

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2023



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die CO₂-Abgabe war bei ihrer Einführung am 1.1.2021 allein Sache der Mieter. Seit Beginn dieses Jahres gilt nun ein 10-Stufenmodell,

welches die Einflussmöglichkeiten und Verantwortungsbereiche von Vermieter und Mieter berücksichtigt. Das Thema des Monats widmet sich den Auswirkungen dieses neuen Gesetzes. Das Immobilienjahr 2023 beinhaltet wie die Jahre zuvor wieder viele Änderungen, die zum Teil noch aus 2022 resultieren. Die Immobilienwirtschaft wird unverändert mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant verteuern. Ein chronologischer Überblick. Vor der WEG-Reform war für eine sog. Vergemeinschaftung notwendig, dass die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Recht oder eine Pflicht durch einen Beschluss zur Ausübung zuwies. Das aktuelle Recht kennt diesen Mechanismus nicht mehr. Dass es dennoch nicht so einfach ist, zeigt die BGH-Entscheidung, die Gegenstand der „Entscheidung des Monats“ ist.

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

Auswirkungen des neuen Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten auf Vermieter und Mieter

→ Seite 4

Recht

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2023

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Vergemeinschaftung von kaufrechtlichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüchen

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

Vorzeitige Räumungsklage bei fehlender Ersatzwohnung

Räumt ein Mieter nach beendetem Mietverhältnis das Mietobjekt nicht freiwillig, muss der Vermieter gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen und im Wege der Räumungsklage einen Räumungstitel erwirken. Mithilfe des Räumungstitels kann der Vermieter dann im Wege der Zwangsräumung seinen Räumungsanspruch durchsetzen.

Eine Räumungsklage ist grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Räumungsanspruch fällig ist. Ausnahmsweise kann der Vermieter bereits zuvor Klage auf künftige Leistung erheben, nämlich dann, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass sich der Mieter der rechtzeitigen Leistung – sprich der Räumung – entziehen werde. Das ergibt sich aus § 259 ZPO. Diese Besorgnis ist etwa dann gerechtfertigt, wenn der Mieter die Wirksamkeit der Kündigung bestreitet oder ankündigt, in den Mieträumen zu bleiben.

Die Besorgnis, ein Wohnungsmieter werde sich der Räumung entziehen, kann auch gerechtfertigt sein, wenn der Mieter die Kündigung an sich akzeptiert und grundsätzlich zum Auszug bereit ist und der Kündigung nur widerspricht, weil er noch keine andere Wohnung gefunden hat und befürchtet, bis zum Mietende auch keine zu finden. Das hat der BGH klargestellt und der Auffassung, die für solche Fälle einen abweichenden Maßstab vertritt, eine Absage erteilt.

Ein „Sich-Entziehen“ verlangt keine Böswilligkeit des Schuldners im Sinne des Erschwerens oder Hintertreibens der Befriedigung des Gläubigers. Maßgeblich ist allein die Besorgnis, der Schuldner werde die erklärte Absicht, nämlich die fehlende Bereitschaft zur Erfüllung, bei Fälligkeit der Leistung auch in die Tat umsetzen.

Hat ein Mieter einer Kündigung widersprochen und der Vermieter daraufhin frühzeitig Räumungsklage erhoben, sind die Interessen des Mieters dadurch ausreichend gewahrt, dass das Gericht neben der Wirksamkeit der Kündigung auch die vom Mieter angeführten Härtegründe prüfen muss. Bringt der Mieter vor, möglicherweise nicht rechtzeitig eine andere Wohnung zu finden, ist dies gemäß § 574 Abs. 2 BGB als Gesichtspunkt bei der Abwägung zu den Folgen der Kündigung von Bedeutung. Zudem kann Verzögerungen bei der Wohnungssuche durch Gewährung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden. (BGH, Beschluss v. 25.10.2022, VIII ZB 58/21)

! Weiterführende Informationen:
Räumungsklage – gerichtliches Verfahren → **639285**

Kosten für Müllkontrolle sind umlagefähig

Die Kosten der Müllbeseitigung gehören gemäß § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung zu den umlagefähigen Betriebskosten. Die Vorschrift ist weit zu verstehen und soll den ganzen Vorgang der Müllbeseitigung umfassen. Daher sind auch die Kosten für eine regelmäßige Kontrolle der Mülltonnen auf Einhaltung der Mülltrennung und eine erforderliche

Nachsortierung als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte die Vermieterin einer Wohnung in einer größeren Wohnanlage einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sogenannten Behältermanagements beauftragt. In dessen Rahmen wird der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert. Die hierfür anfallenden Kosten legte die Vermieterin als Teil der Kosten für die Müllbeseitigung auf die Mieter um. Hieran hatte der BGH nichts auszusetzen.

Die Kosten entstehen der Vermieterin als Grundstückseigentümerin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und sind nicht den durch die Grundmieter abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen.

Es kommt auch nicht darauf an, ob der Auftrag zur Müllkontrolle und -nachsartierung eine Reaktion der Vermieterin auf falsch befüllte Mülltonnen war. Der erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache besteht unabhängig davon, ob die Maßnahme, die die Kosten verursacht hat, auch durch den in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten vertrags- oder rechtswidrig war. (BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 117/21)

! Weiterführende Informationen:
Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV: Müllbeseitigung → **2753474**

Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses wegen Suizidgefahr

Einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses kann der Mieter widersprechen und eine Fortsetzung verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde; dabei sind auch die berechtigten Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Das ergibt sich aus § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Sowohl bei der Feststellung, ob eine solche Härte vorliegt, als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Abwägung zwischen den berechtigten Belangen von Mieter und Vermieter ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

Lehnt ein suizidgefährdeter Mieter eine Therapie ab, führt dies aber nicht automatisch dazu, eine Härte abzulehnen oder den Interessen des Vermieters den Vorrang einzuräumen. Vielmehr ist dieser Umstand bei der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dabei sind auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie, zu bewerten.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte die Mieterin einer Eigenbedarfskündigung des seit 40 Jahren bestehenden Mietverhältnisses widersprochen und dies mit einer schweren Depression und Suizidgefahr begründet. Ein medizinischer Sachverständiger bestätigte dies und stellte eine völlige Fixierung der Mieterin auf die Wohnung fest, so dass es dieser auch nicht möglich sei, eine im selben Haus befindliche Ersatzwohnung anzunehmen. Zudem sei die Aussicht auf eine erfolgreiche Therapie sehr gering.

Angesichts der besonderen Umstände im Einzelfall billigte der BGH die Entscheidung der Vorinstanz, die gemäß § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet hatte, bei Angleichung der bisherigen geringen Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei einer Verbesserung der Situation der Mieterin oder

wesentlichen Änderungen beim Nutzungsbedarf des Vermieters oder bei der Dringlichkeit dieses Bedarfs käme aber eine erneute Kündigung in Betracht. (BGH, Urteil v. 26.10.2022, VIII ZR 390/21)

! Weiterführende Informationen:

Sozialklausel → **625830**

BGH bleibt hart: Schonfristzahlung lässt ordentliche Kündigung unberührt

Ist ein Mieter mit der Zahlung der Miete in einer bestimmten Höhe in Rückstand, kann der Vermieter den Mietvertrag 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.

Immer wieder hat das LG Berlin dem BGH in dieser Frage widersprochen und gegenteilige Urteile gefällt. Die Berliner Richter sind der Meinung, § 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. Zum wiederholten Male hat nun der BGH seine Linie bestätigt und ein Urteil des LG Berlin aufgehoben. Der Gesetzgeber habe die langjährige BGH-Rechtsprechung zu dieser Frage und die derzeitige Normanwendungspraxis nicht lediglich passiv unbeanstandet gelassen. Vielmehr seien Gesetzgebungsvorhaben, die zu einer Wirkung der Schonfristzahlung auch auf die ordentliche Kündigung führen sollten, nicht weiterverfolgt oder gar im Bundestag ausdrücklich abgelehnt worden. Dies spreche dafür, dass der Gesetzgeber das Normverständnis des BGH als geltende Rechtspraxis ansehe und hieran jedenfalls derzeit nichts ändern wolle. An diese Entscheidung seien die Gerichte gebunden. (BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 307/21)

! Weiterführende Informationen:

Zahlungsverzug des Mieters → **625903**

Verzug (Miete) → **625882**



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.

Wohnraum- und Gewerbemietrecht:

Sie fragen, RA Hannemann antwortet

Dienstag, 28.2.2023, 14:00 Uhr

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

Haben Sie Fragen zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht? Gibt es Themen im Wohnraum- und Gewerbemietrecht, die Sie nicht durchdringen können? Dann haben wir das richtige Online-Seminar für Sie: Diskutieren Sie in einem offenen Format Ihre mietrechtlichen Fallstricke mit Herrn RA Hannemann und stellen Sie Ihre Fragen kreuz und quer zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

Auswirkungen des neuen Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten auf Vermieter und Mieter

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /
VDIV Management GmbH

Die durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) geschaffene CO₂-Abgabe war seit ihrer Einführung zum 1.1.2021 bisher allein Sache der Mieterinnen und Mieter. Das neue Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter sieht nunmehr ein 10-Stufenmodell vor, welches die Einflussmöglichkeiten und Verantwortungsbereiche beider Parteien berücksichtigt. Nachdem der Bundesrat das Gesetz zur Kostenaufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) Ende November letzten Jahres mit kleineren Änderungen gebilligt hatte, ist es zu Beginn dieses Jahres in Kraft getreten.

Bisherige CO₂-Bepreisung

Aktuell beträgt der Preis 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Brennstoffverbrauch ausgestoßen wird. Eigentlich sollte die CO₂-Abgabe bereits ab 2023 auf 35 Euro je Tonne ansteigen. Dies hat die Bundesregierung aber wegen der Energiekrise und der hohen Inflation ausgesetzt. Die Erhöhung kommt nun erst zum 1.1.2024 und soll bis 2025 auf 45 Euro pro Tonne CO₂ ansteigen. Ab 2026 wird der Zertifikate-Preis dann durch Versteigerungen ermittelt – wobei ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ist. Ab 2027 soll sich der Preis dann ganz frei am Markt bilden.

Anwendungsbereich und Umsetzung

Anzuwenden ist das Gesetz auf Gebäude, in denen Brennstoffe (u. a. Heizöl, Erdgas, Flüssiggas) in technisch verbundenen oder separaten Anlagen zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden oder diese Stoffe bei einer Versorgung mit Fern- oder Nahwärme verwendet werden.

In der praktischen mietvertraglichen Umsetzung entfaltet das Gesetz erstmalig im Jahr 2024 seine Wirkung, nämlich dann, wenn die Heizkosten des Jahres 2023 abgerechnet werden und die CO₂-Abgabe für die verbrauchten Brennstoffe eines Gebäudes zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt wird. Zu berücksichtigen ist dabei, dass gemäß § 6 Abs. 1 des CO₂KostAufG Vereinbarungen unwirksam sind, nach denen der Mieter mehr als den gesetzlich vorgesehenen CO₂-Kostenanteil zu tragen hat.

Das neue Gesetz soll je nach Verantwortungsbereich und Einflussmöglichkeiten sowohl Mieter zu energieeffizientem Verhalten motivieren, als auch eine Anreizwirkung für Vermieter zur Investition in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen entwickeln.

Höhe des Brennstoffverbrauchs als Anhaltspunkt für den energetischen Zustand eines Gebäudes

Laut Gesetzesbegründung soll der energetische Zustand eines Gebäudes Maßstab für das im Gesetz verankerte 10-Stufenmodell sein. Berechnungsgrundlage für die prozentuale Kostenbeteiligung von Ver-

mieter und Mieter ist der zu ermittelnde jährliche CO₂-Ausstoß der verbrauchten Brennstoffe des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter. Je höher die CO₂-Emissionen eines Gebäudes sind, desto höher fällt der zu tragende Kostenanteil für Vermietende aus. Im schlechtesten Fall wird der Kostenanteil des Vermieters bei 95 % liegen. Werden weniger als 12 kg CO₂ je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr ausgestoßen, tragen die Mieter 100 % der CO₂-Abgabe.

CO ₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Mehraufwand bei Erstellung der Heizkostenabrechnung

Die Einstufung und Aufteilung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten wird über die jährliche Heizkostenabrechnung erfolgen, d. h. die Kostenermittlung erfolgt auf Grundlage des tatsächlich abgerechneten Verbrauchs. Die Heizkostenabrechnung wird künftig Angaben zur Energiebilanz und zum Ausstoß von CO₂-Emissionen enthalten müssen. Den Vermietern sollen alle erforderlichen Daten im Laufe des Jahres 2024 über die Energieversorger zur Verfügung gestellt werden.

Mehraufwände sind auch bei den beauftragten Verwaltungsunternehmen zu erwarten.

Hinzukommend können Mieter, die sich selbst mit Brennstoffen versorgen, innerhalb von 12 Monaten gegenüber ihrem Vermieter Erstattungsansprüche geltend machen, die ebenfalls von den beauftragten Verwaltungsunternehmen zu bearbeiten sind. Die Brennstofflieferanten wiederum sind verpflichtet, Mietern entsprechende Informationen zum Erstattungsverfahren zukommen zu lassen.

Informationspflichten für Brennstofflieferanten

Für die Lieferung von Brennstoffen oder Wärme ist der Lieferant gegenüber den Betreibern der Heizungs- oder Warmwasseranlage künftig gemäß § 3 CO₂KostAufG verpflichtet, in ihren Rechnungen Informationen über die Kohlendioxidkosten aufzunehmen. Dies soll als Hilfestellung dienen, damit Vermieter und Mieter die Höhe der Kohlendioxidkosten errechnen können.

Die Informationen sollen u. a. Angaben zu den Emissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid enthalten sowie den Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor, den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge und ggf. noch einen Hinweis auf Erstattungsansprüche für Mieter.

Die Informationspflichten betreffen Lieferungen an den Gebäudeeigentümer und an Mieter, die eine Heizungs- oder Warmwasseranlage selbst betreiben. Von diesen Pflichten sind auch Lieferverträge zwischen Brennstofflieferanten und weiteren dem Gebäudeeigentümer gleichstehenden Dritten umfasst. Das sind insbesondere Anlagenbetreiber im Contracting und Wohnungseigentümergeinschaften.

Ausnahmen bei denkmalgeschützten Gebäuden

Das Gesetz sieht in § 9 CO₂KostAufG Ausnahmen für besondere Fallgestaltungen vor. Derartige Abweichungen von der Regel sind gegeben, wenn für den Vermieter energetische Verbesserungen des Gebäudes teilweise oder vollständig unmöglich sind.

Das können z. B. denkmalschutzrechtliche Bestimmungen sein, die wesentliche bauliche Veränderungen nicht zulassen, wie z. B. ein Verbot für das Anbringen einer besseren Dämmung auf eine Gebäudefassade. Ferner kann ein Vermieter an einer wesentlichen Sanierung des vermieteten Gebäudes auch dann gehindert sein, wenn dieses im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt und sich hieraus Vorgaben ergeben, die die Möglichkeiten für eine energetische Sanierung oder einen Wechsel der Heiztechnologie beschränken.

Verbleibt dem Vermieter keine Möglichkeit, um eine für ihn günstigere Einstufung des Gebäudes zu erreichen, entfällt der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO₂-Kosten gänzlich (§ 9 Abs. 2 CO₂KostAufG). Wichtig zu wissen ist, dass den Vermieter für das Vorliegen einer Ausnahme die Pflicht einer Nachweiserbringung trifft, die er im Rahmen der nächsten Heizkostenabrechnung zu erbringen hat, was wiederum einen Verwaltungsmehraufwand zur Folge hat.

Vorerst hälftige Aufteilung bei Nichtwohngebäuden

Gemäß § 8 CO₂KostAufG gilt bei Nichtwohngebäuden zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten. Bis spätestens zum Ablauf der BEHG-Festpreisphase Ende 2025 soll das Gesetz um das Stufenmodell für Nichtwohngebäude ergänzt werden.

Kürzungsrecht des Mieters bei fehlender oder fehlerhafter Umsetzung

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er erforderliche Informationen nicht aus, so hat der Mieter laut § 7 Abs. 4 des CO₂KostAufG das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Prüfung einer Umstellung auf Angaben im Energiebedarfsausweis

Perspektivisch ist damit zu rechnen, dass – wie zuletzt vom Bundesrat und einigen Sachverständigen gefordert – zur Ermittlung der CO₂-Kosten ein Bedarfsausweis herangezogen werden soll, der dem jeweiligen Gebäude eine bestimmte energetische Qualität zuweist.

Zumindest will die Bundesregierung prüfen lassen, ob das Datenmodell zum CO₂-Ausstoß auf entsprechende Angaben in Energieausweisen zum energetischen Zustand eines Hauses umgestellt werden kann.

Spätestens mit der im Gesetz festgehaltenen Evaluierung zum 30.9.2026 wird die Prüfung sicherlich abgeschlossen sein.

Verschiebung des Inkrafttretens angeregt

Der VDIV Deutschland hatte sich im Rahmen der Verbändeanhörung dafür ausgesprochen, den Zeitpunkt des geplanten Inkrafttretens des Gesetzes um 1 bis 2 Jahre zu verschieben, da die aktuelle Lage und die explodierenden Preise für fossile Brennstoffe insgesamt hohe gesellschaftspolitische Herausforderungen und Belastungen für alle Beteiligten mit sich bringen.

Auch die deutlich gestiegenen Material- und Handwerkerkosten machen es vermietenden Eigentümern nicht leicht, energetische Sanierungen schnell umzusetzen.

Hinzukommend muss bedacht werden, dass die Einleitung energieeffizienter Baumaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften eines langen zeitlichen Vorlaufs bedarf.

Geltende und geplante Gesetze zur CO₂-Reduzierung

Das Gesetz fügt sich in eine Reihe gesetzgeberischer Maßnahmen der Bundesregierung ein, mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß drastisch zu reduzieren und damit die Wende hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen, unter Beachtung der aktuellen Energiepreisentwicklung. In der jüngeren Zeit passierten bereits folgende Gesetzesvorhaben den Bundestag: Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV), die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV), das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) und das Strompreisbremsengesetz (StromPBG).

Weitere Novellierungen sind zu erwarten, z. B. AVBFernwärmegesetz, Bundesförderung Effiziente Gebäude, Erneuerbare-Energien-Gesetz, Energiesicherungsgesetz, Energiewirtschaftsgesetz, Gebäudeenergiegesetz, Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz, Heizkostenverordnung und Mietrechtsreform.

Immenser Verwaltungsaufwand

Die Umsetzung neuer Vorschriften und Gesetze bedeutet in der Praxis einen immensen Bürokratieaufwand. Sowohl Mieter als auch Eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften haben bereits jetzt einen deutlich erhöhten Informations- und Beratungsbedarf. Auch Verwaltungsunternehmen fragen sich zunehmend, wie die Vielzahl neuer Aufgaben, die in den komplexen neuen gesetzlichen Regelungen stecken, bewältigt werden können. Das fehlende Personal in den Verwaltungsunternehmen verschärft die Situation noch. Es verwundert daher nicht, wenn Immobilienverwaltungen mitunter dazu übergehen, nicht alles vorschriftsmäßig umzusetzen, dies auch vor dem Hintergrund, dass nicht alle neuen Vorschriften sanktionsbehaftet sind.

Sinnhaftigkeit der Maßnahmen

Dem einen oder anderen mag sich damit die Frage der Sinnhaftigkeit einzelner Maßnahmen stellen. Mir auch, wie folgendes Beispiel zeigt: Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 b) EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten bis zum 30.9.2023 hydraulisch abzugleichen. Diese kostenintensive Maßnahme bedarf insbesondere in größeren Gemeinschaften einer Beschlussfassung. Vielfach finden Eigentümergeinschaften jedoch frühestens im 2. Quartal eines jeden Jahres statt und bedürfen einer entsprechenden Vorbereitung mit Angebotseinholung etc. Wie soll dies in einer derart kurzen Frist (Bekanntmachung des Gesetzes: 23.9.2022) und mit dem bekannten Personalmangel in Handwerk und Verwaltung umgesetzt werden? Der VDIV wies daher auf die Problematik gegenüber dem Bundeswirtschaftsministerium hin, und regte eine Fristverlängerung um 1 Jahr an. Die schriftliche Antwort des Bundeswirtschaftsministeriums: Die Fristen sind so festgelegt, dass sie durch vorhandene Fachkräfte erfüllt werden können.

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.





Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2023

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2023 beinhaltet wie die Vorjahre wieder viele Änderungen, die zum Teil noch aus 2022 resultieren. Die Immobilienwirtschaft wird unverändert mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant verteuern.

Im Folgenden eine möglichst chronologische Übersicht über die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2023 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand: 19.1.2023).

Wohngeldanpassung (1.1.2023)

Durch das „Wohngeld-Plus-Gesetz“ werden deutlich mehr Geringverdienende ein höheres Wohngeld bekommen: Der Kreis der Wohngeldberechtigten ist von rund 600.000 auf 2 Millionen Bürger erweitert worden. Der Wohngeldbetrag wird sich 2023 um durchschnittlich rund 190 Euro pro Monat erhöhen. Das bedeutet eine Verdoppelung des Wohngeldes. Es steigt von durchschnittlich rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat. Eine dauerhafte Heizkostenkomponente wird die steigenden Energiekosten und eine Klimakomponente erstmals Kosten, etwa für energetische Gebäudesanierung, abfedern.

Erhöhung der linearen Gebäude-AfA (1.1.2023)

Das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) beinhaltet eine befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen. Der lineare AfA-Satz wird zum 1.1.2023 von 2 % auf 3 % erhöht und gilt für Wohngebäude, die nach dem 1.1.2023 fertiggestellt werden.



Steuerliche Entlastung für kleinere Photovoltaikanlagen (1.1.2023)

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 gibt es für kleinere Photovoltaikanlagen mit einer Maximalleistung bis 30 kW eine echte steuerliche Vereinfachung und Entlastung von bürokratischen Pflichten. Dies betrifft sowohl die Einkommenssteuer als auch die Umsatzsteuer. Bereits ab

dem Veranlagungszeitraum 2022 sind die Einnahmen für solche Anlagen auf Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern ertragssteuerfrei. Ab 2023 fällt zudem die Umsatzsteuer weg.

Erbschaften und Schenkungen werden teurer (1.1.2023)

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wird das Erben und die Schenkung von Grundstücken ab 2023 teurer, da die Bemessungsgrundlagen angehoben worden sind.

Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG (1.1.2023)

Durch die Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden neue Boni eingeführt, etwa für serielles Sanieren.

Reform des Gebäudeenergiegesetzes – GEG (1.1.2023)

Die Anforderungen an den Wärmeschutz werden nicht weiter verschärft. Die Verschärfung des Neubaustandards auf „EH 55“ ist beschlossen. Weitere Verschärfungen wurden allerdings für 2024 angekündigt, unter anderem eine Solarpflicht. Eine große GEG-Novelle soll 2025 kommen.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (1.1.2023)

Ab 2023 müssen sich Vermieter an der CO₂-Abgabe beim Heizen mit Öl oder Gas beteiligen. Der Anteil orientiert sich am energetischen Zustand des Gebäudes und erfolgt in einem Stufenmodell. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil für den Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Vermieter ermitteln die CO₂-Kosten und den Verteilungsschlüssel im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung. Ausnahmen wird es z. B. bei Denkmalschutz oder Milieu geben, dort wird der CO₂-Anteil des Vermieters halbiert. Bei Nichtwohngebäuden gilt übergangsweise eine hälftige Teilung des CO₂-Preises. Die CO₂-Abgabe beträgt 30 Euro/t CO₂ im Jahr 2023. Vermieter/Verwalter sind künftig verpflichtet, die Informationen aus der Heizkostenabrechnung oder Brennstoffrechnung weiterzugeben, mit denen die Aufteilung des CO₂-Preises bestimmt wird.

Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (1.1.2023)

Mit der Reform des Sanktionsdurchsetzungsgesetz (SDG) werden die Maßnahmen zur Bekämpfung von Finanzkriminalität und Geldwäsche verschärft, z. B. sind Bargeldzahlungen bei Immobilientransaktionen nicht mehr erlaubt.

Bis Ende Juli 2023 sollen die Grundbuchämter Eigentümerdaten an das Transparenzregister (nach)melden, ab August 2023 soll dies automatisch erfolgen.

Wegfall der steuerlichen Förderung für neue Heizungen in selbst genutztem Wohneigentum (1.1.2023)

Die bisherige steuerliche Förderung nach § 35c EStG für neue Gasheizungen bei selbst genutztem Wohneigentum wurde ab dem 1.1.2023 mit der 2. Verordnung zur Änderung der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) gestrichen.

Anstieg der Gebäudeversicherungsprämien (1.1.2023)

Die Gebäudeversicherungsprämien für die gleitenden Neuwertversicherungen steigen 2023 durchschnittlich um ca. 15 %. Damit die Versicherungssumme ausreicht, um einen Schaden des Gebäudes abzudecken, muss der Wert des versicherten Gebäudes regelmäßig an die aktuellen Kosten für einen vergleichbaren Neubau angepasst werden. Ursächlich für die Prämienanpassungen ist einerseits die hohe Inflationsrate und zusätzlich die Tatsache, dass der Baupreisindex für Wohngebäude und der Tariflohnindex für das Baugewerbe erheblich gestiegen sind.

Erhöhung der Lkw-Maut (1.1.2023)

Die Lkw-Maut in Deutschland wurde zu Jahresbeginn angepasst. Grundlage für die Lkw-Mauterhöhung ist ein neues Wegekostengutachten, das als Basis für die Höhe der Maut regelmäßig alle 5 Jahre neu erstellt wird. Die Lkw-Maut orientiert sich an den Ausgaben für Betrieb, Bau, Ausbau und Erhalt von Verkehrswegen und seit 2022 zusätzlich an den tatsächlichen Kosten für die Vermeidung von Luftverschmutzung und Lärmbelastung.

Dadurch werden die Materialbeschaffungskosten für Erhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebäudebereich weiter steigen.

Abgabefrist für Grundsteuerfeststellungserklärung (31.1.2023)

Die Abgabefrist für die digitale Grundsteuerfeststellungserklärung für alle Immobilieneigentümer endet am 31.1.2023 (ursprünglich zum 31.10.2022). Die neue Grundsteuer soll am 1.1.2025 in Kraft treten.

Gaspreisdeckel (1.3.2023)

Ab März 2023 wird die Preisbremse für Gas und Fernwärme in Kraft treten und soll bis mindestens Ende April 2024 gelten. In diesem Zeitraum gilt dann für eine bestimmte Grundmenge an verbrauchtem Gas ein staatlich garantierter Bruttopreis inklusive Steuern und Abgaben von 12 Cent pro Kilowattstunde, für Fernwärme liegt der Preis bei 9,5 Cent. Die Referenzgrundmenge, für die der reduzierte Preis gelten soll, liegt bei 80 % des Verbrauchs, der der Abschlagszahlung für September 2022 zugrunde liegt. Für Januar und Februar 2023 ist eine rückwirkende Entlastung vorgesehen.

Neubauförderung mittels neuer Förderrichtlinie (1.3.2023)

Voraussichtlich ab März 2023 soll eine eigene Förderrichtlinie „Klimafreundliches Bauen“ wirksam werden. Bis dahin werden noch Neubauten der Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse unterstützt. Die Zuständigkeit für die Neubauförderung wird künftig beim Bundesbauministerium liegen, nicht mehr wie bisher beim Wirtschaftsministerium.

Stichtag für erste Meldungen von Immobilienkredit-Daten (31.3.2023)

Auf der Basis der Richtlinie zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFStA) müssen Finanzierer Daten zum Marktwert der Immobilienfinanzierung, Darlehenshöhe, Sicherheiten, Beleihungsauslauf und Alter der Kreditnehmenden an die Bundesbank liefern zur Früherkennung eines etwaigen Stabilitätsrisikos.



Neue Eigentumsförderung für Familien geplant (1.6.2023)

Eine neue Eigentumsförderung für Familien soll gemäß Ankündigung von Bundesbauministerin Klara Geywitz im Juni 2023 kommen. Statt Baukindergeld soll es dann zinsverbilligte KfW-Kredite geben – weitere Subventionen für den Wohnungsneubau sind demnach nicht geplant.

Familien mit einem maximalen zu versteuernden Jahreseinkommen von 60.000 Euro plus 10.000 Euro pro Kind sollen ab Juni 2023 zinsverbilligte Kredite von 140.000 bis maximal 240.000 Euro über die staatliche Förderbank KfW für Wohneigentum beantragen können.

Hydraulischer Abgleich gemäß EnSiMiMaV (30.9.2023)

Bis zum 30.9.2023 muss bei Gaszentralheizungssystemen ein hydraulischer Abgleich erfolgen bei Nichtwohngebäuden mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² Heizfläche und bei Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten.

Bei Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohnungen muss der hydraulische Abgleich bis zum 15.9.2024 erfolgen.

Zertifizierter WEG-Verwalter (1.12.2023)

Wohnungseigentümer können ab dem 1.12.2023 (ursprünglich ab dem 1.12.2022) als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird – und damit einen Sachkundenachweis. Das ergibt sich aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter (persönliche Zertifizierung) ist eine der zentralen Neuerungen, die in der WEG-Reform 2020 verankert ist.

Besonderheiten in den Bundesländern und Kommunen

Die unterschiedlichen Besonderheiten in den einzelnen Bundesländern und Kommunen werden hier nicht beleuchtet.

Erwähnenswert ist dennoch die Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze in Hamburg (von 4,5 % auf 5,5 %) und Sachsen (von 3,5 % auf 5,5 %), jeweils zum 1.1.2023, die die Eigentumsbildung verteuern.

Viele Kommunen erhöhen per Satzung Gebühren für Müll, Straßenreinigung und Wasser/Abwasser, was zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten für alle Bürger führt.

Fazit

Die schrittweisen Anhebungen der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) führen zu einem weiteren Anstieg der Immobilienfinanzierungen, das verteuert die Eigentumsbildung und die Gebäudesanierung sowie den Neubau.

Der exorbitante Anstieg der Baupreise einhergehend mit der rückläufigen Handwerkerverfügbarkeit belasten erheblich die Investitionsbereitschaft in die Sanierung und den Neubau.

Und die Entwicklung der Energiekosten bleibt spekulativ...

Die seit Jahren ständig zunehmende Anzahl von zusätzlichen Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr. Deutschland ist überreguliert und es ist keine Besserung in Sicht!

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und vor allem vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.

DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



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

Welche Beschlusskompetenz ist notwendig, um eine geheime Abstimmung durchzusetzen?

Beschlusskompetenz besteht insoweit immer. Möglich ist z.B. ein Geschäftsordnungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der Anwesenden auf der Eigentümerversammlung, der nur für einen kommenden Fall bzw. die nächste Abstimmung gilt.

Nicht ordnungsmäßig ist allerdings die geheime Abstimmung, wenn es von der Stimmabgabe (Ja, Nein oder Enthaltung) abhängt,

1. ob ein Wohnungseigentümer sich pflichtwidrig geweiigert hat durch Enthaltung oder Nein-Stimme, notwendige Erhaltungsmaßnahmen mitzutragen, nebst möglichem Regress gegen ihn oder
2. ob er mit Ja gestimmt hat, wenn nur positiv Abstimmende die Kosten einer beschlossenen Maßnahme zu tragen haben (vgl. §§ 21 Abs.1 und 3 WEG bei baulichen Veränderungen).

Wurde bei einem positiven Beschluss ein falscher Abstimmungsmodus genutzt (z. B. MEA statt Köpfe) und wurde dieser Beschluss nicht angefochten, ist die Beschlussfassung dann rechtskräftig?

Beim Beschluss spricht man von Bestandskraft. Diese tritt ein, wenn bei bestehender Beschlusskompetenz – ggf. auch ordnungswidrig – abgestimmt und vom Versammlungsleiter (meist der Verwalter oder sein Sachbearbeiter) ein positives Beschlussergebnis verkündet wurde, wobei der Beschluss nicht erfolgreich mit der fristgebundenen Anfechtungsklage angegriffen und dann für ungültig erklärt wurde (vgl. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1, 45 WEG). Der falsche Abstimmungsmodus führt nicht zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses.

Ein Vermieter ist in einer vermieteten Wohnung verpflichtet, eine grundsätzliche Instandhaltung durchzuführen. Er kann diese Instandhaltung jedoch nicht durchführen, weil der Mieter die Wohnung praktisch verlassen bzw. leerräumen müsste, er dies aber verweigert. Entfällt in diesem Fall die Verpflichtung des Vermieters zu dieser grundsätzlichen Instandhaltung?

Wenn der Mieter trotz Anbietens einer Ausweichwohnung den Umzug – an dem er nicht mithelfen muss; es genügt, wenn er sich zur Duldung der Umzugsmaßnahmen bereit erklärt – verweigert, kann er zumindest temporär nicht die Miete mindern.

Würde der Mieter trotz seiner Verweigerungshaltung den Erfüllungsanspruch auf Vornahme bestimmter Maßnahmen, die nur bei leerstehender Wohnung durchzuführen sind, geltend machen, wäre dies treuwidrig. Stimmt er doch noch zu, gilt: Der Mieter ist von der Zahlung der Miete nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB befreit, wenn die Mietsache ihm nicht zur Nutzung zur Verfügung stand wegen umfangreicher Arbeiten des Vermieters, die einen Teilumzug in eine Umsetzwohnung bedingten.

Könnte ein Mieterhöhungsverlangen auf konkrete Angebote (nicht den Mietspiegel) von Immoscout gestützt werden?

Zumindest faktisch: Nein. Die Begründungsmöglichkeiten für eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung sind klar festgelegt: Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf 1. einen (einfachen oder qualifizierten) Mietspiegel (§§ 558c, 558d), 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e) – gab es nur früher einmal in Hannover –, 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von 3 Wohnungen – solche Wohnungen dürfen auch aus dem eigenen Bestand genommen werden.

Diese Aufzählung der Begründungsmittel in § 558a BGB ist nicht abschließend. Aber Angebote von Immoscout sind eben kein Indiz dafür, ob diese auch zu entsprechenden Verträgen geführt haben. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Übrigen gemäß § 558 Abs. 2 BGB aus Mieten der letzten 6 Jahre gebildet.

Im Rahmen eines „Treffens der Eigentümer“ (keine Eigentümerversammlung) beehrte ein Eigentümer, dass wir künftig die ihm gehörende Freigarage, welche als Sondereigentum mit eigenem Miteigentumsanteil im Grundbuch eingetragen wurde, in der Betriebskostenabrechnung seiner Wohnung mit abrechnen sollen. Es soll eine Aufsummierung beider Miteigentumsanteile (Wohnung und Freigarage) erfolgen. Wir sind jedoch der Auffassung, dass wir nach der Eintragung im Grundbuch vorzugehen haben, d. h. der betreffende Eigentümer bekommt wie bisher 2 Abrechnungen und 2 Wirtschaftspläne. Derzeit verbuchen wir einen Teil seines Hausgelds auf die Wohnung und den Rest auf die Freigarage.

Vollkommen richtig wird hier nach Sondereigentumseinheiten, und zwar wie sie im Grundbuch stehen/gebucht sind, abgerechnet.

Der Eigentümer kann ja auch jederzeit getrennt Einheiten veräußern. Dann sind (wenn auch erst) im folgenden Wirtschaftsjahr – selbst nach Auffassung dieses Eigentümers – wieder getrennte Abrechnungen nötig. Der unterjährige Eigentumswechsel bleibt für die einheiten- bzw. wohnungsbezogene Abrechnung irrelevant.

Je einzelner Sondereigentumseinheit müssen sich auch evtl. Zahlungsrückstände feststellen lassen, falls es im worst case zur Versteigerung kommen sollte.

Ist ein Klima-Splitgerät zustimmungspflichtig?

Die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend, ein Split-Klimagerät fällt nicht darunter. Es bedarf immer eines Mehrheitsbeschlusses; die einfache Mehrheit genügt.

Im Regelfall ist die Installation eines derartigen Gerätes mit einem Nachteil i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind (vgl. LG Frankfurt, 2-13 S 133/20). Hierbei handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die eines Eigentümerbeschlusses bedarf, um rechtmäßig sein zu können (AG Biedenkopf, 50 C 220/20).

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

im Wohnungseigentumsrecht, das bis zum Dezember 2020 galt, übte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 und Fall 2 WEG a. F. von Gesetzes wegen die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und hatte die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrzunehmen. Ferner hatte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 3 und Fall 4 WEG a. F. sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wahrzunehmen, soweit diese „gemeinschaftlich geltend gemacht werden“ konnten „oder zu erfüllen“ waren. Für diese Wahrnehmung mussten die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Recht oder eine Pflicht durch einen Beschluss zur Ausübung zuweisen. Man nannte diesen Vorgang eine „Vergemeinschaftung“. Das aktuelle Recht, nämlich § 9a Abs. 2 WEG, kennt diesen Mechanismus nicht mehr. Dass es dennoch nicht so einfach ist, zeigt die BGH-Entscheidung, die wir zum Start des Jahres 2023 in den Mittelpunkt stellen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Mehrheitsbeschluss außerhalb der Versammlung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Vergemeinschaftung von kaufrechtlichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüchen

Die auf Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum (hier: Nachbesserung nach § 439 Abs. 1 BGB) unterfallen nicht der Ausübungsbefugnis gem. § 9a Abs. 2 WEG. Die Wohnungseigentümer können der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer solche Rechte aber durch Beschluss zur alleinigen Durchsetzung zuweisen.

Der Käufer eines Wohnungseigentums, der nicht von einem Bauträger erwirbt, hat nach § 439 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf volle Nacherfüllung in Bezug auf Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht nur einen auf die Quote des Miteigentumsanteils beschränkten Anspruch auf Freistellung von den Mängelbeseitigungskosten.

BGH, Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21

Der Fall:

Das Immobilienunternehmen B teilt im Jahr 2012 ein Grundstück mit einem bereits vorhandenen Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum auf und beginnt anschließend damit, diese Rechte, so wie sie baulich sind und unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, zu verkaufen. In die Bausubstanz greift B also nicht ein. Im April 2013

stellt die Gemeinde eine Belastung des Oberbodens im Innenhof fest. B verkauft ab diesem Zeitpunkt weitere rund 30 Wohnungseigentumsrechte. Es weist dabei auf eine Altlastenauskunft der Gemeinde hin und verpflichtet sich zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen entsprechend den behördlichen Vorgaben. Die Haftung für eine Altlastenfreiheit außerhalb des Innenhofs schließt es hingegen aus. In der Folgezeit tauscht B den Oberboden des Innenhofs in einer Tiefe von 20 cm aus. Im Mai 2014 und Oktober 2015 beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ansprüche wegen Altlasten im Innenhof und in den straßenseitigen Vorgärten gerichtlich verfolgen soll.

Im April 2018 erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K im eigenen Namen eine Klage gegen B. Sie beantragt dort zuletzt die Feststellung, dass ihr gegen B wahlweise volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllungs-, Minderungs- oder Ansprüche auf den sog. kleinen Schadensersatz im Zusammenhang mit den in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Altlasten zustehen. Hilfsweise verlangt sie im Wege der Leistungsklage volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllung. Das Landgericht ist der Ansicht, K stünden die Ansprüche auf sog. kleinen Schadensersatz wegen der Altlasten im Innenbereich zu. Auf die Berufungen beider Parteien ändert das OLG dieses Urteil im Jahr 2021 ab. Es weist den Hauptantrag vollständig ab. Auf den Hilfsantrag verurteilt es B allerdings zur Beseitigung der Altlasten im Innenhof und im Außenbereich. Hiergegen richten sie die Revisionen der Parteien.

Das Problem:

Im Fall geht es u. a. um das Problem, ob die Wohnungseigentümer auch nach dem 1.12.2020 berechtigt sind, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Mängelrechte der Wohnungseigentümer zuzuweisen. Bejaht man diese Frage, ist dann auch zu klären, welchen Anspruch der Käufer eines Wohnungseigentums, der nicht von einem Bauträger erwirbt, in Bezug auf Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums hat.

So hat der BGH entschieden:**1. Das Ergebnis**

Der BGH ist der Ansicht, die Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folge aus den Beschlüssen aus dem Mai 2014 und Oktober 2015 (Vergemeinschaftungsbeschlüsse). Diese begründeten nicht nur auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung die Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Vergemeinschaftungsbeschlüsse komme es auch nach dem 30.11.2020 an, da sich die Prozessführungsbefugnis der K nicht aus § 9a Abs. 2 WEG herleiten lasse.

Soweit vereinzelt angenommen werde, bei kaufrechtlichen Nacherfüllungsansprüchen sei keine Beschlusskompetenz anzunehmen, finde eine unterschiedliche Beurteilung danach, ob sich die Ansprüche nach Kauf- oder Werkvertragsrecht richten, im Gesetz keine Stütze. Für eine solche Differenzierung der auf das gleiche Ziel gerichteten Ansprüche bestehe jedenfalls dann kein Anlass, wenn – wie im Fall – gleichgerichtete Ansprüche mehrerer Erwerber gegen einen einzigen Veräußerer bestünden.

2. Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
2.1. Grundsätze

Nach der BGH-Rechtsprechung sei ein Erwerber von Wohnungseigentum grundsätzlich berechtigt gewesen, seine individuellen Rechte aus dem Vertrag mit dem Veräußerer selbständig zu verfolgen, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt waren. Eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei nur bei der Durchsetzung der Ansprüche auf Minderung und auf sog. kleinen Schadensersatz bejaht worden, sofern sie nach Werkvertragsrecht zu beurteilen waren. Demgegenüber fielen allein nach Kaufrecht zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und sog. kleinen Schadensersatz jedenfalls dann nicht in den Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG a. F., wenn ein Wohnungs-

eigentum unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart worden war.

2.2. Vergemeinschaftung

Die Wohnungseigentümer seien bislang aber befugt gewesen, ihre Rechte auf eine ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen einen Bauträger oder Veräußerer gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 3 WEG a. F. i. V. m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a. F. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuzuweisen, wenn diese jeweils in „vollem Umfang“ auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet waren. Solche Beschlüsse lägen im Fall auch vor. Denn die Wohnungseigentümer hätten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in den Jahren 2014 und 2015 erkennbar eine Inanspruchnahme der B wegen Altlasten aufgrund der Ansprüche der einzelnen Eigentümer aus den Erwerbsverträgen ermöglichen wollen.

2.3. Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis
a) Die Gesetzesänderung

Diese Prozessführungsbefugnis der K sei von § 9a Abs. 2 WEG, der während des Berufungsverfahrens in Kraft getretenen sei, nicht berührt worden. Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) sei die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in § 9a Abs. 2 WEG allerdings neu geregelt worden. Dieser sei an die Stelle von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. getreten. Mit § 9a Abs. 2 WEG habe der Gesetzgeber die Unterscheidung zwischen der geborenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft und der gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzte, aufgegeben.

b) Die Verortung der Beschlusskompetenz

Diese Gesetzesänderung habe die Prozessführungsbefugnis der K aber nicht entfallen lassen. Die Wohnungseigentümer könnten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Rechte weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung zuweisen. Die Kompetenz für einen solchen Beschluss folge aus §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Ob ein entsprechender Anspruch – wie im Fall – auf die kaufvertragliche Nachbesserungspflicht (§ 439 Abs. 1 BGB) gestützt werde oder sich aus dem Werkvertragsrecht ergebe, spiele keine Rolle. Bereits vor der Normierung der Ausübungsbefugnis in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. habe eine aus § 21 Abs. 1 WEG a. F. und § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a. F. abgeleitete Beschlusskompetenz bestanden, nach der die Wohnungseigentümer die Ausübung ihrer auf die ordnungsmäßige

Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Rechte auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übertragen konnten. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. sei lediglich eine klarstellende Bedeutung zugekommen.

Die Neuregelung der Ausübungsbefugnis in § 9a Abs. 2 WEG habe die bisherige Rechtsprechung daher unberührt gelassen. § 9a Abs. 2 WEG erfasse mithin nicht die primären Mängelrechte der Wohnungseigentümer. Und er schließe eine Vergemeinschaftung der auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer nicht aus. Hierfür spreche u. a. der in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck kommende Wille des Gesetzgebers, die bisherige BGH-Rechtsprechung zum Bauträgerrecht beibehalten zu wollen. Entsprechendes müsse für die Vergemeinschaftung kaufrechtlicher Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche gelten. Die Äußerung in der Gesetzesbegründung, auf Grundlage von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. gefasste Beschlüsse verlören nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung ihre Wirkung, beziehe sich nicht auf diesen Fall. Nur diese Sichtweise trage der unveränderten Interessenlage der Wohnungseigentümer hinreichend Rechnung.

3. Ordnungsmäßige Verwaltung

Es werde auch weiterhin in aller Regel einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums zu bewirken sei und welche vertraglichen Ansprüche geltend gemacht werden sollen. Ein Bedürfnis zur Vergemeinschaftung bestehe zudem dann, wenn nur einzelnen Wohnungseigentümern durchsetzbare Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche zustünden, diese aber zu einer gerichtlichen Geltendmachung nicht willens oder in der Lage seien.

4. „Volle Nacherfüllung“

Der Anspruch gem. § 439 Abs. 1 BGB sei beim Kauf einer „gebrauchten Eigentumswohnung“ und Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums auf eine volle Nacherfüllung gerichtet. Es bestehe mithin nicht lediglich ein auf die Quote des Miteigentumsanteils beschränkter Anspruch auf Freistellung von Mängelbeseitigungskosten. Bezugspunkt des Nacherfüllungsanspruchs sei hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums nicht der Miteigentumsanteil als dingliche Rechtsposition, sondern das (bebaute) Grundstück. B könne sich auch nicht darauf berufen, eine Nacherfüllung sei wegen einer fehlenden Bereitschaft der Wohnungseigentümer, ihr das Grundstück zur Durchführung der Nachbesserung zur Verfügung zu stellen, unmöglich. Die Vergemeinschaftungsbeschlüsse zeigten, dass die

Mehrheit der Wohnungseigentümer die Nacherfüllung wünsche.

Das bedeutet für Sie:

1. Vergemeinschaftung der primären Mängelrechte: Möglichkeit

Der Fall spielt nicht im Bauträger-, sondern im Kaufrecht. Da der BGH aber vom Bauträgerrecht aus argumentiert, dürfte bereits jetzt Folgendes für beide Rechtsgebiete geklärt sein:

- Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, ihre primären Mängelansprüche als Besteller im Verhältnis zu einem Bauträger zu vergemeinschaften.
- Die Wohnungseigentümer haben auch die Möglichkeit, ihre primären Mängelansprüche als Käufer im Verhältnis zu einem Verkäufer zu vergemeinschaften, wenn diese in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.
- In der Regel entspricht allein die Vergemeinschaftung der primären Mängelrechte einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

HINWEIS:

Der BGH hat im Fall keinen Anlass gehabt, zu klären, was gilt, wenn ein Bauträger den Wohnungseigentümern seine eigenen Ansprüche gegen die Subunternehmer auf eine mangelfreie Werkleistung abgetreten hat (ein häufiger Fall). Ich meine, dann kann nichts anderes gelten.

2. Vergemeinschaftung: Beschluss

Wenn die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss Rechte aus einem Kauf- oder Bauträgervertrag zuweisen (der BGH spricht ungenau von einem „Ansicziehen“: die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich aber keine Rechte der Wohnungseigentümer nehmen – sie können ihr nur von den Wohnungseigentümern gegeben werden), sollte der entsprechende Beschluss präzise formuliert sein.

Zwar war die Rechtsprechung an dieser Stelle in der Vergangenheit stets generös – und dürfte es auch in Gegenwart und Zukunft bleiben. Vor allem die Rechtsanwälte der Bauträger wenden aber in der Regel nicht ohne Grund ein, es sei gar nicht klar, dass es eine Vergemeinschaftung gebe und welche Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen seien.

MUSTER:

Die Ausführung der primären Mängelansprüche der Wohnungseigentümer als Besteller gegen ____ (Bauträger) am gemeinschaftlichen Eigentum werden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen.

3. Sekundäre Mängelrechte

Der BGH spricht meines Erachtens nicht ohne Grund ausdrücklich von den primären Mängelrechten. Diese Rechte zielen darauf ab, dass der Schuldner – oder an seiner Stelle der Gläubiger – sein Versprechen vollständig und vertragsgemäß erfüllt. Es sind dies die folgenden Rechte:

- Recht auf Nacherfüllung;
- Recht auf Kostenvorschuss;
- Recht auf Erstattung von Ersatzvorkosten.

Diesen Rechten stellt man die sekundären Mängelrechte gegenüber. Dies sind: der kleine Schadensersatz und die Minderung. Diese Rechte zielen nicht auf den geschuldeten Zustand, sondern akzeptieren Mängel. In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum dürften jedenfalls in Bauträgerfällen diese Rechte solche sein, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und daher § 9a Abs. 2 WEG unterfallen. Ob dies auch im Kaufrecht gilt, ist offen. Bislang fielen sie jedenfalls dann nicht in den Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG a. F., wenn ein Wohnungseigentum unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffheitsgarantie nicht vereinbart worden war.

HINWEIS:

Neben den primären und sekundären Mängelrechten gibt es die Rückabwicklungsrechte (Rücktritt und großer Schadensersatz). Diese Rechte standen stets nur den Wohnungseigentümern zu. Ich denke nicht, dass sich daran etwas geändert hat. Wie auch bislang kann es aber sein, dass ein Einzeler nicht die Voraussetzungen für die Rechte schaffen kann. Denn es ist im Einzelfall vorstellbar, dass nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Frist zur Nachbesserung setzen kann.

4. Herausgabe von Unterlagen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer sind häufig darauf angewiesen, von einem Bauträger oder Verkäufer „Pläne“ für die Wohnungseigentumsanlage zu erhalten. Hierbei kann es sich beispielsweise um einen Energieausweis oder eine Schließkarte nebst Schließplan handeln oder allgemein um Unterlagen zur technischen Gebäudeausstattung.

Für diese Pläne war und ist streitig, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG dazu berufen ist, sie einzufordern (siehe dazu zuletzt OLG Nürnberg, Urteil v. 30.3.2022, 2 U 2777/21 und OLG Stuttgart, Urteil v. 16.11.2016, 3 U 98/16). Diese Frage stellt sich jetzt verstärkt, da jedenfalls insoweit – bis-

lang – eine Vergemeinschaftung abgelehnt wird und anzunehmen ist, dass an dieser Stelle die §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht helfen.

HINWEIS:

Ich selbst meine derzeit, sämtliche Ansprüche auf Herausgabe baubezogener Unterlagen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum seien solche nach § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltungen müssen wissen, dass es auch im aktuellen Recht möglich ist, die primären Mängelrechte gegen einen Bauträger und im Einzelfall auch gegen den Verkäufer eines „gebrauchten“ Wohnungseigentums durch Beschluss zu vergemeinschaften.
- Die Verwaltungen sollten bei der Formulierung eines Beschlusses, mit dem die primären Mängelrechte vergemeinschaftet werden, große Sorgfalt walten lassen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verwaltungsbeirat:

Aufwendungsersatzanspruch?

AG München, Urteil v. 26.3.2022, 1294 C 20147/21

Ein Verwaltungsbeirat, der für eine Fortbildung Aufwendungen ersetzt bekommen will, muss vor der Fortbildung die Verwaltung informieren und eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeiführen.

Anfechtungsklage

LG Landau, Urteil v. 17.12.2021, 5 S 16/21

Hat ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. erhoben, der noch vor dem 1.12.2020 gefasst wurde, ist das Rechtsschutzbedürfnis für diese Klage nicht am 1.12.2020 entfallen.

Absenkungsbeschluss muss angekündigt werden!

AG Bonn, Urteil v. 8.12.2021, 211 C 22/21

Ein Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG muss mit der Tagesordnung angekündigt werden.



Zitat

Ehe man anfängt, seine Feinde zu lieben, sollte man seine Freunde besser behandeln.

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

Auch das noch

Auf den letzten Drücker

Wann ist die Kündigung beim Vermieter zugegangen? Das war die alles entscheidende Frage in einem Fall, der dem LG Krefeld vorlag.

Die Mieterin hatte ihre Kündigung am 4.2.2020 – einem Dienstag – abends um 22:30 Uhr beim Vermieter in den Briefkasten geworfen. Zusätzlich hatte sie geklingelt und ihm über die Gegenseprechanlage mitgeteilt, dass sie soeben ein Kündigungsschreiben eingeworfen habe. Der Vermieter vertritt die Auffassung, die Kündigung sei erst am Mittwoch, 5.2. und damit erst am 4. Werktag des Monats zugegangen. Sie wirke daher erst zum 31.5., so dass er für Mai noch Miete bekomme. Die Mieterin hingegen geht von einem rechtzeitigen Zugang am 4.2. aus.

„Das war etwas zu sehr auf den letzten Drücker“ sagte das LG Krefeld (Urteil v. 21.9.2022, 2 S 27/21) und schlug sich auf die Seite des Vermieters. Ein Schriftstück, das beim Empfänger in den Briefkasten eingeworfen wird, gehe diesem dann zu, wann unter normalen Umständen

mit einer Kenntnisnahme zu rechnen sei. Bis 18 Uhr eingeworfene Schriftstücke gingen demnach noch am selben Tag zu, erst erheblich nach der allgemeinen Postzustellung eingeworfene dagegen erst am nächsten Tag. Ein Einwurf um 22:30 Uhr sei jedenfalls zu spät, um einen Zugang am selben Tag anzunehmen.

Auch die zusätzliche Information über den Einwurf per Gegenseprechanlage ändere nichts. Zugegangen sei in diesem Moment lediglich die Mitteilung, dass ein Schreiben im Briefkasten liege, nicht jedoch den Inhalt des Schreibens selbst. Die Mitteilung über den Einwurf mache das Schreiben auch nicht zu einer verkörperten Willenserklärung unter Anwesenden, denn es fehle in dem Moment die unmittelbare Möglichkeit für den Vermieter, vom Inhalt des Schreibens Kenntnis zu erlangen. Hierfür hätte er zu später Stunde seine Wohnung verlassen und zum Briefkasten gehen müssen. Dem Empfänger einer Erklärung sei aber zuzugestehen, sich zur Nachtzeit der Kenntnisnahme des Inhalts rechtserheblicher geschäftlicher Erklärungen zu entziehen, auch wenn er auf deren Eingang in seinem Machtbereich ebenfalls zur Nachtzeit hingewiesen worden sei.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Viele Fälle für Zwei

Die gemeinschaftliche Vertretung von Wohnungseigentümergeinschaften (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG) war von Anfang an problematisch, da sie Mehrheitsentscheidungen ausschließt und ein einvernehmliches Handeln aller Wohnungseigentümer erfordert. Bei Streitigkeiten zwischen Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich zudem das Problem, wer erstere vertritt. Hier griff der BGH auf Altbekanntes zurück: Die übrigen Wohnungseigentümer. Dies mag in Verfahren gegen den Verband noch einigermaßen funktionieren und insbesondere alternativlos sein, da ansonsten entweder ein Prozesspfleger zu bestellen oder die Wohnungseigentümergeinschaft nicht prozessfähig wäre. Nun hat der BGH diese Vertretungsregelung auch auf Aktiv-

prozesse der Gemeinschaft ausgedehnt, was systemwidrig erscheint: Während er etwa bei der Inanspruchnahme einzelner Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft auch in Zweiergemeinschaften ein eigenmächtiges Vorgehen einzelner Wohnungseigentümer gegen Miteigentümer abgelehnt und an dem gesetzlich vorgesehenen Weg der Beschlussfassung und ggf. Beschlussersetzung festgehalten hat, fällt jedenfalls in Aktivprozessen von Zweiergemeinschaften gegen einen Eigentümer die innere Willensbildung und ihre gerichtliche Kontrolle fort. Nunmehr kann sich jeder der beiden Eigentümer zum Vertreter des Verbandes aufschwingen und auf diesem Wege seine eigenen Interessen ungebremst durchsetzen. Es sind sogar Aktivprozesse des Verbandes mit einander widersprechenden Zielen möglich: Beim Streit um eine bestimmte Nutzung des Gemeinschaftseigentums kann der eine Wohnungseigentümer den anderen auf Unterlassung und dieser den Miteigentümer auf Duldung verklagen, beide jeweils als Vertreter und im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft. Ob der BGH (Urteil v. 16.9.2022, V ZR 180/21) das bedacht hat?

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2023 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;
Martina Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 04.03.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5128

