

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

jede Novelle bringt Änderungen und damit zumeist neue Pflichten mit sich. Das ist bei der Heizkosten-Novelle, deren Änderungen

am 1.12.2021 in Kraft getreten sind, nicht anders. Wir geben Ihnen heute einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der Novelle wie Installationspflichten, unterjährige Verbrauchsinformationen, Kürzungsrecht des Mieters bei Verstößen und vor allem auch über daraus resultierende Vergütungsmöglichkeiten für den Mehraufwand.

Die Mediation ist eine in der USA entwickelte Methode, bei der Konfliktpartner auf freiwilliger Basis versuchen, mit Hilfe einer dritten Person, dem Mediator, eine Einigung zu erreichen. Auch in Deutschland findet diese Methode immer mehr Anhänger. Sie bietet im Idealfall eine tragfähige Lösung von Problemen ohne hohe Gerichts- und Anwaltskosten. Und sorgt außerdem häufig für eine höhere Zufriedenheit mit dem Ergebnis, als es ein Urteil oft vermag. „Gewinnen statt Siegen“ heißt hier das Motto.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Heizkosten-Novelle: Wesentliche Änderungen und deren Auswirkungen für Eigentümer und Verwalter

→ Seite 4

Recht

Gewinnen statt Siegen: Mit Mediation zu neuen Problemlösungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Teil 1)

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Beschluss: Gefahrenabwehr und Benutzungsverbot

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Vergleichsräume für Heizkosten-schätzung dürfen in anderem Gebäude liegen

Die Heizkostenverordnung (HeizKV) schreibt grundsätzlich eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vor. Um dies zu gewährleisten, ist der Wärme- und Warmwasserverbrauch zu erfassen. Für den Fall, dass der Verbrauch wegen des Ausfalls eines Messgerätes oder aus sonstigen Gründen nicht erfasst werden kann, sieht § 9a HeizKV mehrere untereinander gleichwertige Ersatzverfahren 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.

Die vergleichbaren anderen Räume müssen nicht zwingend im selben Gebäude liegen wie diejenigen, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat. Das hat der BGH klargestellt. Allein die Lage von Räumen im selben Gebäude sagt nichts darüber aus, ob diese einen ähnlichen Einfluss auf den Wärmeverbrauch haben. Vielmehr kommt es für die Vergleichbarkeit der Räume auf Merkmale wie Baustoff, Konstruktion, Lage, Größe und Nutzungsart an, wobei nicht sämtliche Merkmale vergleichbar sein müssen. Maßgebend ist, dass zu vergleichende Räume bautechnisch und von ihrer Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer/Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar sind. (BGH, Urteil v. 27.10.2021, VIII ZR 264/19)



Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung nach HeizKV → **2118174**

Kosten fürs Baumfällen sind als Betriebskosten umlagefähig

Die Kosten für das Fällen eines nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Es handelt sich hierbei um Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

In dem entschiedenen Fall hatte eine Wohnungsgenossenschaft eine alte Birke auf dem Grundstück fällen lassen, weil der Baum morsch und nicht mehr standfest war. Die Kosten von 2.500 Euro legte sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um.

Zu Recht, wie der BGH befand. Als Kosten der Gartenpflege umlagefähig sind die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind. Ob der Mieter diese Gartenfläche auch tatsächlich nutzt, ist unerheblich. Das Fällen und Beseitigen eines nicht mehr standfesten Baums ist regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege und keine – nicht umlagefähige – Instandsetzung.

Der Einordnung der Baumfällkosten als Betriebskosten steht auch nicht entgegen, dass diese nicht jährlich oder in festgelegten Abständen ent-

stehen. Bei Pflanzen und Gehölzen ist Erneuerungsbedarf in zeitlicher Hinsicht nicht in dem Maße vorhersehbar wie bei anderen Betriebskosten, da es sich um Lebewesen handelt und sie daher nicht ohne Weiteres mit den anderen, auf baulichen und technischen Gegebenheiten beruhenden Betriebskosten vergleichbar sind. § 2 Nr. 10 BetrKV unterscheidet auch nicht zwischen kurz- und langlebigen Gehölzen. Damit sind der Entstehung von „Kosten der Gartenpflege“ längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent. Schließlich sind die Kosten einer Baumfällung für einen Mieter, der die mit Bäumen versehene Gartenanlage nutzen und damit vom entsprechenden Wohnwert profitieren kann, auch vorhersehbar. (BGH, Urteil v. 10.11.2021, VIII ZR 107/20)



Weiterführende Informationen:

Betriebskosten richtig zuordnen – Kosten der Gartenpflege → **9328166**

Sondernutzungsberechtigter kann Störungen weiterhin selbst abwehren

Auch nach der WEG-Reform kann ein Wohnungseigentümer selbst gegen Störungen eines ihm zustehenden Sondernutzungsrechts vorgehen, so der BGH.

Zwar können nach der seit Dezember 2020 geltenden Rechtslage Abwehrrechte wegen der Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum nur noch von der Gemeinschaft, aber nicht mehr von einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für Abwehrrechte aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, nach dem jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet ist, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten.

Bei dem Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Abwehr einer Störung eines dinglich wirkenden Sondernutzungsrechts gemäß § 1004 Abs. 1 BGB handelt es sich aber um kein sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebendes Recht. Deshalb kann ein Wohnungseigentümer gegen Störungen eines ihm zustehenden Sondernutzungsrechts auch nach der WEG-Reform selbst vorgehen. (BGH, Urteil v. 1.10.2021, V ZR 48/21) Im Juni 2021 hatte der BGH bereits klargestellt, dass ein Wohnungseigentümer auch nach der WEG-Reform Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen kann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (vgl. Der Verwalter-Brief September 2021, Seite 2).



Weiterführende Informationen:

Unterlassungsansprüche → **637307**

Schonfristzahlung heilt ordentliche Kündigung weiterhin nicht

Ist ein Mieter mit der Miete in einer bestimmten Höhe in Rückstand, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Allerdings kann der Mieter eine fristlose Kündigung durch das Nachzahlen sämtlicher Mietrückstände aus der Welt schaffen (sog. „Schonfristzahlung“, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); diese Möglichkeit besteht nicht, sofern der Mieter in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung auf diesem Wege beseitigt hat. Einen zuverlässigen Schutz vor dem Verlust der Wohnung bietet eine Schonfristzahlung jedoch nicht, denn eine mit der fristlosen Kündigung zusätzlich hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bleibt nach ständiger Rechtsprechung des BGH wirksam.

Das LG Berlin ist anderer Auffassung und hat dem BGH in einem aus-

führlieh begründeten Urteil widersprochen. Die Berliner Richter meinen, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gelte auch bei einer ordentlichen Kündigung, sodass eine Nachzahlung der Mietrückstände auch deren Wirkung beseitige. Sie begründen dies unter anderem mit dem Zweck der Schonfristzahlung, eine Obdachlosigkeit des Mieters zu vermeiden.

Mit der Berliner Argumentation konnte sich der BGH auch jüngst nicht anfreunden und bleibt bei seiner Linie. Bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes ergebe sich, dass eine Schonfristzahlung nur eine fristlose, nicht aber eine ordentliche Kündigung zu heilen vermag. Dies entspreche dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers. Der an Recht und Gesetz gebundene Richter dürfe diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

Dass der Gesetzgeber in absehbarer Zeit an der Rechtslage etwas ändert, ist durchaus im Bereich des Möglichen. Im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP heißt es: „Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort, wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern.“ Wie das Entgegensteuern genau aussieht, bleibt abzuwarten.

Weiterführende Informationen:

Zahlungsverzug des Mieters → **625903**

Verzug (Miete) → **625882**

Kündigung wegen Mietschulden: Nur der Gesamtrückstand zählt

Ist ein Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Rückstand, stellt dies einen Grund dar, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Nicht unerheblich ist der Rückstand, wenn dieser die Höhe einer Monatsmiete übersteigt.

Bei dieser Betrachtung kommt es allein auf den Gesamtbetrag des Rückstands an. Das hat der BGH bekräftigt. Eine darüber hinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sieht das Gesetz nicht vor. Es kommt daher nicht darauf an, ob jeder rückständige Teilbetrag für sich genommen im Verhältnis zur monatlichen Miethöhe nicht unerheblich ist.

Im entschiedenen Fall war der Mieter in einem Monat 20 Prozent der Miete schuldig geblieben und hatte im Folgemonat überhaupt keine Miete gezahlt. Das LG Berlin hielt die daraufhin erklärte Kündigung für unwirksam, weil der Rückstand für den ersten Monat im Verhältnis zur monatlichen Miete unerheblich sei. Dem widersprach der BGH und gab dem Vermieter Recht, weil der allein maßgebliche Gesamtrückstand höher war als eine Monatsmiete. (BGH, Urteil v. 8.12.2021, VIII ZR 32/20)

Korrektur

In der Ausgabe Dezember 2021/Januar 2022 hatten wir auf Seite 2 auf einen Leitfaden des Umweltbundesamtes zur Gestaltung der monatlichen Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der novellierten Heizkostenverordnung erfüllt, hingewiesen. Der dort angegebene Link war leider nicht funktional. Wir bitten um Entschuldigung.

Sie finden den Leitfaden unter dieser Adresse:

www.umweltbundesamt.de/node/91116



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Jahresabrechnung und Vermögensbericht: Allgemeine Fragen und Probleme

Donnerstag, 10.2.2022, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die 2. Abrechnungssaison nach der WEG-Reform hat begonnen und die Jahresabrechnungen und Vermögensberichte sind für das abgelaufene Kalenderjahr 2021 zu erstellen.

Losgelöst von der reinen Jahresabrechnung, die ohnehin nicht mehr Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses über die Festsetzung der Nachschüsse und Anpassungsbeträge nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG ist, können sich für den WEG-Verwalter zahlreiche Fragen und Problemfälle ergeben. Dieses Online-Seminar stellt diese Fragen und Probleme in den Mittelpunkt, z. B. Zeitpunkt von Jahresabrechnung und Vermögensbericht, Konsequenzen bei Verspätung, Jahresabrechnung bei Verwalter- und Eigentümerwechsel, Vorgehen in Anfechtungsfällen.

Referent: RA Alexander C. Blankenstein

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Heizkosten-Novelle: Wesentliche Änderungen und deren Auswirkungen für Eigentümer und Verwalter

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Jede Novelle bringt Änderungen und damit zumeist neue Pflichten mit sich. Nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt am 30.11.2021 sind die Änderungen in der Heizkostenverordnung (HeizKV) am 1.12.2021 in Kraft getreten. Die notwendige Zustimmung des Bundesrates erfolgte unter der Bedingung, dass die Auswirkungen der Neuregelungen nach 3 Jahren evaluiert werden (vgl. BR-DS 643/21). Damit soll möglichst frühzeitig erkannt werden, ob zusätzliche Kosten für Mieter entstehen und diese ohne Ausgleich belastet werden.

1. Installationspflichten

Gemäß dem neuen § 5 Abs. 2 HeizKV müssen messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die **nach dem Inkrafttreten** der Änderungen eingebaut werden, fernablesbar sein. Dabei werden auch Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen **bis Ende 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. **Eine Ausnahme gilt** gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizKV, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Neue fernablesbare Ablesegeräte, die **ab November 2022** installiert werden, müssen darüber hinaus gemäß §§ 5 Abs. 2 Satz 3, Abs. 5 Satz 1 HeizKV an ein **Smart-Meter-Gateway angebunden** werden können und **interoperabel** sein. Die Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway berücksichtigt hierbei die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik definierten Sicherheitsstandards.

Interoperabel im Sinne des § 5 Abs. 5 HeizKV heißt, dass fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die später installiert werden, mit gleichartigen Ausstattungen anderer Hersteller interoperabel sein müssen, also die Fähigkeit besitzen, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Damit soll ein problemloser Anbieterwechsel sichergestellt werden, ohne das Gesamtsystem im Gebäude austauschen zu müssen.

Ein **Smart-Meter-Gateway** ist eine im Messstellenbetriebsgesetz definierte Kommunikationseinheit mit integriertem Sicherheitsmodul und ist bereits für die Strom- und Gasmessung im Einsatz. In einem intelligenten Messsystem ist das Smart-Meter-Gateway die zentrale Komponente, die Messdaten von Zählern empfängt, speichert und diese für Marktakteure aufbereitet. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) ist ermächtigt, technische Vorgaben zur Gewährleistung von Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu machen.

Für alte fernablesbare Geräte, die nicht Smart-Meter-Gateway-fähig und interoperabel sind, gilt gemäß § 5 Abs. 4 HeizKV bis zum 31.12.2031 ein befristeter Bestandsschutz.

2. Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI)

Eine weitere und durchaus Aufwand generierende Pflicht: Gemäß § 6a Abs. 1 HeizKV ist der Gebäudeeigentümer ab sofort verpflichtet, die Nutzer, die in einer mit funkauslesbaren Geräten ausgestatteten Wohnung leben, monatlich über ihren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu informieren. Dies gilt bereits im Februar 2022 für den Monat Januar 2022. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Verbrauchsinformationen stets an alle Eigentümer bzw. Mieter erteilt werden müssen.

Die erhöhte Verbrauchstransparenz soll Bewohnern bzw. Nutzern eines Hauses ihren Verbrauch bewusster machen und die Möglichkeit geben, ihr Verbrauchsverhalten zu optimieren. So soll die CO₂-Emission von Gebäuden reduziert werden und die Bewohner können zugleich ihre Energiekosten senken.

Wohnungen bzw. Liegenschaften, die noch über keine fernablesbare Messtechnik verfügen, sind von der uVI-Pflicht noch nicht sofort betroffen, sondern erst ab der vorgenommenen Nachrüstung (bis Ende 2026).

Für **Eigentümergeinschaften** sind darüber hinaus die Begriffsklärungen des § 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizKV wichtig. Darin wird klargestellt, dass bei Wohneigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer dem Gebäudeeigentümer gleichsteht. Bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen ist der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter als Gebäudeeigentümer anzusehen. Bezogen auf die mitzuteilenden Verbrauchsinformationen des § 6a HeizKV bedeutet das, dass zukünftig die Eigentümergeinschaft (= Gebäudeeigentümer), vertreten durch den Verwalter als ausführendes Organ, gegenüber ihren Wohnungseigentümern (= Nutzer) 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.

Die monatliche Mitteilung der sog. unterjährigen Verbrauchsinformation (uVI) muss laut § 6a Abs. 2 HeizKV aktuelle Verbrauchswerte von Heizung und Warmwasser, Verbrauchswerte des Vormonats, Verbrauch im entsprechenden Monat des Vorjahres und den Vergleich des eigenen Verbrauchs mit Durchschnittswerten vergleichbarer Wohnungen enthalten.

Wichtig zu wissen: „Mitteilen“ bedeutet laut der Verordnungsbegründung, dass „(...) die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen (...)“. Demnach muss immer sichergestellt werden, dass der Nutzer über die zur Verfügung stehenden Verbrauchsinformationen monatlich in irgendeiner Weise unterrichtet wird.

PRAXIS-TIPP:

- Ermitteln Sie mit Unterstützung der beauftragten Messdienstleister die Art(en) der Erfassungsgeräte in den verwalteten Einheiten und halten Sie anhand dieser Daten fest, für welche Liegenschaften bzw. Wohneinheiten die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation gilt. Nehmen Sie einen Datenabgleich vor.
- Klären Sie mit den Messdienstleistern, inwiefern diese zur Erfüllung der uVI gerüstet sind und zu welchen Konditionen die Informationen zur Verfügung gestellt werden. Bestenfalls bieten die beauftragten Messdienstleistungsunternehmen unter Einsatz einer entsprechenden App oder eines Online-Portals einfache und digitale Lösungen für die Erfüllung der neuen Informationspflichten an.

- Für eine diesbezügliche Erweiterung des bestehenden Vertrages dürfte in der Regel bei der WEG-Verwaltung kein neuer Beschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig werden. Eine vom Messdienstleister in diesem Zusammenhang angebotene vorgezogene Vertragsverlängerung sollte jedoch nicht ohne vorherigen Beschluss der Eigentümergemeinschaft angenommen werden.

3. Weitere Informationspflichten

Daneben müssen Gebäudeeigentümer gemäß § 6a Abs. 3 HeizKV dem Nutzer zusammen mit der jährlichen Verbrauchsabrechnung weitere Informationen zugänglich gemacht werden.

Die Informationspflichten umfassen laut § 6a Abs. 3 HeizKV unter anderem Informationen über den Anteil der eingesetzten Energieträger, die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle, die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sowie Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

„Zugänglich machen“ bedeutet in dem Fall laut Verordnungsbegründung weniger als „Mitteilen“. Die Informationen gelten beispielsweise bereits dann zugänglich gemacht, wenn sie über das Internet und über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt worden sind. Es ist hierfür also nicht erforderlich, die Nutzer darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind.

4. Kürzungsrecht des Mieters bei Verstoß gegen Installations- und Informationspflichten

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 und 3 HeizKV ist ein auf 3 % begrenztes Kürzungsrecht für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vorgesehen. Mieter können bei der jährlichen Heizkostenabrechnung den auf sie entfallenden Kostenanteil um diese 3 % kürzen, wenn ihr Vermieter pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Davon unberührt bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV geregelte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Das bedeutet, dass bei mehreren Pflichtverstößen und jeweiligem Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizKV die Kürzungsrechte entsprechend zusammenzurechnen sind und maximal eine Summe von 21 % künftig betragen können (15 % + 3 % + 3 %).

Weitere Sanktionsmöglichkeiten bei Unterlassen der oben aufgeführten Pflichten sieht die neue Heizkostenverordnung nicht vor. Wohnungseigentümern steht demnach dieses Kürzungsrecht im Verhältnis zur WEG nicht zu.

5. Datenverarbeitung

Maßgebend für die rechtssichere Datenverarbeitung ist immer, dass es eine Rechtsgrundlage gibt. Nach § 6b HeizKV darf die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen. Und zwar nur, soweit dies erforderlich ist zur Erfüllung der Abrechnungspflicht oder zur Erfüllung der Informationspflichten.

6. Vergütungsmöglichkeiten für Verwaltungen

6.1. WEG-Verwaltung

Für neu abzuschließende WEG-Verwalterverträge ist zu empfehlen, den Mehraufwand durch die Erfüllung der Informationspflichten in eine

eventuelle Pauschale mit einzupreisen oder einen Vertrag mit Zeitvergütung zu schließen.

Sofern im bereits bestehenden Vertrag eine Vereinbarung der Abrechnung nach Zeitaufwand getroffen wurde, können die Aufwände erfasst und ohne Weiteres mit abgerechnet werden.

Wenn aber im bestehenden Vertrag eine Pauschale vereinbart wurde, ist üblicherweise der Aufwand für die Jahresabrechnung in der Regel von einer Pauschalvergütung umfasst. Durch die Änderung der Heizkostenverordnung obliegen dem Verwalter jedoch neue gesetzliche Informationspflichten. Gerade die zusätzlichen unterjährigen Informationspflichten werden einen nicht unerheblichen Mehraufwand mit sich bringen, sind aber in den üblichen Verwalterverträgen noch nicht enthalten und eben auch nicht in die Kalkulation der Kosten aufgenommen worden. Daher dürfte ein Beschluss der Gemeinschaft über eine zusätzliche Vergütung auch in bestehenden Verwalterverträgen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Wie oben bereits beschrieben, ist es zwar nicht Aufgabe des WEG-Verwalters, der nicht Sondereigentumsverwalter ist, die neuen Informationspflichten gegenüber dem Mieter zu erfüllen. Wenn der WEG-Verwalter diese Verpflichtung übernimmt, sollte er im Zuge dieses Vertragsschlusses mit dem vermietenden Eigentümer neben dem datenschutzrechtlichen Vertrag auch einen zivilrechtlichen Vertrag mit der entsprechenden Vergütungsvereinbarung schließen. Beides kann in einem einheitlichen Vertrag geregelt werden.

6.2. Mietverwaltung

Für neue Verträge sollte auch hier die Leistung und der Mehraufwand zusätzlich kalkuliert werden bzw. eine Abrechnung nach Zeitaufwand vereinbart werden.

Bei laufenden Verwalterverträgen mit Zeitabrechnung kann der Mehraufwand abgerechnet werden. Hier sollte allerdings zur Klarstellung mit dem Vermieter vereinbart werden, dass der Verwalter die Informationspflichten erfüllt und entsprechend abrechnet.

Bei laufenden Verwalterverträgen mit Pauschalvergütung kommt es auf den konkreten Wortlaut der Vereinbarung an und ob der zusätzliche Aufwand durch die Informationspflicht bei Abrechnung inkludiert ist oder nicht.

Die Erstellung und der Versand der unterjährigen Verbrauchsinformationen sind in den meisten laufenden Verträgen nicht erwähnt und daher auch nicht von den Aufgaben und der Vergütung umfasst. Hier sollte im Zuge der Vereinbarung der Übernahme der Verpflichtung auch eine Vergütung mitvereinbart werden.

7. Fazit

Das Wissen um die Änderungen der Heizkostennovelle und deren Auswirkungen ist wichtig, um den daraus resultierenden Pflichten ordnungsgemäß nachzukommen.

Immobilienverwaltungen sollten mit ihren Messdienstleistern in guter Kooperation stehen, ihre Mitarbeitenden schulen und die Systeme und Abläufe anpassen. Der Mehraufwand ist nicht zu ignorieren, stellt sich jedoch vor allem am Anfang als Hürde dar. Für die umzusetzenden Maßnahmen gilt: besser heute als morgen.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.





Gewinnen statt Siegen: Mit Mediation zu neuen Problemlösungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Teil 1)

RA Ulf Wollenzin, Offenburg

Unbefriedigende, aber teure Gerichtsurteile, welcher Vermieter/Wohnungseigentümer kennt das nicht? Ein jahrelanger Rechtsstreit, der viel Geld für Anwälte, Gericht und Sachverständige verschlang, endet mit einem unbefriedigenden Ergebnis – darüber ist man sich sogar manchmal mit dem Gegner einig.

Dazu gibt es eine Alternative: Die Mediation. Was ist Mediation überhaupt? Oft wird sie noch mit Meditation verwechselt. Dabei hat beides wirklich gar nichts miteinander zu tun. Mediation ist vielmehr ein Verfahren, das in den USA entwickelt wurde, dort schon anerkannt und etabliert ist und zunehmend auch in Deutschland Verbreitung findet. Seit dem 21.7.2012 gibt es in Deutschland das Mediationsgesetz (MediationsG).

Mediation kann definiert werden als ein freiwilliges Verfahren, in dem die Konfliktpartner versuchen, mit Hilfe einer neutralen Person (dem Mediator) im direkten Gespräch miteinander eine Einigung zu finden.

1. Wie können Sie als Vermieter/Wohnungseigentümer von einer Mediation profitieren?

Vorteil 1: Sie entscheiden allein

Sie bestimmen, welche Themen besprochen und welche Konflikte gelöst werden sollen. Ein Richter würde sich streng verbitten, wenn Sie ihm das Verfahren vorschreiben oder gar ein Urteil diktieren wollen. Die „Spielregeln“ vor Gericht sind Ihnen nicht bekannt. Sie können keinerlei Einfluss nehmen und fühlen sich dem Gericht ausgeliefert. All dies kann die Mediation vermeiden: Sie bestimmen die Regeln, nach denen vorgegangen wird, aktiv mit. Ihre Sorgen, die hinter rechtlichen Fragen stecken, werden vom Mediator ernst genommen. Sie arbeiten aktiv an der Lösung mit, die nur mit Ihrem Einverständnis möglich ist. Der Mediator ist für einen guten Ablauf verantwortlich, hat aber keinerlei Entscheidungsbefugnis.

Vorteil 2: Ihre Interessen sind wichtig für das Ergebnis

Mediation ist immer ergebnisorientiert. Dabei gibt es kein „richtig“ oder „falsch“, sondern es wird nach einer möglichst dauerhaften und für beide Konfliktpartner annehmbaren Lösung gesucht. Dabei werden die beiderseitigen Interessen sorgfältig mit Hilfe des Mediators ermittelt. Diese sollen sich in einer Einigung wiederfinden, die beide Beteiligten als fair empfinden können, weil ihre Interessen gesehen und berücksichtigt wurden.

Solche Lösungen sind befriedigender und werden eher akzeptiert als fremdbestimmte Lösungen, wie sie den Beteiligten beispielsweise am Ende eines langen Rechtsstreites per Urteil aufgezungen werden.

Vorteil 3: Ziel ist eine rechtssichere Gesamtbereinigung des Konflikts für die Zukunft

Eine Gesamtlösung statt mehrerer einzelner Prozesse: Mehrere Konflikte können gebündelt und in einem Verfahren besprochen werden.

www.haufe.de/immobilien

Wer kennt das nicht: „Aus einer Maus wird ein Elefant gemacht“: Der eine hat den anderen nicht begrüßt (dabei nur nicht gesehen), dann stören der Kinderlärm und die nicht angekündigte Geburtstagsparty, die Hausreinigung wird nicht ordentlich gemacht. Dies gipfelt in wechselseitigen Beleidigungen und der Streit eskaliert.

Ein Richter kann nur über den konkreten Anspruch entscheiden, der eingeklagt wird, z. B. das Recht auf Ruhe in der Nacht. Dabei muss er vergangene Sachverhalte beurteilen. Das Urteil kann für den Unterlegenen Ansporn sein, es dem Gegner auf einem anderen Feld („jetzt erst recht“) zu zeigen und so geht es möglicherweise immer weiter. In einer Mediation hat alles Platz, was Ihnen wichtig ist. Ziel ist eine Gesamtbereinigung für die Zukunft, bei der es notwendig ist, sich die Wurzeln des Streites anzuschauen.

Wenn alle Streitpunkte gelöst und ein rechtlich durchsetzbarer Vertrag vereinbart wurde, der von beiden Seiten als fair empfunden wird, hat er auch gute Chancen, langfristig zu halten.

Vorteil 4: Mein Recht bleibt nicht außen vor. Es gibt kaum eine Mediation ohne Recht

Sind auch rechtliche Fragen von Bedeutung, was im Miet- und Wohnungseigentumsrecht fast immer der Fall ist, sollte Ihr Mediator Anwalt und zumindest schwerpunktmäßig im Miet-/Wohnungseigentumsrecht tätig sein. Anders als sonst verpflichtet sich der Anwalt in einer Mediation, neutral zu sein und zu bleiben. Er darf keine Seite bevorzugen oder später in einer streitigen Auseinandersetzung über in der Mediation behandelte Fragen rechtlich vertreten. Er informiert Sie aber trotzdem unvoreingenommen über Ihre Rechte sowie die Chancen und Risiken eines Prozesses. Ziel ist es, eine „Win-Win-Situation“ zu schaffen. Es geht darum, dass beide Seiten „gewinnen statt siegen“. Die klassische „Gewinner-Verlierer-Konstellation“ soll vermieden werden.

PRAXIS-TIPP: KANN ICH TROTZ MEDIATION NOCH EINEN ANWALT HABEN, DER NUR MEINE INTERESSEN VERTRITT?

Selbstverständlich ist das möglich, bei schwierigen Sachverhalten sogar sinnvoll. Es spricht nichts dagegen, sich parallel beraten oder eine abschließende Vereinbarung vor Unterschrift von einem eigenen Anwalt, der nur Ihre Interessen im Blick hat, zusätzlich prüfen zu lassen.

Vorteil 5: Flexibles, formfreies Verfahren

Die Spielregeln bestimmen Sie in Zusammenarbeit mit dem Mediator. Sie können bei veränderten Umständen unkompliziert angepasst werden.

Vorteil 6: Schnelligkeit

Ein Gerichtsprozess dauert in der 1. Instanz mindestens 6, eher 9 Monate, bei 2 Instanzen mehrere Jahre. Demgegenüber kann in einer Mediation nach wenigen Terminen eine Lösung vorliegen.

Vorteil 7: Kostengünstige Lösung

Gerade bei hohen „Streitwerten“ oder mehreren Angelegenheiten ist eine Mediationslösung oft günstiger als eine gerichtliche Auseinandersetzung.

Vorteil 8: Neutralität/Nichtöffentlichkeit

Sie haben in einer geschützten, nicht öffentlichen Atmosphäre einen neutralen Partner, der Ihre Anliegen ernst nimmt und Sie vermittelnd dabei unterstützt, eine selbstbestimmte Lösung zu finden und einen Blick auf neue Chancen und Perspektiven zu finden.

Vorteil 9: Verjährung wird gehemmt

Gerichtliche Verfahren können für eine Mediation unterbrochen werden. Verjährungsfristen sind während laufender Mediation seit 1.1.2002 gehemmt, d.h. sie werden angehalten, die „Verjährungsuhr“ tickt nicht weiter.

Vorteil 10: Jederzeit beendbar

Sie binden sich nicht und „buchen“ auch keine bestimmte Anzahl von Terminen. Wenn die Mediation für Sie keinen Sinn mehr macht und der gerichtliche Weg zur besseren Alternative wird, können Sie die Mediation sofort beenden.

2. Nachteil einer Mediation: Mediationen können auch scheitern

Eine Erfolgsgarantie gibt es nicht. Wenn anschließend der Rechtsweg beschritten wird, entstehen sogar insgesamt höhere Kosten. Die Erfahrung zeigt aber, dass auch dann Positives bleibt, sei es, dass Teilbereiche gelöst wurden, die eigenen Interessen klarer wurden oder ein anderer emotionsfreier Verhandlungsstil möglich war.

PRAXIS-TIPP: MEDIATION HILFT NICHT BEI STREITSÜCHTIGEN

Behalten Sie immer die Alternative (gerichtliche Auseinandersetzung) im Blick. Bei „notorischen Streithanseln“, denen es nur „ums Recht oder ums Prinzip“ geht (übersetzt heißt das ja, dass es nur um sein Recht geht), kann eine Mediation eine vergebliche Mühe sein.

3. Die 5 Phasen einer Mediation auf dem Weg zur Einigung

3.1. Auftragsklärung

Zunächst erklärt der Mediator das Verfahren der Mediation. Er erläutert den Unterschied zum gerichtlichen Verfahren und fragt nach der Motivation, die beide Seiten dazu bewogen hat, diesen Weg zu versuchen. Die Teilnehmer besprechen Grundregeln und legen diese verbindlich fest. Dazu gehört z. B. die Neutralitätsverpflichtung des Mediators oder die Vereinbarung, dass man die andere Seite ausreden lässt, dass alle benötigten Informationen offengelegt werden usw.

3.2. Entwicklung der Themenbereiche

Nun werden die Themen gesammelt. Es wird festgestellt, wo Übereinstimmung und wo Dissens besteht. Dann einigt man sich über die Reihenfolge, in der die Themen bearbeitet werden sollen.

3.3. Konfliktbearbeitung

Hier müssen zunächst alle notwendigen Informationen erhoben werden, z. B. welche Verträge oder Teilungserklärungen/Beschlüsse es in einer WEG gibt. Dann gilt es, die hinter den Positionen tiefer liegenden Interessen der Parteien zu sehen und zentrale persönliche Anliegen zu formulieren. Der Mediator hört sich jede Seite an, bemüht sich bestmöglich, diese zu verstehen, ohne zu werten. Dabei soll die Kommunikation möglichst nur zwischen Mediator und einem der beiden Beteiligten stattfinden. Dies ist oft bereits ein verblüffender Schritt zur Lösung: Wenn der andere seine Position vorträgt, darf ich darauf zwar nicht gleich etwas erwidern, was oft schwerfällt, muss mich aber auf der anderen Seite auch nicht gleich verteidigen. Das ist entspannend und ermöglicht oft erstmals eine andere Wahrnehmung der Position des Gegenübers („So habe ich das noch nie gehört...“). Zentrales Thema an dieser Stelle ist oft Gerechtigkeit. Der Mediator ist dabei dafür verantwortlich, dass „Verfahrensgerechtigkeit“ besteht, z. B. dass jede Seite gleichwertig angehört wird, kein Partner dominiert oder wichtige Informationen zurückhält. Eine Mediation kann mehr berücksichtigen als juristische Paragraphen, z. B. unterschiedliche Leistungen einbeziehen oder maßgeschneiderte Lösungen unter Einbeziehung von weiteren Themen finden.

3.4. Problemlösung

Hier werden verschiedene Lösungsvarianten entwickelt, ausprobiert und bewertet. Es gibt nie nur eine Möglichkeit. In der gemeinsamen Diskussion entwickeln sich oft überraschend konstruktive Wege.

3.5. Abschließende Vereinbarung

Am Ende soll ein rechtssicherer, von allen Seiten unterschriebener (bei Notwendigkeit durch einen Notar beurkundeter) Vertrag stehen. Dieser ist in der Praxis auch sehr haltbar und erreicht damit den gewünschten Rechtsfrieden, weil die Parteien hier die Lösung mitgestaltet und entwickelt haben und nicht zähneknirschend eine Entscheidung von außen (z. B. Gerichtsurteil) akzeptieren müssen.

4. Die entscheidenden 4 Unterschiede einer Mediation gegenüber einem gerichtlichen Verfahren

4.1. Grundsatz der Freiwilligkeit

Dazu gehört zweierlei: Erstens die Entscheidung, diese andere Form der Konfliktlösung zu versuchen. Zweitens die Möglichkeit, die Mediation jederzeit beenden zu können, wenn man zum Ergebnis kommt, dass das Verfahren keinen Sinn mehr macht.

4.2. Grundsatz der Vertraulichkeit und Nichtöffentlichkeit

Eine Gerichtsverhandlung ist grundsätzlich öffentlich. In der Mediation ist das anders. Es soll eine geschützte, die Vertraulichkeit wahrende Atmosphäre entstehen, in der sich nicht nur der Mediator, sondern auch die Beteiligten zu Vertraulichkeit verpflichten bzw. gemeinsam im Mediationsvertrag bestimmen, inwieweit Dritte einbezogen werden.

4.3. Grundsatz der Neutralität des Mediators

Dieser Grundsatz gilt immer: Sowohl vor, während und nach der Mediation. Ein Anwalt darf z. B. wegen des Konfliktes keine Seite schon rechtlich beraten haben oder später vor Gericht vertreten oder dort als Zeuge auftreten. Darauf müssen sich die Parteien unbedingt verlassen können und der Mediator verpflichtet sich dazu in der Regel schriftlich. Der Mediator soll vielmehr den Konflikt verstehen, die unterschiedlichen Positionen ernst nehmen und dann helfen, daraus konstruktive Schritte zur Problemlösung zu finden.

4.4. Eigenverantwortlichkeit der Parteien

Die Mediation lässt Verantwortungs- und Entscheidungsbefugnis bei den Parteien. Sie bietet damit Raum für individuelle, kreative Lösungen, die auf eine langfristige Befriedung des Konflikts angelegt sind.

5. Vorteile der Mediation auf einen Blick

- Flexibles, formfreies Verfahren
- Bezieht die Interessen beider Parteien ein
- Ermöglicht Blick auf neue Perspektiven und Chancen
- Schont Nerven, spart Zeit und Geld
- Belässt die Entscheidung bei Ihnen
- Ermöglicht zukunftsorientierte und maßgeschneiderte Lösung
- In der Regel schneller und kostengünstiger als gerichtliche Auseinandersetzungen
- Vertraulichkeit/Nichtöffentlichkeit
- Jederzeit beendbar

DER AUTOR

Ulf Wollenzin ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht und auch schwerpunktmäßig im Mietrecht tätig. Hierzu publiziert er auch in Fachpublikationen bei Haufe. Daneben gilt seine große Leidenschaft der Mediation. Seit 2009 ist er anerkannter Mediator nach BAFM und zertifizierter Mediator. Weitere Informationen unter www.mediation-wollenzin.de.





Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

Jahrelang wurde Parken in einem Hof geduldet. Jetzt ist eine Miteigentümerin damit nicht mehr einverstanden und hat hierzu eine Anwältin eingeschaltet. Es sollte jetzt eine Lösung auf einer außerordentlichen WE-Versammlung gefunden werden. Die Anwältin schreibt aber:

„Meine Mandantin sieht keine Notwendigkeit für eine Eigentümersversammlung zur Klärung dieses Tagesordnungspunktes. Die Hoffläche weist keine Stellplätze aus, so dass Parken auf dieser Hoffläche grundsätzlich nicht möglich ist. Durch Beschluss kann an dieser Fläche auch keine Zweckbestimmung „Stellplatz“ beschlossen werden. Für einen solchen Beschluss fehlt der WEG zum einen die Beschlusskompetenz, zum anderen wäre ein solcher Beschluss nicht ordnungsgemäß. Die Fläche zur Hauswand hin würde durch einen Parkplatz die Sondernutzungsfläche meiner Mandantschaft erheblich beeinträchtigen, ein hindernisfreies Begehen dieser Fläche wäre nicht mehr möglich.“

Hat die Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz, das Parken weiterhin zu gestatten?

Auf keinen Fall besteht Beschlusskompetenz, dort einzelne Stellplätze bestimmten Eigentümern zur Nutzung zuzuweisen. Dies wäre die per Beschluss nicht mögliche Begründung von Sondernutzungsrechten. Lediglich für eine Vermietung von Teilflächen des gemeinschaftlichen Eigentums besteht Beschlusskompetenz.

Wenn keine Zweckbestimmung „(auto-)freie Hoffläche“ existiert, kann das bloße temporäre Parken nicht per se unterbunden werden, da seine Zweckwidrigkeit nicht feststeht.

Wird das Sondernutzungsrecht wirklich (hier: Zugangsmöglichkeit) beeinträchtigt, so kann die Sondernutzungsberechtigte dagegen selbst vorgehen (BGH, Urteil vom 1.10.2021, V ZR 48/21).

Muss unbedingt ein Beschluss her? Die Beeinträchtigung zumindest der Sondernutzungsfläche ist zu vermeiden und man könnte abwarten, ob die Anwältin die übrige Hoffläche (auto-)frei klagen wird.

Eine übernommene Mehrhausanlage besteht aus 3 Objekten mit insgesamt 35 Wohneinheiten, welche lt. Teilungserklärung getrennt zu bewirtschaften sind. Ein Objekt mit insgesamt 13 WE wurde von einem Einzeleigentümer erworben. Er vertritt die Auffassung, kein Verwalterhonorar zahlen zu müssen, da er beabsich-

tigt, das Objekt selbst zu verwalten. Selbstverständlich werden alle gemeinschaftlichen Kosten, welche „sein“ Objekt betreffen, von ihm getragen. Der Mehrfacheigentümer ist sich nicht bewusst, Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft zu sein.

Ich betrachte die Mehrhausanlage als normale Eigentümergemeinschaft und würde gerne wissen, ob in diesem Fall von dem Einzeleigentümer das Verwalterhonorar für die 13 WE gem. Verwaltervertrag zu zahlen sind.

Nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung können der nicht rechtsfähigen Untergemeinschaft Rechte eingeräumt werden, und zwar z.B. beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten. Den Wohnungseigentümer der genannten Untergemeinschaft treffen auch die vom Verwalter mit dem Verband (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) vereinbarten Verwalterhonorare. Ein Direktanspruch besteht nicht. Der Verwalter bekommt seine Vergütung wie vereinbart von der Gemeinschaft. Intern kann als Verteilerschlüssel MEA, qm o. Ä. vereinbart sein. Wie der Verwalter sein Honorar kalkuliert hat, ist nicht entscheidend. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG könnte für die Zukunft ein neuer Verteilerschlüssel beschlossen werden. Diese Kostenbelastung kann der „Eigentümer der Untergemeinschaft“ auch nicht durch „Selbstverwaltung“ vermeiden. Es kann immer nur 1 (!) Verwalter geben, nämlich den der Gesamtgemeinschaft.

Wir sind immer wieder mit der Frage konfrontiert, ob bei Abstimmungen auf Eigentümersversammlungen Enthaltungen bei der Bekanntgabe des Ergebnisses als einstimmig oder mehrheitlich zu bewerten sind, sofern es keine Nein-Stimmen gibt.

Nach § 25 Abs.1 WEG entscheidet jetzt die Mehrheit der „abgegebenen Stimmen“. Es kommt allein darauf an, ob mehr Ja- als Nein-Stimmen vorhanden sind. Enthaltungen zählen als Null-Stimmen. Es sollte nicht verkündet werden, dass ein Beschlussantrag „einstimmig“ angenommen wurde. Es gibt nur den einfachen Mehrheitsbeschluss. Selbst wenn alle Anwesenden zugestimmt haben sollten, ist dies nicht anders.

Bei den Themen Verwalterzertifizierung und Weiterbildung würden wir gerne anhand des Beispiels einer Verwaltungsgesellschaft mit 2 Geschäftsführern und 3 Mitarbeitern wissen:

a) Wer muss die Verwalterzertifizierung nachweisen?

b) Wer muss die 20 Stunden Fort-/Weiterbildung nachweisen?

Zu a) Es gehören sämtliche Personen zum Kreis der Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, wenn folgende typische Aufgaben übernommen werden:

Durchführung von Beschlüssen, Planung, Beauftragung, Begleitung oder Abwicklung von Maßnahmen der ordnungsmäßigen Erhaltung (früher: Instandhaltung und Instandsetzung) inkl. Notgeschäftsführungsmaßnahmen, Zahlungsverkehr des Verbandes, der mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängt, Mahnwesen und anschließender Durchsetzung der betroffenen Beitragsforderungen, Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen.

Nicht betroffen sind solche Personen, die allein untergeordnete oder interne Tätigkeiten ausführen (z.B. im Sekretariat ohne Berührungspunkte mit Aufgaben der Gemeinschaft).

Zu b) Personen, die bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften in Bereichen mitwirken, die zu dem Themenkatalog der Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV passen und keine reinen internen Tätigkeiten darstellen, sind von der Weiterbildungsverpflichtung betroffen.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer dürfen nach § 19 Abs. 1 WEG über ordnungsmäßige Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums beschließen, wenn die Benutzung nicht bereits durch eine Vereinbarung abschließend geregelt ist. Die Wohnungseigentümer können also regeln, wie man sich in den Räumen und auf den Flächen einer Wohnungseigentumsanlage verhalten darf und wo die Grenzen sind, beispielsweise bei der Ausübung von Hausmusik oder bei der Tierhaltung. Die Wohnungseigentümer können auch beschließen, eine Fläche oder einen Raum vorübergehend nicht zu benutzen oder eine Fläche oder einen Raum anders als bislang zu benutzen. Zur Frage, was die Wohnungseigentümer im Einzelnen regeln können und welche Grenzen sie einhalten müssen, hat der BGH aus Anlass eines maroden Parkhauses Leitlinien entwickelt. Daneben hat er sich auch zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums äußern müssen. Wir haben dieses Urteil wegen seiner allgemeinen Bedeutung für Sie zur Entscheidung des Monats gemacht.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Beschluss: Gefahrenabwehr und Benutzungsverbot**

Entscheidung des Monats

Beschluss: Gefahrenabwehr und Benutzungsverbot

Die Wohnungseigentümer dürfen ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Benutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen. Aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (im Fall: Brandschutzmängel) kann die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Dauer aber jedenfalls dann nicht durch Beschluss verboten werden, wenn dadurch die Benutzung des Sondereigentums erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird.

BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20

Der Fall:

Das gemeinschaftliche Grundstück ist mit einem Parkhaus bebaut. Es gibt 11 Ebenen. Die Ebenen 1 bis 3 bilden das Teileigentumsrecht Nummer 1, welches im Eigentum von Teileigentümer K steht. Im Jahr 2013 beschließen die Teileigentümer, die Ebenen 4 bis 11 künftig nicht mehr zu benutzen. Ferner beschließen sie bestandskräftig, das Parkhaus auch nicht mehr zu erhalten. Im Jahr 2016 fordert das Bauordnungsamt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf, nachzuweisen, dass die brandschutztechnischen Mindeststandards eingehalten sind und die Standsicherheit des Parkhauses auch bei einem Brand gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund beschließen die Teileigentümer, dass die Ebenen 1 bis 3 im Hinblick auf den aus ihrer Sicht nicht genügenden Brandschutz – und damit aus Gründen der Verkehrssicherheit – ab sofort

nicht mehr genutzt werden dürfen. Teileigentümer K wird allerdings gestattet, durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen, was für den Brandschutz getan werden müsste, und diese Maßnahmen dann auf eigene Kosten durchzuführen. Nach dem erfolgreichen Abschluss dieser Maßnahmen soll der Verwalter es K gestatten können, die Stellplätze auf den Ebenen 1 und 2 wieder zu benutzen.

Gegen diesen Beschluss geht Teileigentümer K vor. Das AG weist seine Klage ab, das LG die Berufung zurück. Dabei geht es davon aus, dass der Beschluss kein an jedermann gerichtetes Benutzungsverbot enthält. Gegen dieses Urteil wendet sich K an den BGH.

Das Problem:

Im Fall geht es vor allem um die Frage, ob zur Gefahrenabwehr beschlossen werden kann, das gemeinschaftliche Eigentum vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr zu benutzen. Dazu ist zu klären, ob das Parkhaus zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist. Am Anfang ist aber der Inhalt des Beschlusses zu enträtseln.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Den BGH überzeugt die Argumentation des LG nicht. Er meint, es sei zwar möglich, zum Zwecke der Gefahrenabwehr ein Benutzungsverbot zu beschließen. Seien bauliche oder bauordnungsrechtliche Mängel der Anlass, könne die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aber nicht auf Dauer verboten werden, wenn dadurch die Benutzung des Sondereigentums erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen werde. Zur Frage, wann ein Gebäude im Sinne von § 22 WEG „zerstört“ ist, legt sich der BGH darauf fest, dass eine Zerstörung ein punktuelles Ereignis sein muss.

2. Auslegung des Beschlusses

Das LG-Urteil sei schon deshalb rechtsfehlerhaft, weil die Beschlussauslegung der Münchener Richterinnen und Richter misslungen sei. Zwar sei der Beschluss tatsächlich so zu verstehen, dass er nur die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffe. Der Beschluss enthalte aber ein an jedermann – also auch an die Wohnungseigentümer – gerichtetes Benutzungsverbot. Der Wortlaut, wonach die Ebenen 1 bis 3 nicht mehr genutzt werden dürfen, sei eindeutig und auch hinreichend bestimmt. Die Wohnungseigentümer hätten zur Verkehrssicherung die Absicht gehabt, Gefahren abzuwehren. Unabhängig von der Wahrscheinlichkeit eines solchen Verlaufes habe jeder Nutzer, also auch ein Wohnungseigentümer, einen Brand auslösen können.

3. Der Beschluss ist außerdem nicht ordnungsmäßig

3.1. Grundsatz

Wohnungseigentümer seien im Grundsatz berechtigt, ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Benutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr zu beschließen.

3.2. Hausrecht

Ein solches Benutzungsverbot lasse sich aber nicht aus dem Hausrecht herleiten. Dieses ermögliche es seinem Inhaber zwar, in der Regel frei darüber zu entscheiden, wem er Zutritt gestattet und wem er ihn verwehrt. Um das Recht, zu bestimmen, wem Zutritt zu gewähren ist, gehe es aber nicht, wenn Gefahren abgewendet werden sollen, die sich aus der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.

3.3. Verkehrssicherungspflichten

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehöre indes die Erfüllung der auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten. Hierzu gehörten alle Maßnahmen, welche die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicherstellen oder die allgemein Gefahren für andere Wohnungseigentümer, Dritte oder das gemeinschaftliche Eigentum verhindern und eine Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abwenden sollen. Seien solche Maßnahmen erforderlich, könnten sie auch gegenüber den Wohnungseigentümern ergehen. Diesen könne dann ebenso wie Dritten ein Benutzungsverbot auferlegt werden.

3.4. Grenzen

Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums könne allerdings nur aus zwingenden Gründen und nur in engen Grenzen untersagt werden, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder vollständig ausgeschlossen werde.

Im Fall sei schon zweifelhaft, ob ein vorübergehendes Benutzungsverbot zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten geboten gewesen sei. Denn das Bauordnungsamt habe keine öffentlich-rechtliche Nutzungsuntersagung ausgesprochen. Und es sei auch im Übrigen nicht erkennbar gewesen, dass eine unmittelbare Gefahr für die Nutzer des Parkhauses bestanden habe oder das Bauordnungsamt die weitere Benutzung bis zur Behebung der Mängel habe untersagen wollen.

Jedenfalls habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein dauerhaftes Benutzungsverbot verhängen dürfen. Als solches wirke sich der Beschluss aber aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel des gemeinschaftlichen Eigentums allein dem K überantwortet worden sei. Das gemeinschaftliche Eigentum müsse von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jedenfalls in einem solchen Zustand erhalten werden, dass das Sondereigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck benutzt werden könne. Deshalb sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, Maßnahmen zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum zu ergreifen, wenn dieses die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Benutzung des Gebäudes nicht erfülle und einzelne Räume oder Wohnungen aus diesem Grund nicht zu dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zweck genutzt werden könnten. Die Wohnungseigentümer könnten sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien. Erst recht könnten sie die Erhaltung wegen der Kosten nicht auf einzelne Wohnungseigentümer abwälzen.

Aus dieser Überlegung folge, dass die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund baulicher oder bauordnungsrechtlicher Mängel jedenfalls dann nicht auf Dauer durch Beschluss verboten werden könne, wenn dadurch die Benutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen werde. Das gelte selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer Erhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit bestandskräftig abgelehnt hätten, wie es hier der Fall gewesen sei. Da ein solcher Negativbeschluss keine Sperrwirkung für die Zukunft entfalte, könne er ein späteres Benutzungsverbot nicht rechtfertigen.

3.5. Keine Reparaturpflicht

Ein dauerhaftes Benutzungsverbot könnte allerdings rechtmäßig sein, wenn die Wohnungseigentümer ein Gebäude nicht mehr erhalten müssten. Dies sei der Fall, wenn § 22 WEG direkt oder entsprechend anwendbar wäre,

sofern es durch unterlassene Erhaltungsmaßnahmen zu wesentlichen Funktionseinbußen des Gebäudes gekommen sei. So liege es aber nicht. Ein Gebäude sei nur dann im Sinne von § 22 WEG „zerstört“, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben sei.

Zwar gehe es im Fall um ein Parkhaus und damit um ein gewerbliches Objekt, bei dem die Erhaltung in erster Linie wirtschaftlich zu betrachten sei. Die Reparaturen könnten sich im Fall sogar als unrentabel darstellen, weil das Gebäude nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes keinen Restwert habe und die Reparaturkosten den Wert des reparierten Gebäudes bei weitem übersteigen würden. Der BGH habe es daher in einer früheren Entscheidung für möglich gehalten, dass in dieser Situation ein Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft in Betracht komme. Darum gehe es im Fall aber nicht.

Das bedeutet für Sie:

1. Verwaltungs- und Benutzungsbeschlüsse

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

Der BGH klärt mit der Entscheidung, dass die Wohnungseigentümer auf dieser Grundlage u. a. auch beschließen dürfen, einen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum oder eine im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Fläche nicht zu benutzen. Anlass hierfür wird in der Regel – wie im Fall – das Bestreben der Wohnungseigentümer sein, sich selbst, Drittnutzer und Dritte vor Gefahren zu schützen, die vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehen.

Eine solche Gefahr kann beispielsweise von einem Personenaufzug, einem Spielgerät auf einem Spielplatz oder – wie im Fall – einem Garagengebäude ausgehen. Zwar hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum erhalten wird. Bis es zu der notwendigen Reparatur kommt, kann man die Benutzung der maroden Einrichtung oder Anlage aber grundsätzlich untersagen.

HINWEIS: SONDEREIGENTUM

In Bezug auf das Sondereigentum wäre ein Beschluss, der die Benutzung untersagt, in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig. Anders wäre es, wenn ein dem

Sondereigentum vorgelagerter Balkon häufig ist. Denn selbst wenn der Balkonraum im Sondereigentum stehen würde, würde dies nicht für die konstruktiven Bauteile des Balkons gelten.

2. Anspruch auf Erhaltung

Jeder Wohnungseigentümer hat gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass diese das gemeinschaftliche Eigentum instandhält und instandsetzt, es also im Sinne des Gesetzes „erhält“. Dieser Anspruch unterliegt unstreitig nicht der Verjährung.

Der BGH klärt mit der jetzt vorliegenden Entscheidung, dass diesem Anspruch auch die Bestimmung des § 22 WEG nicht entgegengehalten werden kann. Diese Frage war bislang streitig und wurde häufig anders beantwortet. Teile der Rechtsprechung und Stimmen im Schrifttum waren der Ansicht, dass es keinen Unterschied machen könne, ob das gemeinschaftliche Eigentum wegen einer Explosion oder aufgrund einer jahrelangen bewussten Vernachlässigung einen nicht mehr akzeptablen Zustand habe.

► HINWEIS: ANSPRUCH AUF AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT

Wegen seines Machtwortes spricht der BGH am Ende der Entscheidung den ungeschriebenen Anspruch jedes Wohnungseigentümers an, bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft am gemeinschaftlichen Eigentum verlangen zu können. Diesen Weg könnte daher ein Wohnungseigentümer gehen, wenn er sein Geld nicht verschleudern will.

3. Verkehrssicherungspflicht

Im Fall wollten die Wohnungseigentümer ihren Verkehrssicherungspflichten genügen. Diese beruhen auf dem Gedanken, dass derjenige, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage schafft oder andauern lässt, in geeigneter und objektiv zumutbarer Weise alle, aber auch nur diejenigen Gefahren auszuräumen und erforderlichenfalls vor ihnen zu warnen hat, die für den Benutzer, der die erforderliche Sorgfalt walten lässt, nicht oder nicht rechtzeitig erkennbar sind und auf die er sich nicht oder nicht rechtzeitig einzurichten vermag.

Die Frage, wer für die Verkehrssicherungspflichten in einer Wohnungseigentumsanlage verantwortlich ist, ist danach zu beantworten, wer der Eigentümer der zu betrachtenden Fläche oder des zu betrachtenden Raums ist. Geht es um das Sondereigentum, hat danach nur sein Eigentümer Pflichten. Geht es hingegen um das gemeinschaftliche Eigentum,

treffen alle Wohnungseigentümer Pflichten. Diese Pflichten müssen aber nicht sie, sondern nach § 9a Abs. 2 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wahrnehmen. Für diese Wahrnehmung muss die Verwaltung alles Erforderliche in die Wege leiten. Die Verwaltung muss also ermitteln, welche Gefahren es in einer Wohnungseigentumsanlage gibt und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diesen angemessen begegnen muss.

► WICHTIG: PFLICHTEN DER VERWALTUNG

Nach dieser Analyse, die neben den Flächen und Räumen auch Anlagen betrifft, etwa Tore oder Personenaufzüge, muss die Verwaltung den Wohnungseigentümern Vorschläge unterbreiten, wie den Gefahren zu begegnen ist. Ist der Anwendungsbeereich von § 27 Abs. 1 WEG eröffnet, muss die Verwaltung eigenständig tätig werden.

4. Hausrecht

Der BGH spricht im Fall das Hausrecht an. Dieses ermöglicht seinem Inhaber, in der Regel frei darüber zu entscheiden, wem er zu einem Gebäude, einem Raum oder einer Fläche Zutritt gestattet und wem er ihn verwehrt. Im Hausrecht kommt die aus der grundrechtlichen Eigentumsgarantie fließende Befugnis des Eigentümers zum Ausdruck, mit einer Sache grundsätzlich nach Belieben zu verfahren und andere von der Einwirkung auszuschließen. Darüber hinaus ist das Hausrecht Ausdruck der vom Grundgesetz gewährleisteten Privatautonomie, welche die Selbstbestimmung des Einzelnen im Rechtsleben schützt.

In einer Wohnungseigentumsanlage bestimmt der Wohnungs- als Sondereigentümer, wem er zu seinem Eigentum Zutritt gestattet und ob der, dem er diesen erlaubt, dafür Bedingungen erfüllen muss. Für das gemeinschaftliche Eigentum müssen die Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG beschließen oder nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG vereinbaren, was gelten soll. Liegen die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 WEG vor, muss aber auch die Verwaltung Entscheidungen treffen. Dies ist beispielsweise bei der Durchführung einer Versammlung der Fall. Dort darf und muss die Verwaltung unter Einhaltung des öffentlichen und bürgerlichen Rechtes und unter Wahrung der Rechte der Wohnungseigentümer bestimmen, wer unter welchen Bedingungen Zutritt hat, solange die Wohnungseigentümer diese Frage nicht an sich ziehen und selbst entscheiden.

► HINWEIS: COVID-19-PANDEMIE

Ordnet das öffentliche Recht an, unter welchen Bedingungen Versammlungen abgehalten werden dürfen, bestimmt es

beispielsweise, dass sich nur Personen versammeln dürfen, die geimpft und/oder genesen sind („2G“), muss die Verwaltung dieses Recht anwenden.

Äußert sich das öffentliche Recht nicht, kann man fragen, ob die Verwaltung auf Grundlage des Hausrechts Anordnungen treffen kann. Ich selbst bejahe das. Ich meine, es wäre die Anordnung möglich, dass an der Versammlung nur teilnehmen darf, wer geimpft oder genesen ist oder wer in Gegenwart der Verwaltung einen Schnelltest durchführt.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalterinnen und Verwalter

- Die Verwaltungen müssen sich mit den Möglichkeiten und Grenzen eines Beschlusses nach § 19 Abs. 1 WEG vertraut machen.
- Verwaltungen müssen wissen, dass der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten organisieren und bei Dringlichkeit ohne Einschaltung der Wohnungseigentümer umsetzen muss.
- Die Verwaltungen müssen sich mit dem Hausrecht in einer Wohnungseigentumsanlage auseinandersetzen.



Auch das noch

Abgeperlt

Was ist ein Huhn? Das war ein Streitpunkt in einem Verfahren, den das OVG Rheinland-Pfalz auf dem Tisch hatte. Die Behörde hatte dem Nutzer eines mit Stallungen und Gehegen bebauten Grundstücks die Haltung verschiedener Tiere, unter anderem von Perlhühnern, auf dem Grundstück untersagt. Hiermit wollte sich der Nutzer nicht abfinden und verwies auf eine Jahre zuvor erteilte Baugenehmigung, nach der ihm unter anderem die Haltung von 10 Hühnern gestattet sei.

„Für Perlhühner gilt die Hühner-Genehmigung nicht“, sagte das OVG Rheinland-Pfalz (Beschluss v. 24.11.2021, 8 B 11248/21) und ließ den Kläger abperlen. Die Genehmigung beziehe sich nur auf gewöhnliche Haushühner. Das ergebe sich schon daraus, dass der Nutzer bei Stellung des Bauantrages und Erteilung der Genehmigung Haushühner auf dem Grundstück hielt. Ihm habe daher klar sein müssen, dass sich die Genehmigung nur auf solche erstrecke. Zudem gingen von Perlhühnern intensivere Geräusche aus als von Haushühnern. Und schließlich spreche auch schon der allgemeine Sprachgebrauch dafür, unter Hühnern Haushühner zu verstehen, wie sie üblicherweise zur Eiererzeugung gehalten werden.

Zitat

Die schwierigste Zeit in unserem Leben ist die beste Gelegenheit, innere Stärke zu entwickeln.

Dalai Lama (*1935), 14. Dalai Lama

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Laienhafte Originalität

Dass Gerichte auf derselben gesetzlichen Grundlage zu gegensätzlichen Ergebnissen kommen, wird nicht zuletzt im Miet- und Wohnungseigentumsrecht immer wieder (zu Recht) beklagt. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz in Berlin, wo nach einem böartigen, aber scharfsinnigen Bonmot alles entschieden wird, aber auch das Gegenteil. Zum Glück greift hier bisweilen der BGH ein, der jüngst derselben Zivilkammer zunächst die Möglichkeit einer ordentlichen neben der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs und nun die Folgen einer Zahlung innerhalb der Schonfrist für die ordentliche Kündigung erklärt hat.

Diese Entscheidungen ergingen indessen immerhin auf dem Boden juristischer Auslegungstechnik mit ausführlicher Begründung. Anders hielt es eine weitere Zivilkammer, die bei unpünkt-

lichen Zahlungen vom Vermieter verlangte, nicht nur den Zugang, sondern auch die Kenntnisnahme einer Abmahnung durch den Mieter zu beweisen. Ansonsten fielen dem Mieter nur fahrlässige Pflichtverstöße zur Last, die weder eine ordentliche noch eine fristlose Kündigung rechtfertigten. Schon das Ergebnis hätte Skepsis verursachen müssen. Denn damit könnte der Mieter jeder Abmahnung mit dem einfachen Bestreiten ihrer Kenntnisnahme die Wirkung weitgehend nehmen. Die nicht näher begründete Entscheidung ist aber auch juristisch nicht haltbar. Denn die Abmahnung stellt nach einhelliger Auffassung eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar, die mit ihrem Zugang und der Möglichkeit der Kenntnisnahme wirksam wird. Auf ihre tatsächliche Kenntnisnahme kommt es nicht an. Das gilt im Übrigen selbst für die Kündigung eines Mietverhältnisses. Der Rechtssuchende sollte bei allen rechtswissenschaftlichen Diskussionen wenigstens darauf vertrauen können, dass sein Fall auf der Grundlage dessen entschieden wird, was der junge Jurist im Laufe einer langen, kostspieligen Ausbildung lernt. Ansonsten kommt man kaum um die Frage nach deren Sinn herum.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2022 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE

ANSCHRIFT:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung:

Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rew! druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 05.03.2022.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5118