trotz mehrerer Abmahnungen nicht änderten. Einer solchen beharrlichen Pflichtverletzung des Mieters kommt ein derart erhebliches Gewicht zu, dass eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter wirksam ausgesprochen werden kann.

Für die Beurteilung, ob solch eine vertragswidrige Nutzung eine Kündigung rechtfertigt, ist es zudem unerheblich, ob sich Mitmieter gestört fühlen oder ob es zu konkreten Beeinträchtigungen durch Verschmutzungen gekommen ist. Im vorliegenden Fall hatten jedoch die Beschwerden von Mitmietern dazu geführt, dass die Vermieterin erfolglos Abmahnungen ausgesprochen hatte. Darauf kam es jedoch im Ergebnis für die Beurteilung der Wirksamkeit der ausgesprochenen fristlosen Kündigung nicht an.

BGH, Beschluss vom 2. Januar 2020, Az. VIII ZR 328/19

Vorinstanzen:

LG Berlin, Urteil vom 18. November 2019, Az. 64 S 78/19

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 18. Februar 2019, Az. 237 C 287/18

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

VDIV Deutschland bei Anhörung zur WEG-Reform

Bei der Anhörung zur WEG-Reform vor dem Rechtsausschuss des Bundestages begrüßte die Mehrheit der neun geladenen Sachverständigen dem Grunde nach den vorliegenden Entwurf. Die Novelle wird als notwendig erachtet, um das Wohnungseigentumsgesetz zukunftsfest zu machen. Inhaltliche Schwerpunkte der Diskussion waren die Kostenverteilung bei baulichen Maßnahmen sowie die künftigen Aufgabenbereiche des Verwalters. Der VDIV Deutschland machte sich dabei nachdrücklich für die Einführung eines Sachkundenachweises und eines Verwalterregisters sowie für die Absenkung des Quorums für Umlaufbeschlüsse und die Einführung von virtuellen Versammlungen stark.

Zusammenfassende Bewertung

VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler bescheinigte dem Entwurf eine hohe Qualität. Er sei rechtsdogmatisch konsistent und löse viele Probleme der Praxis. Eine ähnliche Einschätzung formulierte Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am Bundesgerichtshof. Der Entwurf weise gelungene technische Verbesserungen auf und behebe mehrere konstruktive Schwächen des geltenden Wohnungseigentumsrechts. Auch Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, begrüßte die Einführung von klaren Strukturen und das gelungene Verfahrensrecht. Er warnte nachdrücklich davor, den Kern des Entwurfs aufzuweichen.

Rolle des Verwalters

Angesichts kritischer Stimmen, die eine Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer befürchten, hinterfragten die Abgeordneten auch die Rolle der Immobilienverwalter. Aus Sicht von Richter Oliver Elzer sind die neuen Vorschriften bezüglich der Befugnisse der Verwalter im Kern nicht zu beanstanden, vielmehr werden die Verbraucherrechte eindeutig gestärkt. Zudem dürfte man durchaus auch Zutrauen zu Wohnungseigentümern haben, die nicht zu den Dümmeisten gehören. Auch Johanna Schmidt-Räntsch unterstrich, der Vorwurf, dem Verwalter werde mehr und zu viel Macht als früher eingeräumt, treffe nicht zu. Die Befugnisse des Verwalters hielten sich in den traditionellen Grenzen. VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Kaßler warnte zudem davor, die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters einzugrenzen. Die übergroße Mehrheit der Eigentümer wünscht sich den Verwalter als Manager ihres Gemeinschaftseigentums und keine querulatorische Verhinderung von Maßnahmen durch wenige Eigentümer.

Thema in der Runde war auch die Einführung eines zentralen Verwalterregisters. Der VDIV Deutschland sieht darin eine deutliche Erleichterung im Rechtsverkehr, die für die Vertretung einer WEG zuständige Person zu ermitteln. Diese Ansicht vertrat auch Oliver Elzer.

Beschlussfassung und Maßnahmen

Für die praktisch wichtigste Verbesserung hält BGH-Richterin Schmidt-Räntsch die Umgestaltung der Beschlussmängelklagen von einem Mitgliederprozess der Wohnungseigentümer untereinander zu einem Verbandsprozess. Manfred Jost, Präsident des Verbands Wohneigentum, bewertete besonders die schlankeren und transparenten Strukturen, vor allem hinsichtlich von Beschlussfassung und Umsetzung von Maßnahmen als positiv.

Nach Auffassung von Johanna Schmidt-Räntsch müssen die Regelungsvorschläge insbesondere bezüglich der Kostenverteilung im Einzelnen jedoch noch ergänzt werden, da sie ansonsten ungewollt den Modernisierungstau verstärken würden. An dieser Stelle sieht auch Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, Verbesserungsbedarf.

VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler erneuerte in seiner Stellungnahme den Appell, das Quorum für Umlaufbeschlüsse deutlich zu senken und damit deren praktische Bedeutung zu erhöhen.

Darüber hinaus zeigten die aktuellen Herausforderungen durch die Covid-19-Pandemie, wie wichtig die zeitgemäße Anpassung gesetzgeberischer Regelungen an die schnell fortschreitenden technischen Möglichkeiten sei. So müsse die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen ermöglicht werden. Beide Verbesserungsvorschläge wurden von mehreren anderen Experten befürwortet.

Sachkundenachweis

Breite Unterstützung fand auch das Anliegen des VDIV, zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Gesetzes einen Sachkundenachweis für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter einzuführen. Dieser müsse den vielfältigen fachlichen Ansprüchen, die an Wohnungseigentumsverwalter zu stellen seien, in jeder Hinsicht genügen, forderte Roland Kempfle, Richter am Landgericht München I und Mitglied des Präsidiums des Deutschen Richterbunds. Auch Manfred Jost machte sich nachdrücklich für einen Sachkundenachweis stark. Bei der ersten Lesung des Gesetzentwurfs im Bundestag Anfang Mai hatten sich bereits die Redner von Union, Bündnis 90/Die Grünen und FDP für einen Sachkundenachweis ausgesprochen.

Kritische Stimmen

Harsche Kritik am Gesetzentwurf kam einzig von Gabriele Heinrich, Vorständin des Verbands Wohnen im Eigentum, die von der Partei DIE LINKE benannt war. Das Ziel, die Wohneigentümergeinschaften zu stärken und für die Zukunft zu rüsten, werde nicht erreicht.

Erhöhung des CO₂-Preises und Entlastung bei Strompreisen und für Pendler

Der nationale Emissionshandel startet im Jahr 2021 mit einem festen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne fossile Brennstoffe. Ursprünglich war ein Preis von 10 Euro vorgesehen. Im Gegenzug sollen Stromverbraucher und Fernpendler entlastet werden. Das hat das Bundeskabinett beschlossen und damit zwei zentrale Regelungen zur Umsetzung der Beschlüsse des Vermittlungsausschusses zum Klimaschutzprogramm 2030 auf den Weg gebracht.

Der CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne im Jahr entspricht 7 Cent pro Liter Benzin, 8 Cent pro Liter Diesel, 8 Cent pro Liter Heizöl und 0,5 Cent pro Kilowattstunde Erdgas. Der Einstiegspreis wird jährlich schrittweise gesteigert, bis 2025 auf 55 Euro. Ab 2026 wird der Zertifikatspreis dann durch Versteigerungen ermittelt. Für 2026 ist ein Preiskorridor von 55 Euro bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ([» der VDIV berichtete](#)).

Die Einnahmen aus dem Emissionshandel sollen als Bundeszuschuss zur anteiligen Finanzierung der EEG-Umlage eingesetzt werden. Das soll den Strom für Haushalte und Unternehmen günstiger machen. Die vom Kabinett beschlossene notwendige Änderung der Erneuerbare-Energien-Verordnung (EEV) zur Durchführung des EEG bedarf noch der Zustimmung des Bundestages.

Zeitplan für die Umsetzung der Grundsteuerreform

Bei der Umsetzung der Grundsteuerreform wird es nach Einschätzung der Bundesregierung trotz der verzögerten Einigung auf ein Bundesmodell und trotz der Corona-Pandemie keine Verzögerungen geben. Das geht aus der Antwort von Sarah Ryglewski, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Finanzen, auf eine kleine Anfrage der FDP-Fraktion hervor (BT-Drucksache 19/18898 vom 4. Mai 2020). Darin skizzierte sie den Zeitplan für die kommenden Jahre.

Die derzeit laufende Entwicklung der bundeseinheitlichen IT-Komponenten muss grundsätzlich im April 2021 abgeschlossen sein. Daran sollen sich eine Testphase sowie die Phase der Anpassung der bestehenden Verfahren mit der Implementierung der einheitlichen Berechnungsmodule anschließen. Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt. Zentrales Zieldatum ist die Annahme der Steuererklärungen der Steuerbürgerinnen und Steuerbürger zum 1. Juli 2022. Auf dieser Grundlage sollen die Finanzämter den weit überwiegenden Teil der Feststellungen der 36 Millionen Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge möglichst bis zum 30. Juni 2024 erledigen können. Die Gemeinden sind dann in der Lage, ihre Hebesätze zu ermitteln und die Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Länder Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen das Bundesmodell zur Neuregelung der Grundsteuer übernehmen. Bayern, Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg wollen die Öffnungsklausel nutzen und eigene Berechnungsmodelle verwenden. In den übrigen Ländern ist der politische Meinungsbildungsprozess noch nicht abgeschlossen. So kann sich etwa Sachsen-Anhalt vorstellen, vom Bundesmodell abzuweichen und das Modell eines anderen Landes zu übernehmen, so Finanzstaatssekretär Klaus Klang. Ein eigenes Modell wolle Sachsen-Anhalt aufgrund der hohen Programmierungskosten nicht entwickeln.

Zwischenstand zur Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG)

Ende 2018 hat das Parlament der Europäischen Union den Europäischen Kodex für Telekommunikation (EECC) verabschiedet. Das umfangreiche Gesetzespaket soll das Telekommunikationsrecht in den Mitgliedsstaaten vollständig neu ordnen. Es sieht unter anderem verringerte Regulierungen bei Glasfaseranschlussnetzen vor. EU-weit muss die Richtlinie bis zum 20. Dezember 2020 umgesetzt werden. In Deutschland soll das im Rahmen einer großen Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) geschehen. Ein ursprünglich für Ende 2019 angekündigter Entwurf befindet sich immer noch in der Ressortabstimmung zwischen dem Bundeswirtschaftsministerium und dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur.

Grund für die Verzögerungen sind offenbar Streitigkeiten rund um die Beteiligung des chinesischen Netzausrüsters Huawei am Ausbau des 5G-Mobilfunknetzes.

Für die Telekommunikationsbranche schrumpft der Zeitraum für die technische Umsetzung der Regelungen damit zusehends. Verbände und Unternehmen drängen auf Übergangsfristen, die über den von der Europäischen Union vorgegebenen Stichtag hinausgehen. Bis zum Jahr 2025 soll der flächendeckende Ausbau eines Gigabit-Datennetzes vollzogen sein.

Im Zuge der TKG-Novelle wird auch über eine Änderung der Betriebskostenverordnung (BetrKV) diskutiert ([» der VDIV berichtete](#)). Nach § 2 Ziffer 15b BetrKV können Eigentümer bislang die TV-Grundversorgung über Breitbandnetze sichern und die Kosten der Kabelnetzbetreiber als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. In der Umlagefähigkeit sehen DSL-Anbieter, allen voran die Deutsche Telekom, eine Wettbewerbsverzerrung. In der seit Jahren andauernden Debatte wissen sie die Monopolkommission an ihrer Seite.

Bundestag beschließt Neuaufteilung der Maklerkosten

Verkäufer von Wohnungen und Einfamilienhäusern dürfen künftig nur noch maximal 50 Prozent des insgesamt zu zahlenden Maklerlohnes an den Käufer weitergeben. Das hat der Bundestag beschlossen. Durch diese bundesweit einheitliche Neuregelung soll verhindert werden, dass Maklerkosten, die vom Verkäufer verursacht wurden und vor allem in seinem Interesse angefallen sind, im Kaufvertrag vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil dem Käufer aufgebürdet werden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 656a bis 656d) werden folgende Änderungen verankert:

- Maklerverträge betreffend Wohnungen und Einfamilienhäuser bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform (zum Beispiel E-Mail).
- Wird der Makler aufgrund zweier Maklerverträge als Interessenvertreter für sowohl Käufer als auch Verkäufer tätig, kann er Courtage nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen.
- Hat dagegen nur eine Partei die Entscheidung zur Einschaltung eines Maklers getroffen, ist sie verpflichtet, die Maklervergütung zu zahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sind nur wirksam, wenn die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen ([» der VDIV berichtete](#)).

Verfassungsklage gegen Berliner Mietendeckel

Die Fraktionen von CDU/CSU und FDP im Bundestag haben beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe einen Antrag auf Normenkontrolle gegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin eingereicht. Die Abgeordneten halten das Gesetz für verfassungswidrig, weil es die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers für das Mietrecht missachtet. Durch den sogenannten Mietendeckel würden in der Hauptstadt bestehende Regelungen des Bundes zum Mieterschutz verdrängt.

Ob das tatsächlich so ist, soll nun das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Hinter der „abstrakten Normenkontrolle“ steckt die Möglichkeit, ein beschlossenes Bundes- oder Landesgesetz in Karlsruhe daraufhin überprüfen zu lassen, ob es mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Einen entsprechenden Antrag kann nur die Bundesregierung, eine Landesregierung oder ein Viertel der Mitglieder des Bundestages stellen. Den Antrag auf Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel haben 204 der insgesamt 246 Bundestagsabgeordneten der Union sowie alle 80 Mitglieder der FDP-Fraktion unterzeichnet. Es rufen insgesamt also 40 Prozent aller Bundestagsabgeordneten Karlsruhe an. Sie wollen mit ihrer Klage auch verhindern, dass sich das Modell Mietendeckel verbreiten könnte.

Bußgelder für Verstöße gegen Berliner Mietendeckel

Am 17. April wurden die konkreten Bußgeld-Vorschriften zum Berliner Mietendeckelgesetz als "Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung" im Amtsblatt veröffentlicht. Danach werden Verstöße mit Bußgeldern zwischen 250 und 2.000 Euro geahndet. Nach Angaben des Berliner Mietervereins umgeht eine „erhebliche Anzahl“ von Vermietern das neue Gesetz mittels sogenannter Schattenmieten. Die Ordnungswidrigkeiten werden von den Bezirksämtern verfolgt.

Der Bußgeld-Katalog sieht für kleinere Verstöße ein Bußgeld von mindestens 250 Euro pro Wohnung vor – solange der Verstoß fahrlässig begangen wird. Handelt es sich um vorsätzliches Verhalten, werden bis zu 2.000 Euro fällig. Verletzt der Vermieter seine Auskunftspflichten gegenüber Bestandsmietern, gegenüber einem Interessenten bei Neuvermietung oder gegenüber der Behörde auf Nachfrage, so kostet das zwischen 250 und 1.500 Euro. Ein Vermieter, der zu hohe Miete fordert oder entgegennimmt, muss zwischen 500 und 2.000 Euro berappen. Wer eine Wohnung nach einer Modernisierung neu vermietet und die Modernisierung nicht transparent gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) darstellt, muss bis zu 1.500 Euro, mindestens aber 250 Euro zahlen.

Bayerischer Verfassungsgerichtshof muss über Volksbegehren zu Mietenstopp entscheiden

Das bayerische Innenministerium hält das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietenstopp“ für rechtswidrig. Es hat den Gesetzentwurf des Aktionsbündnisses dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof zur Entscheidung übergeben. Der muss nun innerhalb von drei Monaten entscheiden, ob das Volksbegehren dennoch zulässig ist. Nach Auffassung des Innenministeriums darf der Freistaat einen Mietenstopp nicht per Landesgesetz regeln, da die erforderliche Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht ausschließlich beim Bund liegt.

Der Bund habe im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung bereits abschließende Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch getroffen, so das Ministerium weiter. Insoweit bleibe kein Raum für die Festsetzung eigener landesgesetzlicher Mietpreisgrenzen. Es dürften weder weitergehende noch andere Regelungen geschaffen werden.

Die Initiatoren des Volksbegehrens hingegen argumentieren, es ändere nicht das Mietrecht, sondern regle das Wohnungswesen. Seit der Föderalismusreform seien dafür allein die Länder zuständig.

Anfang März hatten die Initiatoren – darunter Mietervereine, der DGB, SPD und Linke – dem Bayerischen Innenministerium einen Antrag auf Zulassung eines Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“ eingereicht, zusammen mit 33.500 bestätigten Unterschriften. Nach eigenen Angaben hatten sie insgesamt mehr als 52.000 Unterschriften gesammelt - etwa doppelt so viele, wie notwendig gewesen wären. Ziel ist der Erlass eines Gesetzes zur Begrenzung der Miethöhe in den 162 bayerischen Kommunen, die laut einer Verordnung der Staatsregierung von Wohnungsmangel betroffen sind. Der Gesetzesentwurf sieht vor, die Mieten in bestehenden Verträgen sechs Jahre lang einzufrieren.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Förderbeschränkung für Solaranlagen fällt

Bundestag und Bundesrat haben Mitte Mai Änderungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen. Die „kleine EEG-Novelle“ setzt eilbedürftige Punkte im Energierecht um und soll Sofortmaßnahmen in der Corona-Krise ermöglichen. Eine Aufhebung des 52-Gigawatt-Förderdeckels für neue Solarstromanlagen wurde zwar im Rahmen der Gesetzesänderung ausführlich diskutiert, von den Abgeordneten jedoch mehrheitlich abgelehnt. Wenige Tage später haben Vertreter der großen Koalition nun verkündet, sie haben sich auf die Beseitigung des Solardeckels geeinigt.

Nach derzeitiger Rechtslage läuft die Solarförderung für Anlagen bis 750 Kilowatt Peak aus, sobald eine Photovoltaik-Kapazität in Höhe von 52 Gigawatt erreicht ist. Das könnte nach Berechnungen des Bundesverbandes Solarwirtschaft bereits im Juli 2020 der Fall sein. Damit würde vor allem die Förderung kleinerer und mittlerer Solaranlagen gefährdet. Wenn die seit Monaten von Immobilienwirtschaft und Branchenverbänden geforderte Streichung des Förderdeckels nun erfolgt, gelten die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes unverändert weiter und die Vergütung für Anlagen mit einer Leistung bis 750 Kilowatt Peak kann weiter in Anspruch genommen werden.

Der Verständigung zwischen den stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden Carsten Linnemann (CDU/CSU) und Matthias Miersch (SPD) zum Solardeckel war eine Einigung über eine Länderöffnungsklausel bei den Abstandsregeln von Windkraftanlagen zur Wohnbebauung voraus gegangen.

Steuerliche Förderung für energetische Baumaßnahmen im Wohneigentum

Seit Jahresbeginn fördert der Staat energetische Sanierungen an selbstgenutzten eigenen Wohngebäuden nicht nur mit Krediten oder Zuschüssen, sondern auch mit einem Steuerbonus (§ 35 c EStG).

Voraussetzung ist, dass die Arbeiten von einem anerkannten Fachunternehmen ausgeführt werden, welches dem Bauherrn bestätigt, dass die gesetzlich definierten energetischen Mindestanforderungen erfüllt sind. Das Bundesfinanzministerium hat nun entsprechende Musterbescheinigungen veröffentlicht.

Gefördert werden Lohn- und Materialkosten etwa von Wärmedämmungen oder der Erneuerung von Fenstern, Außentüren oder Heizungsanlagen. Bauherren können 20 Prozent der Gesamtkosten bei der Steuer geltend machen, pro Objekt maximal 40.000 Euro. Die Ermäßigung erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren – jeweils sieben Prozent der Kosten werden im ersten und zweiten und sechs Prozent im dritten Jahr abgezogen.

Die Förderfähigkeit ist an zahlreiche Bedingungen geknüpft: Das Gebäude muss älter als zehn Jahre sein. Die Baumaßnahme muss nach 3. Dezember 2019 begonnen worden und vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sein. Der Steuerzahler muss das Objekt im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich selbst bewohnt haben. Baumaßnahmen an Mietobjekten sind also nicht förderfähig, wohl aber solche an aus mehreren selbstgenutzten Eigentumswohnungen bestehenden Gebäuden. Dabei gelten einige Besonderheiten: Grundsätzlich muss für jede einzelne Eigentumswohnung eine Bescheinigung ausgestellt werden. Es wird jedoch nicht beanstandet, dass das ausführende Fachunternehmen aus Vereinfachungsgründen eine Gesamtbescheinigung ausstellt, wenn es sich entweder um das Gesamtgebäude betreffende Sanierungsaufwendungen handelt oder die auf das Sondereigentum einzelner Wohnungen entfallenden Aufwendungen den einzelnen Wohnungen klar und eindeutig zugeordnet werden können.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Interessen einen Verwalter bestellt, ist dieser als Auftraggeber zu adressieren. Es reicht in diesen Fällen aus, wenn der Verwalter die anteiligen auf das Miteigentum entfallenden Aufwendungen nach dem Verhältnis des Miteigentumsanteils aufteilt und dem einzelnen Wohnungseigentümer mitteilt. Dazu erstellt der Verwalter eine der Anzahl der Berechtigten entsprechende Anzahl von Abschriften der Bescheinigung des Fachunternehmens, auf welcher er die Höhe der anteilig auf den jeweiligen Berechtigten entfallenden Aufwendungen am Gesamtgebäude für den jeweiligen Berechtigten vermerkt und die auf das Sondereigentum einzelner Wohnungen entfallenden Aufwendungen den konkreten Wohnungseigentümern zuweist.

Neben der Fachunternehmerbescheinigung muss eine Rechnung in deutscher Sprache vorgelegt werden. Die Zahlung muss als Überweisung auf das Konto des Leistungserbringers erfolgt sein. Das [» Schreiben des Bundesfinanzministeriums](#) samt Musterbescheinigungen können Sie hier abrufen.

Energetische Sanierung: Da geht noch was

Wohnungseigentümergeinschaften können ihre Energieverbräuche erheblich senken und einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten, wenn die Gebäude gedämmt und neue Fenster eingebaut werden.

Nach einer Studie des Instituts für Ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) liegt das Sparpotenzial in fast allen Gebäuden zwischen 16 und 30 Prozent, in jedem fünften Gebäude sogar darüber.

Das Institut hat für die Kampagne „WEG der Zukunft“ im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative den Status quo der energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften dargestellt. Dazu fassten die Autoren eine große Zahl bereits bekannter Untersuchungen zusammen. Eingang fand auch das DDIV-Kompendium Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (DDIV 2017). Darüber hinaus wurden Eigentümer und Verwaltungen online zu ihren Einstellungen, zu Hindernissen und Treibern bei der energetischen Sanierung und zu gewünschten Unterstützungsangeboten online befragt. Die Studie finden Sie [» hier in voller Länge](#).

Studien der Bundesregierung: Klimapakete spart nicht genug CO₂ ein

Das im Oktober verabschiedete Klimaschutzpaket reicht nicht, um die Ziele Deutschlands bis 2030 zu erreichen. Das geht aus zwei Gutachten hervor, die im Auftrag der Bundesregierung erstellt wurden. Den Abschätzungen zufolge dürften die neuen Vorgaben und Förderprogramme bewirken, dass die Treibhausgasemissionen in den kommenden zehn Jahren – je nach Gutachten – um 51 oder 52 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 1990 sinken und somit nahe an das deutsche Klimaziel von mindestens 55 Prozent heranreichen. Ohne die Maßnahmen des Klimapakets würde die CO₂-Minderrungsrate 41 Prozent betragen.

Die Bundesregierung hatte beim Beschluss des Klimaschutzprogramms zugesagt, die Klimaschutzwirkung der Maßnahmen abschätzen zu lassen. Hierzu wurden zwei Gutachten vergeben: eines durch das Bundeswirtschaftsministerium an die Prognos AG und eines durch das Bundesumweltministerium an das Oeko-Institut.

Die Experten der Prognos AG haben die Wirkung des Klimaschutzprogramms in den Sektoren Verkehr, Gebäude, Strom- und Fernwärmeerzeugung sowie sonstige Umwandlung, Industrie, Landwirtschaft und Abfall untersucht. Das Oeko-Institut hat die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und Sonstige differenziert. Beide Gutachten belegen unisono: Die anvisierten Ziele werden in allen Sektoren außer dem Abfall nicht erreicht. Der Verkehr ist dabei der Sektor mit der größten Lücke zur Zielerreichung, gefolgt vom Gebäudesektor. Laut Öko-Institut beträgt die Lücke dort Lücke knapp 17 Millionen Tonnen CO₂ (rund 87 statt wie angestrebt 70 Millionen Tonnen CO₂).

Die Abschätzungen der Minderungswirkung bis zum Jahr 2030 sind mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Studien beschreiben die wahrscheinliche Entwicklung der Emissionen, sind jedoch nicht als exakte Vorhersage zu verstehen. Das BMWi hat auf seiner Internetseite [» einen Vorabbericht der Prognos-Studie](#) veröffentlicht. Das gesamte Gutachten soll in voller Länge voraussichtlich im Sommer 2020 publiziert werden. Der [» Bericht des Oeko-Instituts](#) ist auf der Seite des Umweltbundesamtes hinterlegt.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: aktuelle Entwicklungen

Bis zu 300 Euro Unterschied bei jährlichen Mietnebenkosten

Ein Zwei-Personen-Haushalt zahlt durchschnittlich 1.730 Euro im Jahr für Wasserverbrauch, Abwasserentsorgung, Strom und Heizung. Hinter diesem Durchschnittswert der Mietnebenkosten verbergen sich allerdings erhebliche Unterschiede, so eine Analyse der IoT-Plattform Conrad Connect in den 30 größten Städten Deutschlands. Danach fallen die Nebenkosten insgesamt in Bielefeld am höchsten, in Düsseldorf am geringsten aus.

Conrad Connect hat auch die einzelnen Posten unter die Lupe genommen. Für Trinkwasser und dessen Entsorgung zahlen Chemnitzer mit rund 490 Euro pro Jahr am meisten, Kölner mit rund 230 Euro im Jahr am wenigsten. In Hamburg haben die Haushalte mit rund 860 Euro jährlich die höchste finanzielle Aufwendung für Strom. In Hannover fällt die Stromrechnung mit knapp 700 Euro im Städtevergleich am niedrigsten aus. Heizen ist in Bielefeld mit rund 670 Euro im Jahr am teuersten, in Berlin mit circa 510 Euro am günstigsten.

Grundlage der Untersuchung waren für den Wasserverbrauch sowie die Kosten für Trinkwasser und Versorgung die Daten des Statistischen Bundesamtes und der Stadtwerke der jeweiligen Städte. Für die Heiz- und Stromkosten wurde das Ergebnis des günstigsten Anbieters für 2.400 Kilowattstunden auf dem Vergleichsportal Verivox verwendet. Zudem sind die Ergebnisse der Heizkosten der Durchschnitt der Werte für eine Wärmepumpe sowie eine Speicherheizung.

Preiseffekte im Wohnungsmarkt aufgrund der Covid-19 Pandemie

Die Google-Suchanfragen für neue Miet- und Eigentumswohnungen sind zwar seit Beginn der Corona-Krise Anfang März deutlich zurückgegangen. Dennoch werden die Kaufpreise in den 50 größten deutschen Städten in diesem Jahr nur leicht fallen. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Dabei gilt: Je mehr die Wirtschaft einbricht, desto stärker dürften die Preise sinken. Stark fallende langfristige Zinsen bremsen den Preisverfall, da sie Immobilien im Vergleich zu anderen Anlagen attraktiver machen.

Die Autoren des IW Köln haben drei Szenarien durchgerechnet. Falls die Erwartungen über künftige Mieteinnahmen so schlecht ausfallen sollten wie zuletzt in der Finanzkrise zwischen 2008 und 2009, brächen die Wohnungspreise in diesem Jahr im schlimmsten Fall um rund 17 Prozent ein. Diese Entwicklung würde allerdings nur eintreten, wenn zugleich die Zinsen stagnierten. Im zweiten Szenario gehen die Experten von einer vergleichbar ungünstigen Mieterwartung bei zugleich weiter sinkenden Zinsen aus. Dann, so ihre Prognose, dürften die Preise wahrscheinlich deutlich weniger fallen oder sogar stagnieren.

Ein Rückgang zwischen null und zwölf Prozent sei realistisch. Im dritten Szenario – falls die Corona-Krise eine Immobilienblase zum Platzen bringen würde – wäre ein deutlicherer Preisverfall zu erwarten. Eine solche Blase liege in Deutschland jedoch nicht vor.

Die Kaufpreise werden nach Auffassung der Experten auch dadurch stabil gehalten, dass die Mieten kaum nachgeben. Daten aus der Finanzkrise zeigten, dass die Mieten nur in Boom-Phasen mit dem Bruttoinlandsprodukt korrelieren. In Krisen stagnierten sie Mieten hingegen. Vermieter nehmen eher in Kauf, die Wohnung leer stehen zu lassen als die Miete zu senken.

Das IW-Gutachten ist im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG entstanden und [» hier zum Nachlesen](#) hinterlegt.

Private Haushalte sparen immer mehr Strom ein

Obwohl es heute mehr private Haushalte in Deutschland gibt als noch vor zehn Jahren, ist der Stromverbrauch in den eigenen vier Wänden in diesem Zeitraum um neun Prozent gesunken. Das zeigen die Zahlen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen und des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft, die vom Bundeswirtschaftsministerium veröffentlicht wurden: Im Jahr 2018 betrug der Stromverbrauch in privaten Haushalten insgesamt etwas mehr als 126 Terrawattstunden (TWh). Im Jahr 2008 waren es noch mehr als 139 TWh.

Etwa die Hälfte ihres Stromes verbrauchen private Haushalte für Wärmezwecke – knapp ein Drittel für die sogenannte Prozesswärme, also beispielsweise für den Betrieb von Kochfeldern, Toastern, Haar- und Wäschetrocknern, zwölf Prozent für die Warmwasserbereitung fürs Abwaschen, Duschen oder Baden und sechs Prozent zum Heizen. Daneben haben fürs Kühlen zuständige Geräte mit rund 23 Prozent einen großen Anteil. Strom für Geräte aus der Unterhaltungselektronik und Kommunikationstechnik wie etwa Fernseher und Computer schlägt mit rund 17 Prozent zu Buche. Tendenz steigend.

5. Auswirkungen der Corona-Pandemie

Finanzielle Überlastung von Mieter- und Eigentümerhaushalten durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit

Haushalte, die über keine finanziellen Rücklagen verfügen, können durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit rasch in eine finanzielle Schieflage geraten. Mieterhaushalte ohne Rücklagen werden im Schnitt ab einem Verlust des Haushaltseinkommens von 100 Euro pro Monat finanziell durch Wohnkosten überlastet. Bei Eigentümerhaushalten ohne Rücklagen tritt eine Überlastung ab 450 Euro Verlust ein. Das hat der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen in der aktuellen Studie „Corona-Pandemie: Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt“ ermittelt.

Die Autoren weisen darauf hin, dass Wohnkosten – also Mietzahlungen oder Zins- und Tilgungszahlungen sowie Nebenkosten wie Strom und Heizung – den mit Abstand höchsten Anteil der monatlichen Ausgaben von Haushalten ausmachen. In Zeiten der Krise sei dieser Anteil sogar steigend.

Im Ergebnis seien Haushalte in Großstädten sowie in kleineren Stadt- und Gemeindetypen gleichermaßen bedroht. Wie viele der Haushalte am Ende durch die Folgen der Corona-Krise in eine Überlastungssituation kommen werden, sei zwar im Moment noch nicht absehbar. Doch sei angesichts der wenig optimistischen gesamtwirtschaftlichen Prognosen nicht von einer schnellen Erholung der betroffenen Haushalte auszugehen.

Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen warnt davor, dass eine länger andauernde Wohnkostenüberlastung häufig eine Quelle für die Ver- und Überschuldung von Haushalten darstellt. Die Bundesregierung sollte, wenn nötig, weitere geeignete Maßnahmen zum Schutze von Mietern und Eigentümern prüfen. Hier finden Sie die [» vollständige Studie](#).

Erleichterungen bei Besichtigungen

Explizit verboten waren Besichtigungen von Kauf- oder Mietobjekten in den vergangenen Wochen zwar nicht, doch haben die Kontaktverbote und Ausgangsbeschränkungen Begehungen erheblich erschwert. Im Zuge der Lockerungen der Vorsichtsmaßnahmen können die Verwaltungen, die in der Vermittlung tätig sind, aufatmen: Makler, Vermieter oder Verkäufer - also "haushaltsfremde" Kontaktpersonen - dürfen zusammenlebenden anderen Personen ihre Vermarktungsobjekte wieder zeigen. Die zulässige Teilnehmerzahl variiert von Bundesland zu Bundesland.

Aufgrund der Abstandsgebote sollten vorrangig Einzelbesichtigungen stattfinden. Massenbesichtigungen bleiben verboten. Bei den Begehungen müssen Anbieter und Interessenten die vom Bundesarbeitsministerium vorgegebenen Abstands- und Hygieneregeln einhalten. Eine bundesweite Maskenpflicht gilt zwar nur für Bereiche, in denen das Abstandsgebot nicht eingehalten werden kann. Doch zum Schutz aller Beteiligten spricht nichts dagegen, bei Besichtigungen einen Nasen- und Mundschutz zu tragen. Für einen Desinfektionsspender an der Wohnungstür wird manch ein Interessent dankbar sein. Die Reinigungsintervalle der Räumlichkeiten sollen an die Häufung der Begehungen angepasst und gegebenenfalls verkürzt werden. Alle notwendigen Informationen werden am besten nicht in gedruckter Form oder gar in einer Materialmappe zur Verfügung gestellt, sondern im Vorfeld der Besichtigung elektronisch übermittelt. Das ermöglicht zugleich eine effiziente Begehung.

Für Interessenten, die möglicherweise aus Angst nicht persönlich zur Besichtigung kommen wollen, kann der Anbieter eine virtuelle Besichtigung durchführen und damit auch sein persönliches Risiko minimieren. Viele Fragen können auch per Telefon oder im Rahmen einer Videokonferenz geklärt werden.

Trotz Covid-19-Pandemie: Wohnungseigentümer muss das Betreten seiner Wohnung zwecks Ursachenforschung eines akuten Wasserschadens dulden

Das Amtsgericht München hatte im einstweiligen Verfügungsverfahren einen der ersten wohnungseigentumsrechtlichen Fälle zu entscheiden, der die Auswirkungen der Covid-19-Krise betrifft. Es gab einen Wasserschaden, dessen Ausmaß und Ursachen unklar waren. Der Wohnungseigentümer verweigerte Verwalter und Handwerkern den Zutritt. Die Gemeinschaft beantragte den Erlass einer einstweiligen Verfügung und hatte Erfolg. Mit Beschluss vom 25. März 2020 zum gerichtlichen Aktenzeichen 483 C 4847/20 EVWEG entschied das Amtsgericht München, dass bei einem aktuellen Wasserschaden auch in Zeiten der Covid-19-Pandemie ein Wohnungsbetretungsrecht besteht. Der betroffene Sondereigentümer müsse Instandsetzungsarbeiten im räumlichen Bereich seiner Wohnung sofort dulden. Mit Maßnahmen gegen laufendes Wasser könne nicht zugewartet werden. Der Duldungsanspruch könne bei Weigerung des Wohnungseigentümers im Wege der einstweiligen Verfügung durch den rechtsfähigen Verband durchgesetzt werden.

Der Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in München besteht aus Wohnungs- und Teileigentum. Im Erdgeschoss wird ein Supermarkt betrieben. In der darüber befindlichen Wohnung ereignete sich ein Wasserschaden, dessen Ursache unklar ist. Seit Entdeckung des Schadens läuft im Supermarkt Wasser an Wänden und Decken herunter. Es sind Deckenplatten von der abgehängten Decke auf den Boden gefallen. Weiterer Schaden droht. Der Wohnungseigentumsverwalter und die von ihm in Namen der WEG beauftragten Handwerker müssen die Wohnung im 1. OG betreten, um Ursachenforschung zu betreiben und gegebenenfalls erste Maßnahmen zu ergreifen. Der Wohnungseigentümer verweigert den Zutritt zu seiner Wohnung und beruft sich auf die gesetzlichen Hygiene- und Distanzregeln in Folge von Corona. Der Verwalter mandatiert einen Rechtsanwalt mit der Erwirkung einer einstweiligen Verfügung zur Zutrittsverschaffung.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht München gibt dem Antrag statt und entscheidet aufgrund der besonderen Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung wie folgt:

1. Der Antragsgegner wird verpflichtet, der Verwalterin sowie den von der Antragstellerin beauftragten Handwerkern den Zutritt zu seiner Wohnung Nr. ■■ lt. Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss des Gebäudes Musterstraße Nr. ■■ in München zu gewähren, und ferner, bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung zu verhängenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, in seiner Wohnung die Untersuchungen und Instandsetzungsarbeiten zu dulden, die erforderlich und geeignet sind, um die Ursache(n) für die Wassereintritte in die darunter liegende Einheit im Erdgeschoss fachgerecht zu beseitigen.
2. Es ist dem Gerichtsvollzieher gestattet, die Wohnung des Antragsgegners zum Zwecke der Vollstreckung der vorstehenden Ziffer 1. zwangsweise zu öffnen.

Das Amtsgericht bejaht sowohl den Verfügungsanspruch (Duldungspflicht gemäß § 14 Nummer 4 Halbsatz 1 WEG) als auch den Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit). Das

gerichtliche Verfahren habe nicht durch einen Eigentümerbeschluss legitimiert werden müssen. Die Prozessführungsbefugnis des Verwalters beziehungsweise des Verbandes folgten aus §§ 27 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG. Hiernach sei der bestellte Verwalter von Amts wegen berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines Rechtsnachteils erforderlich sind. Das sofortige Betreten der Wohnung zum Zwecke der Instandsetzung von gemeinschaftlichem Eigentum sei zwingend erforderlich und unausweichlich. Da nach wie vor Wasser an Wänden und Decken des Supermarktes herunterlaufe, sei Gefahr im Verzug. Die Duldungspflicht des Antragsgegners bestehe trotz der gegenwärtigen Pandemie. Angesichts des Schadenbildes sei ein sofortiges Einschreiten erforderlich, um Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern und einen reibungslosen Geschäftsbetrieb im Supermarkt, der zudem ein systemrelevanter Betrieb sei, zu gewährleisten. Den Bedenken des Antragsgegners vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Covid-19 könne durch Schutzvorkehrungen beim Betreten der Wohnung und der Ausführung der Arbeiten Rechnung getragen werden.

Stoppt Corona die Hausgeldzahlungsverpflichtung von Wohnungseigentümern? Dürfen Gemeinschaften Zahlungen an Vertragspartner einstellen?

Die Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) – im Folgenden kurz: Corona – hat in Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens geführt, die noch vor wenigen Wochen undenkbar erschienen. Dies betrifft auch Wohnungseigentümergeinschaften, die jetzt und in den kommenden Monaten an sich ihre jährlichen Eigentümerversammlungen abhalten würden. Da Versammlungen auf derzeit unabsehbare Zeit verboten sind und die notwendigen Beschlüsse zur Sicherung des Finanzwesens (Wirtschaftsplan 2020, Jahresabrechnung 2019, Sonderumlagen) nicht gefasst werden, wurde der Gesetzgeber aktiv. Am 25. März 2020 hat der Bundestag ein Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen, dessen Artikel 2 Regelungen enthält, die das Wohnungseigentumsrecht betreffen. Diese, aber auch weitere Regelungen im Gesetz werfen Fragen für die tägliche Verwalterpraxis auf.

Inhalt des Gesetzes

Regelungen für das Wohnungseigentumsrecht: Der zuletzt gültige Wirtschaftsplan gilt kraft Gesetzes fort, auch wenn er seinerzeit ohne Fortsetzungsklausel beschlossen worden war. Der bestellte Verwalter bleibt im Amt, auch wenn die Amtszeit dieser Tage verstreicht oder bereits verstrichen ist, und dies sogar dann, wenn dadurch die gesetzliche Höchstdauer von an sich fünf bzw. drei Jahren (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG) überschritten wird. Dies alles gilt bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. Soweit die Regelungen zum Wohnungseigentumsrecht.

Das Gesetz sieht darüber hinaus weitere Neuregelungen für das Zivilrecht vor: Bis zum 30. Juni 2020 wird Verbrauchern durch Artikel 240 § 1 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) für Verträge, die Dauerschuldverhältnisse sind und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurden, ein Leistungsverweigerungsrecht zugestanden, wenn sie ihre vertraglichen Zahlungspflichten wegen der Folgen von Corona derzeit nicht erfüllen können.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass insbesondere Wohnraummietverträge nicht gekündigt und Verbraucher nicht von Leistungen der Grundversorgung (Strom, Gas, Telekommunikation, soweit zivilrechtlich geregelt auch Wasser bzw. Abwasser) abgeschnitten werden, weil sie ihren Zahlungspflichten krisenbedingt nicht nachkommen können. Das Leistungsverweigerungsrecht muss einredeweise geltend gemacht werden. Der Schuldner, der wegen der COVID-19-Pandemie nicht leisten kann, muss sich also ausdrücklich auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen und grundsätzlich auch belegen, dass er gerade wegen der COVID-19-Pandemie nicht leisten kann. Aufgrund der besonderen Eilbedürftigkeit treten die Regelungen bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft. Das Außerkrafttreten der Regelungen zum Wohnungseigentumsrecht wird zum Ablauf des 31. Dezember 2021 sowie zu Art. 240 § 1 EGBGB zum 30. September 2022 bestimmt.

Fraglich ist, ob auch diese sonstigen Regelungen Auswirkungen für Wohnungseigentümer und Gemeinschaften haben werden. Verwalter berichten, dass erste Wohnungseigentümer pandemiebedingt Einzugsermächtigungen widerrufen haben und fällige Hausgeldzahlungen zurückbehalten. Andere fragen, ob sie denn nun im ganzen Jahr 2020 keine Eigentümersammlung mehr einberufen und durchführen müssen.

Denkbare Fallkonstellationen

Fall 1 (Wirtschaftsplan): Der Wirtschaftsplan 2019 wurde im Jahr 2019 ohne Fortgeltung beschlossen, so dass er mit Ablauf des Jahres 2019 seine Gültigkeit verlor.

Überlegungen zur Rechtslage: Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie tritt der abgelaufene Wirtschaftsplan 2019 rückwirkend wieder in Kraft. Er ist Anspruchsgrundlage auch für die Zahlung der zurückliegenden Monate ab Januar 2020. Wohnungseigentümer geraten ab Inkrafttreten auch mit den ersten Monatsraten des Jahres 2020 in Verzug (zu dieser Frage unten Fall 2), falls der Wirtschaftsplan eine Zahlung in monatlichen Raten vorsah. Eine vereinbarte oder generell beschlossene Verfallklausel greift erst, wenn der Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten mit der vorgesehenen Mindestzahl monatlicher Raten in Verzug gerät (Beispiel: Verfallklausel mit Ratenzahlungsrecht, solange Wohnungseigentümer nicht mit mehr als zwei Raten in Verzug gerät. Inkrafttreten des Gesetzes bzw. Wirtschaftsplanes 8. April 2020. Hausgeld-Jahressumme 2020 kann frühestens fällig werden, wenn für April, Mai und Juni nicht gezahlt wird).

Fall 2 (Zurückbehaltungsrecht): Ein Wohnungseigentümer hat seine Wohnung vermietet. Sein Mieter zahlt seit März 2020 pandemiebedingt die fällige Miete nicht mehr. Infolgedessen kann der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft sein Hausgeld nicht zahlen. Er beruft sich gegenüber dem Verwalter bis vorerst 30. Juni 2020 auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen Corona und widerruft die Einzugsermächtigung. Überlegungen zur Rechtslage: Der vermietende Wohnungseigentümer darf das Mietverhältnis wegen der Mietrückstände, die auf den Auswirkungen von Corona beruhen, nicht kündigen. Nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen berechtigt der Mietausfall nicht zum Einbehalt des Hausgeldes. Gegenüber Hausgeldforderungen der Gemeinschaft sind Aufrechnung und Zurückbehaltung im Grundsatz unzulässig.

Fraglich ist, ob dem Wohnungseigentümer aufgrund von Art. 240 § 1 Absatz 1 EGBGB ein Leistungsverweigerungsrecht zustehen könnte. Voraussetzung wäre das Bestehen eines Dauerschuldverhältnisses, das vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde und dessen Erfüllung dem Wohnungseigentümer in dessen Eigenschaft als Verbraucher bis zum 30. Juni 2020 pandemiebedingt nicht möglich wäre, ohne seinen eigenen oder den angemessenen Lebensunterhalt seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht zu gefährden. Auf den ersten Blick könnte man meinen, dass das Gemeinschaftsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaft ein Dauerschuldverhältnis in diesem Sinne ist, welches mit dem Eigentumserwerb begonnen hat und zu regelmäßig wiederkehrenden Hausgeldzahlungen verpflichtet. Bei näherer Betrachtung überzeugt diese Sichtweise jedoch meines Erachtens nicht. Die Rechtsbeziehung zwischen Wohnungseigentümern und Gemeinschaft ist als Mitgliedschaftsrecht ausgestaltet. Die Mitgliedschaft ist kein Dauerschuldverhältnis im Sinne der Vorschrift. Die Gemeinschaft und der einzelne Wohnungseigentümer sind jeweils für sich betrachtet zwar Verbraucher. Die mitgliedschaftliche Rechtsbeziehung zwischen ihnen ist indes kein Verbrauchervertrag.

Fall 3 (Wärmelieferungsvertrag): Die Wohnungseigentümergeinschaft ist mit einem privaten Wärmelieferungsunternehmen vertraglich verbunden. Sie bezieht Heizenergie und Warmwasser. Wegen erheblicher Hausgeldaufälle infolge von Corona will der Verwalter die Zahlung der ab April monatlich geschuldeten Abschläge zurückstellen. Überlegungen zur Rechtslage: Die Wohnungseigentümergeinschaft ist einem Verbraucher gleichgestellt, wenn ihr – wie fast immer – wenigstens ein Verbraucher angehört und er ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient (BGH, Urteil vom 25. März 2015 – VIII ZR 243/13). Der Wärmelieferungsvertrag ist ein vertragliches Dauerschuldverhältnis im Sinne von Art. 240 § 1 Abs. 1 Satz 1 EGBGB. Fraglich ist, ob man die weitere tatbestandliche Voraussetzung, dass der Verbraucher bei vorzeitiger Erfüllung seiner vertraglichen Zahlungspflicht seinen oder den angemessenen Lebensunterhalt seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen gefährden würde, bejahen kann. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband bestreitet keinen eigenen Lebensunterhalt. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift sowie mit systematischem Blick auf § 1 Abs. 1 S. 3 EGBGB wird es aber zutreffend sein, die ihr angehörenden Wohnungseigentümer (Mitglieder) als unterhaltsberechtigten Angehörigen in diesem Sinne anzusehen. Das Vertragsverhältnis mit einem Wärmelieferanten ist zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich (Art. 240 § 1 Abs. 1 S. 3 EGBGB).

Die Berufung auf das Leistungsverweigerungsrecht setzt indessen weiter voraus, dass bei einer sofortigen Leistung der Abschlagszahlungen die Zahlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft drohen würde. Das hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab. Hierzu dürfte zählen, wie hoch die Hausgeldaufälle sind, welche weiteren Verbindlichkeiten die Gemeinschaft hat und ob es Liquiditätsreserven, insbesondere eine ausreichende Instandhaltungsrücklage, gibt. Darlegungspflichtig hierfür ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

Zu berücksichtigen ist noch, dass gemäß Art. 240 § 1 Abs. 3 EGBGB Absatz 1 der Vorschrift nicht gilt, wenn die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts für den Gläubiger seinerseits unzumutbar ist, da die Nichterbringung der Leistung die wirtschaftliche Grundlage seines Gewerbebetriebs gefährden würde. Bei einem Wärmelieferungsunternehmen wird es an dieser Voraussetzung, für die das Unternehmen darlegungspflichtig ist, in der Regel fehlen.

Abfalltrennung wichtiger denn je – Ausnahme für Haushalte mit Infizierten oder begründeten Verdachtsfällen

Da sich aufgrund der Corona-Pandemie mehr Menschen länger als sonst zu Hause aufhalten, fällt dort auch mehr Abfall an. Das stellt die Entsorgungsbetriebe vor große Herausforderungen. Damit die Restabfalltonnen nicht überquellen und Hygieneregeln eingehalten werden, sollten die Bürgerinnen und Bürger aktuell besonders darauf achten, Abfälle zu vermeiden und sorgsam zu trennen. Darauf weist das Bundesumweltministerium (BMU) hin. Ausnahmen gelten nur für Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben.

Zwar sind bislang keine Fälle bekannt, bei denen sich Personen durch Berührung von kontaminierten Oberflächen mittels Kontaktinfektion angesteckt haben. Dieser Übertragungsweg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Hausmeistern, Nachbarinnen und Nachbarn in Mehrparteienhäusern sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Abfallentsorgung hat das Bundesumweltministerium einen Katalog mit Vorsichtsmaßnahmen für private Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben, veröffentlicht.

Danach sollen in den betroffenen Haushalten neben Restmüll auch Verpackungsabfälle (gelber Sack), Altpapier und Biomüll über die Restmülltonne entsorgt werden. Dafür sollen alle Abfälle in stabile, möglichst reißfeste Abfallsäcke gegeben und diese verknotet oder zugebunden. Es dürfen keine Einzelgegenstände wie Taschentücher lose in Abfalltonnen geworfen werden. Spitze und scharfe Gegenstände können in bruch- und durchstichsicheren Einwegbehältnissen verpackt werden. Die Müllsäcke sollten so sicher verstaut werden, dass sie nicht zum Beispiel durch Tiere aufgerissen werden können. Glasabfälle und Pfandverpackungen sowie Elektro- und Elektronikabfälle, Batterien und Schadstoffe werden nicht über den Hausmüll, sondern nach Gesundung und Aufhebung der Quarantäne wie gewohnt getrennt entsorgt.

Der Maßnahmenkatalog orientiert sich an den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts und wurde mit den für die Abfallentsorgung zuständigen Ministerien der Bundesländer abgestimmt. Diese haben sich auf ein vergleichbares Vorgehen verständigt. Im Detail sind Abweichungen möglich. Das BMU erinnert daran, dass für alle privaten Haushalte, in denen keine infizierten Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 leben, nach wie vor weiterhin uneingeschränkt das Gebot der Abfalltrennung gilt.