

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

EnSikuMaV und EnSimiMaV – hinter diesen sperrigen Abkürzungen verbergen sich die nicht weniger sperrigen Namen zweier Verordnungen,

die uns die nächste Zeit begleiten werden. Diese zwei Verordnungen regeln – als Reaktion auf den befürchteten Energieengpass – Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich. Dr. Elzer gibt Ihnen einen Überblick.

Bei der „Entscheidung des Monats“ kommt der BGH zum Zuge. Nach den Definitionen im WEG scheint ja klar zu sein, dass man im Sondereigentum eines Teileigentums nicht wohnen darf. Wenn es doch so einfach wäre. Es gibt Umstände, die ein Bewohnen ausnahmsweise doch erlauben. Diese Situationen müssen Sie als Verwalter kennen. Die Besprechung der BGH-Entscheidung kann helfen, sich insoweit besser zurechtzufinden.

Jährlich ermittelt der VDIV wirtschaftliche Kennzahlen der Immobilienverwaltungen in Deutschland. Daraus entsteht dann ein „Branchenbarometer“. Dieses bietet Verwaltungen die Möglichkeit, sich sowohl zu informieren als auch auszurichten.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im September

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Die Verordnungen zur Energieeinsparung: EnSikuMaV und EnSimiMaV

→ Seite 4

Organisation

Branchenbarometer: Zahlen, Daten, Fakten –
Wohin geht die Reise?

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:
Wohnnutzung des Teileigentums

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Umfang der Auskunftspflicht bei Mietpreisbremsen-Ausnahme

In Gebieten mit Geltung der Mietpreisbremse darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings sieht das Gesetz einige Fälle vor, in denen Vermieter auch höhere Mieten verlangen dürfen.

So gilt keine Beschränkung der zulässigen Miethöhe bei der 1. Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Hierauf kann sich ein Vermieter aber nur berufen, wenn er dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert in Textform Auskunft darüber erteilt hat, dass es sich um eine umfassend modernisierte Wohnung handelt. Andernfalls kann der Vermieter die Ausnahme erst 2 Jahre nach Nachholung der Auskunft geltend machen.

Zum Umfang der Auskunftspflicht hat der BGH in einem aktuellen Urteil Stellung genommen. Demnach erfüllt der Vermieter seine Auskunftspflicht aus § 556g Abs. 1a Nr. 4 BGB bereits mit der bloßen Mitteilung, beim Abschluss des Mietvertrages handle es sich um die 1. Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Hingegen ist er nicht verpflichtet, unaufgefordert nähere Angaben über Umfang und Details der Modernisierung zu machen.

Bezweifelt der Mieter, dass die Modernisierung umfassend war und möchte er nähere Informationen hierüber erhalten, steht ihm ein weiterer Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB zu. Dieser umfasst die Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass eine höhere Miete zulässig ist, als dies bei Anwendung der Mietpreisbremse der Fall wäre, etwa zu Art und Umfang der Modernisierung.

Anders als die Auskunft nach § 556g Abs. 1a Nr. 4 BGB muss der Vermieter die weitergehende Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB nur auf Verlangen erteilen; zudem hängt die Zulässigkeit einer höheren Miete nicht von der Erteilung der weitergehenden Auskunft ab.

(BGH, Urteil v. 18.5.2022, VIII ZR 9/22)

! Weiterführende Informationen:

1. Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen → **8139431**

Lange Berliner Kündigungssperrfrist ist wirksam

Um Mieter nach der Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum mit anschließender Veräußerung vor alsbaldigen Eigenbedarfskündigungen der Erwerber zu schützen, ordnet § 577a BGB eine Kündigungssperrfrist an. Demnach kann sich ein Erwerber frühestens 3 Jahre nach dem Erwerb auf ein berechtigtes Interesse für eine Kündigung berufen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann die Kündigungssperrfrist auf bis zu 10 Jahre verlängert werden.

Das Land Berlin hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die im Jahr 2013 erlassene Kündigungsschutzklausel-Verordnung sieht für ganz Berlin eine auf 10 Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist vor. Vorangegangene Verordnungen hatten die Sperrfrist nur für einzelne Berli-

ner Bezirke verlängert. In einem Verfahren vor dem BGH stand unter anderem im Streit, ob die Kündigungsschutzklausel-Verordnung wirksam für ganz Berlin erlassen werden konnte. Der BGH bejaht die Frage. Dem Landesgesetzgeber stehe bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Lage der Wohnraumversorgung ein weiter Beurteilungsspielraum zu. Dieser sei hier nicht überschritten, zumal das Land seine Einschätzung, die ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbaren Mietwohnungen sei gefährdet, auf diverse Indikatoren gestützt habe.

(BGH, Urteil v. 22.6.2022, VIII ZR 356/20)

! Weiterführende Informationen:

Eigenbedarfskündigung – Kündigungssperrfristen → **923328**

Modernisierungsmieterhöhung muss nicht nach Gewerken aufgeschlüsselt werden

Nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen können Vermieter die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (Modernisierungsmieterhöhung). Das ergibt sich aus § 559 Abs. 1 BGB.

Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Die Begründung soll Mieter in die Lage versetzen, Grund und Umfang der Mieterhöhung zu prüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine nähere Kontrolle besteht, etwa durch Beiziehung fachkundiger Personen oder Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter.

Andererseits dürfen die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung nicht zu hoch angesetzt werden, wie der BGH in mehreren aktuellen Urteilen betont. So muss eine Modernisierungsmieterhöhung auch dann nicht nach Gewerken aufgeschlüsselt werden, wenn Maßnahmen an mehreren Gebäuden oder außerhalb der betroffenen Wohnung ausgeführt wurden. Es reicht aus, die Gesamtkosten abzüglich Instandsetzungsanteil anzugeben. Ist der Mieter unsicher, ob die Angaben des Vermieters zutreffen, kann er sein umfassendes Recht auf Auskunft und Belegeinsicht geltend machen.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen sind, betrifft allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung. Hier trägt der Vermieter die Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen sind. (BGH, Urteile v. 20.7.2022, VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21)

! Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – nach Modernisierung → **6557841**

Anspruch auf zertifizierten Verwalter soll ein Jahr später kommen

Ab Dezember 2022 haben Wohnungseigentümer als Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Nun soll dies um 1 Jahr auf Dezember 2023 verschoben werden. Das sieht ein Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz vor, der im August an die Verbände zur Stellungnahme

versandt wurde. Es erscheine nicht möglich, alle Verwalter, die die IHK-Prüfung zum zertifizierten Verwalter ablegen wollen, bis zum Stichtag zu prüfen, heißt es zur Begründung. Eine Verschiebung um 1 Jahr solle die Situation entzerren.

Weiterführende Informationen:
Der zertifizierte Verwalter → **14605137**

Vertretung der Wohnungseigentümer bei Beschlussklagen, wenn Verwalter fehlt

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, so § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG.

Erhebt ein Wohnungseigentümer in einer verwalterlosen Gemeinschaft gegen diese eine Beschlussanfechtungsklage, eine Nichtigkeitklage oder eine Beschlussersetzungsklage (Beschlussklage gemäß § 44 WEG), ist der klagende Eigentümer von der Vertretung ausgeschlossen, denn prozessrechtlich ist es nicht zulässig, einen Rechtsstreit mit sich selbst zu führen, auch als Vertreter eines anderen. In solch einem Fall wird die Gemeinschaft in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Das hat der BGH klargestellt. Der Auffassung, die für diesen Fall die Bestellung eines Prozesspflegers für die Gemeinschaft fordert, erteilt der BGH eine Absage. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den Verband im Prozess allein.

Dem Gesetzestext lasse sich nicht entnehmen, dass ein in der Person eines einzelnen Wohnungseigentümers verwirklichter Ausschlussgrund zwangsläufig die Vertretungsmacht der übrigen Wohnungseigentümer erfassen soll. Die Fassung der Norm erlaube vielmehr auch die Deutung, dass die Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer zwar die Regel sein soll, Ausnahmen aber möglich bleiben.

§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG solle die Vertretung der Gemeinschaft gewährleisten, wenn kein Verwalter bestellt ist. Dieser Zweck würde im Rahmen von Beschlussklageverfahren, in denen die klagenden Wohnungseigentümer immer von der Vertretung ausgeschlossen sind, niemals erreicht, wenn dieser Ausschluss zur Folge hätte, dass eine Vertretung durch die übrigen Wohnungseigentümer nicht möglich ist. Angesichts der Funktion von Beschlussklagen, einzelnen Eigentümern zu ermöglichen, die Beschlussfassung der Mehrheit überprüfen zu lassen beziehungsweise eine Beschlussfassung gegen die ablehnende Mehrheit zu bewirken, sei dies nicht hinnehmbar und der Minderheitenschutz sei schwerer zu verwirklichen. Auch könne die Bestellung eines Prozesspflegers das Fehlen eines Verwalters nicht kompensieren. (BGH, Urteil v. 8.7.2022, V ZR 202/21)

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.



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.

Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum

Donnerstag, 29.9.2022, 14:00 Uhr

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

Die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum bereitet WEG-Verwaltern häufig Probleme. Die richtige Zuordnung spielt aber eine sehr wichtige Rolle. Davon hängt z. B. ab, ob der Verwalter überhaupt im Rahmen seiner Kompetenzen tätig werden darf. Damit verbunden ist auch die Frage, ob Kosten das Sonder- oder Gemeinschaftseigentum betreffen. Ergänzend ergeben sich schwierige Konstellationen, wenn es im Zusammenhang mit Sonder- und Gemeinschaftseigentum um die rechtliche Bewertung von vorliegenden Beschlussfassungen aus zurückliegenden Eigentümerversammlungen geht.

Referent: RA Marco J. Schwarz

Betriebskosten in der Praxis

Mittwoch, 19.10.2022, 10:00 Uhr

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

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Bereits bei Abschluss des Mietvertrags sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Online-Seminar hilft Vermietern und Verwaltern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Abschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

Referentin: RAIN Birgit Noack

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.

Verwalterthema des Monats

Die Verordnungen zur Energieeinsparung: EnSikuMaV und EnSimiMaV

Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer, Berlin

Nach § 30 des Energiesicherungsgesetzes darf die Bundesregierung zur Vermeidung einer unmittelbaren Gefährdung oder Störung der Energieversorgung durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Einsparung von Energie erlassen. Die Bundesregierung hat auf dieser Grundlage die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuMaV) und die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiMaV) beschlossen.

1. Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuMaV

1.1 Inkrafttreten

Die EnSikuMaV ist am 1.9.2022 in Kraft getreten (BGBl I 2022, 1446).

1.2 Gegenstand und Ziel

Die EnSikuMaV regelt Energieeinsparungen im Gebäudebereich für 6 Monate (1.9.2022 – 28.2.2023) im Winter 2022/2023. Die Maßnahmen sollen unnötigen Energieverbrauch vermeiden, um einer Mangelsituation auszuweichen oder eine solche abzumildern.

1.3 Anwendungsbereich

Die EnSikuMaV regelt in § 1 Energieeinsparmaßnahmen für Wohnraumverhältnisse, private Pools, öffentliche Nichtwohngebäude und Denkmäler und Unternehmen. Wichtig ist § 2 Nr. 2 EnSikuMaV. Danach sind öffentliche Gebäude solche, die im Eigentum oder in der Nutzung von Gebietskörperschaften oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts stehen. Dabei gelten Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung von juristischen Personen des Privatrechts dann als öffentlich, soweit die juristischen Personen öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge erbringen und unter der finanziellen/fiskalischen Kontrolle von Gebietskörperschaften stehen.

1.4 Maßnahmen zur Energieeinsparung in Privathaushalten

§ 3 EnSikuMaV setzt Vereinbarungen in Wohnraummietverträgen außer Kraft, nach denen ein Mieter durch eigene Handlungen eine Mindesttemperatur zu gewährleisten hat. Die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Substanzschäden an der Mietsache vorzubeugen, bleibt davon unberührt.

§ 4 verbietet in Wohngebäuden und zugehörigen privaten Gärten die Beheizung privater, nichtgewerblicher Innen- oder Außenpools (einschließlich Aufstellbecken) mit Gas oder mit Strom aus dem Stromnetz, außer in Fällen, in denen die Beheizung zwingend notwendig ist für therapeutische Anwendungen oder zur Abwehr von Schäden an der Poolanlage.

HINWEIS:

§ 4 gilt auch in Wohnungseigentumsanlagen und ist von den Verwaltungen sofort umzusetzen. Einer Ermächtigung bedürfen sie wegen § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG nicht. Die Verwaltungen sollten die Wohnungseigentümer unverzüglich über diese Pflicht und die EnSikuMaV informieren.

1.5 Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden

Der 2. Titel der EnSikuMaV enthält das Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen (§ 5 EnSikuMaV), ordnet eine Höchsttemperatur für Arbeitsräume in öffentlichen Gebäuden an (§ 6 EnSikuMaV), bestimmt was für Trinkwassererwärmungsanlagen in öffentlichen Nichtwohngebäuden (§ 7 EnSikuMaV) und für die Beleuchtung öffentlicher Gebäude und Denkmäler (§ 8 EnSikuMaV) gilt.

HINWEIS:

Wie unter 1.3 ausgeführt, sind Wohnungseigentumsanlagen und Mietshäuser keine öffentlichen Gebäude i. S. d. EnSikuMaV. Die vorstehenden Regelungen gelten dort also nicht.

1.6 Pflichten für Energielieferanten und Eigentümer von Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 EnSikuMaV erlegt zunächst Energielieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden als Endkunden leitungsgebunden mit Gas beliefern, die Pflicht auf, bis zum 30.9.2022 Informationen zur Heizperiode (1. Oktober bis 31. März) zur Verfügung zu stellen, nämlich:

- Nr. 1: Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes in der Heizperiode 2021/2022.
- Nr. 2: Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes für die Heizperiode 2022/2023, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Heizperiode.
- Nr. 3: Informationen über das rechnerische Einsparpotential des Gebäudes in kWh und Euro (unter Heranziehung aktueller Preise) bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius.

HINWEIS:

Die Pflichten nach § 9 Abs. 2 und Abs. 3 EnSikuMaV muss nach § 9a Abs. 2 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllen – und damit die Verwaltung. Die Verwaltung muss außerdem darauf achten, dass der Energielieferant seine Pflichten nach § 9 Abs. 1 EnSikuMaV erfüllt. Der Energielieferant und/oder ein Messdienstunternehmen kann helfen, die Pflichten nach § 9 Abs. 2 und Abs. 3 EnSikuMaV zu erfüllen. Die Messdienstunternehmen müssten wegen § 6a Abs. 2, Abs. 3 HeizkostenV über die Informationen verfügen. § 9 Abs. 3 EnSikuMaV könnte für einen Wohnungseigentümer als Eigentümer eines Wohnungseigentums gegenüber seinem Nutzer entsprechend gelten.

Aber auch die Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten sind nach § 9 Abs. 2 EnSikuMaV verpflichtet, den Nutzern die in § 9 Abs. 1 EnSikuMaV genannten Informationen zur Verfügung zu stellen, wenn die Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas zur Warmwasserbereitung oder zur Heizwecken beliefert werden. Diese Pflicht ist bis zum 31.10.2022 umzusetzen. Zusätzlich sind für die jeweilige Wohneinheit des Nutzers spezifische Informationen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 3 EnSikuMaV mitzuteilen. Jeder Eigentümer eines Wohngebäu-

des muss nach § 9 Abs. 3 EnSikuMaV den Nutzern außerdem bis zum 31.10.2022 bestimmte Kontaktinformationen und Internetadressen zur Verfügung stellen.

1.7 Pflichten für Gewerbetreibende, Teileigentümer sowie ihre Drittnutzer

§ 10 EnSikuMaV trifft Regelungen für Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel. § 11 EnSikuMaV untersagt grundsätzlich den Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen von 22 Uhr bis 6 Uhr des Folgetages. § 12 EnSikuMaV ordnet für Arbeitsräume in „Nichtwohngebäuden“ – das kann beispielsweise eine Teileigentumsanlage sein – an, dass die in § 6 Abs. 1 Satz 1 EnSikuMaV festgelegten Höchstwerte als Mindesttemperaturwerte gelten.

HINWEIS:

Über diese bereits seit dem 1.9. geltenden Pflichten sollten die Verwaltungen unverzüglich die Teileigentümer und deren Drittnutzer informieren. Die Verwaltungen müssen die Einhaltung der Pflichten aber nicht kontrollieren und müssen bei Verstößen auch keine Maßnahmen ergreifen.

2. Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiMaV

2.1 Inkrafttreten

Die EnSimiMaV soll am 1.10.2022 in Kraft treten. Erforderlich ist noch die Zustimmung des Bundesrates.

2.2 Gegenstand und Ziel

Die EnSimiMaV regelt nach ihrem § 1 technische Energieeinsparmaßnahmen in Gebäuden und verpflichtet Unternehmen dazu, Energiemanagementsysteme umzusetzen.

2.3 Heizungsprüfung und nicht investive Maßnahmen

§ 2 EnSimiMaV verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, in denen Erdgas zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt wird, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage optimieren zu lassen. Die Heizungsprüfung ist nach Absatz 4 von einer fachkundigen Person durchzuführen. Nach Absatz 5 entfällt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung in bestimmten Gebäuden. Die Verpflichtung entfällt außerdem, wenn innerhalb der vergangenen 2 Jahre vor dem 1.10.2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiteres Optimierungspotential festgestellt worden ist. Sofern die Prüfung einen bestimmten Optimierungsbedarf feststellt, ist die Optimierung bis zum 15.9.2024 durchzuführen.

HINWEIS:

Die Verwaltung muss die Prüfung und eine ggf. gebotene Optimierung so veranlassen und organisieren, dass Arbeiten bis zum 15.9.2024 abgeschlossen sind. Ob die Wohnungseigentümer eingeschaltet werden müssen, bemisst sich an § 27 WEG.

2.4 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

§ 3 Abs. 1 EnSimiMaV verpflichtet nach Maßgabe von § 3 Abs. 3, Abs. 4 EnSimiMaV grundsätzlich dazu, in Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1.000 m² beheizter Fläche und in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten bis zum 30.9.2023 sowie in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten bis zum 15.9.2024 Gaszentralheizungssysteme hydraulisch abzugleichen. Ausnahmen benennt § 3 Abs. 2 EnSimiMaV.

2.5 Pumpentausch

Nach § 4 EnSimiMaV sind die Eigentümer von Gebäuden, in denen Erdgas zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, grundsätzlich verpflichtet, alle extern verbauten Nassläufer-Umwälzpumpen, Trinkwarmwasser-Zirkulationspumpen oder Trockenläufer-Umwälzpumpen bis zum 15.9.2024 auszutauschen, wenn sie nicht in einen Wärmeerzeuger integriert sind und den Anforderungen in Anhang I, Ziffer 1.2 der Verordnung (EG) Nr. 641/2009 der Kommission von 14.11.2019 mit Energieeffizienzindex (EEI) $\leq 0,23$ sowie für Trockenläuferpumpen nicht den Anforderungen aus der EU-Verordnung Nr. 547/2912 mit MEI $\geq 0,4$ entsprechen.

HINWEIS:

Die Verwaltung muss in den betroffenen Gebäuden den Austausch so veranlassen und organisieren, dass Arbeiten bis zum 15.9.2024 abgeschlossen sind. Für die Maßnahmen besteht nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG eine Vertretungsmacht. Ob die Wohnungseigentümer eingeschaltet werden müssen, bemisst sich an § 27 WEG. Selbst wenn die Verwaltung allein handeln darf, sollte sie zeitnah die Wohnungseigentümer einbinden.

2.6 Wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen

§ 5 EnSimiMaV verpflichtet bestimmte Unternehmen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz unverzüglich, spätestens aber innerhalb eines Jahres, umzusetzen. Für Mieter und Wohnungseigentümer spielt das keine Rolle.

3. Zeitplan für die Verwaltungen

Maßnahme	Datum/Durchführung
Teilweise Außerkraftsetzung von Wohnraummietverträgen	ab 1.9.2022 bis 28.2.2023
Verbot der Poolheizung	ab 1.9.2022 bis 28.2.2023
Informationen zur Heizperiode	Energielieferanten (30.9.2022) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (31.10.2022)
Kontaktinformationen und Internetadressen	bis zum 31.10.2022
Beleuchtungsverbot bei Unternehmen	bis zum 28.2.2023
Heizungsprüfung	bis zum 15.9.2024
Hydraulischer Abgleich	bis zum 30.9.2023/15.9.2024
Pumpenaustausch	bis zum 15.9.2024

4. Beratung

Welche Gebäude betroffen sind, muss im Einzelfall mit Hilfe eines externen Beraters anhand des genauen Wortlauts der Verordnungen geklärt werden. Diese Maßnahme fällt grundsätzlich unter § 27 Abs. 1 WEG.

DER AUTOR

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, ist ein ausgewiesener Experte im Miet- und Wohnungseigentumsrecht: als Dozent, Fachautor sowie Mitherausgeber namhafter Fachpublikationen.
www.oliverelzer.de



Organisation



Branchenbarometer: Zahlen, Daten, Fakten – Wohin geht die Reise?

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Wohnungsbau und Klimaschutz, Gaspreise und CO2-Bepreisung, Digitalisierung und Fachkräftemangel – das alles treibt die Branche um, das ist keine Frage. Aber wie schätzen die Immobilienverwalterinnen und -verwalter die Lage ein? Wie ist ihre Meinung zu den aktuellen Novellen, der Vergütungsstruktur, rentablen Bestandsgrößen und wie steht es um Sanierungsmaßnahmen? Wie entwickeln sich Stundensätze und die Struktur der Belegschaft? Das Branchenbarometer 2022 gibt Aufschluss.

Der ambitionierte Plan der Regierung, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, kann nur gelingen, wenn die über 10 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland – immerhin ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands hierzu – einbezogen werden. Förderungen müssen zuverlässig sein, Finanzierungsmodelle überarbeitet und Sanierungen möglich gemacht werden. Doch der Sanierungsstau wächst. Die Mehrheit der teilnehmenden Immobilienverwaltungen rechnet in absehbarer Zeit mit einer Ausweitung des Sanierungsstaus aufgrund fehlender Handwerksfirmen und steigender Materialpreise. Mehr als ein Viertel sieht den Grund in ausgefallenen Eigentümerversammlungen und dadurch verschobenen Beschlüssen durch die Corona-Pandemie. Die Teilnehmenden des diesjährigen Branchenbarometers gaben zum Zeitpunkt der Erhebung, d. h. zwischen Mitte Januar und Ende April 2022, an, in 70 % ihrer Bestände keine regulären Versammlungen durchführen zu können. Umso wichtiger ist die rechtliche Grundlage für reine Online-Versammlungen, wozu das Bundesjustizministerium (BJM) noch dieses Jahr einen Referentenentwurf vorlegen will.

Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel nimmt weiter zu, auch in der Immobilienwirtschaft. Bei den Teilnehmenden ist die durchschnittliche Mitarbeiterzahl dennoch im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Dem Fachkräftemangel wird, wo es möglich ist, durch eine höhere Zahl an Auszubildenden entgegengewirkt. Auch in die Weiterbildung der Mitarbeitenden wird investiert. Die Unternehmen wurden dieses Jahr zum ersten Mal befragt, wie hoch ihr Budget für die Weiterbildung der Mitarbeitenden ist. Die Antworten zeigen, im Durchschnitt sind es 1.363 Euro pro Person und Jahr. Diese

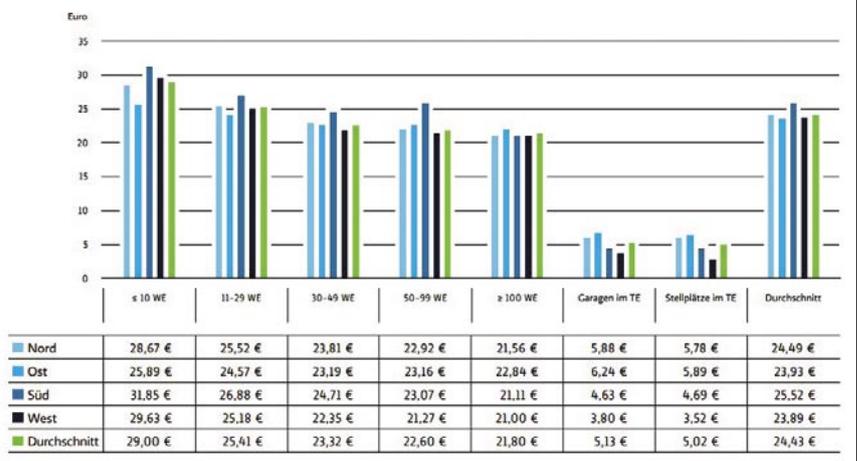
Summe zeigt die Erkenntnis um die Relevanz gut ausgebildeter und motivierter Mitarbeitender. Über alle Unternehmensgrößen und Regionen hinweg sind im Schnitt 2,9 Auszubildende beschäftigt. Nicht überall sind alle Ausbildungsstellen besetzt, in einigen der Unternehmen werden zusätzlich zu den geplanten Stellen noch sog. Wechsler übernommen.

Bestandsbereinigung

Ein weiterer Schritt, um Mitarbeitende in der Verwaltung zu entlasten und dem Fachkräftemangel zu begegnen, ist die Bestandsbereinigung. Nur 12,1 % der befragten Unternehmen bemühen sich aktiv, neue Gemeinschaften zu akquirieren, die meisten konzentrieren sich auf ihren vorhandenen Bestand. Was früher undenkbar war, ist heute immer öfter der Fall: Unrentable Gemeinschaften werden abgestoßen. Zudem geben 87,9 % der Befragten an, keine Akquisemaßnahmen durchzuführen und

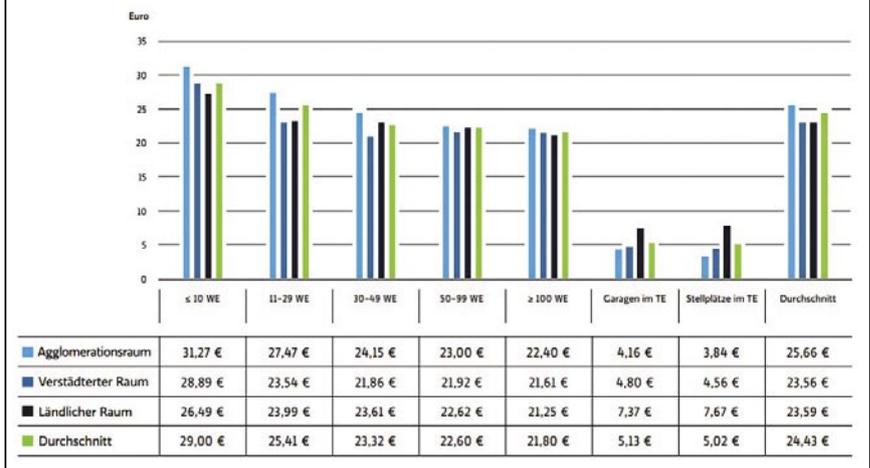
Regelsatz pauschale Mietvergütung nach Region

netto, je Einheit und Monat



Regelsatz pauschale Mietvergütung nach Siedlungsstruktur

netto, je Einheit und Monat



51,3 % verzichten trotz Anfragen über Empfehlungen o. Ä. auf die Übernahme von Wohnungseigentümergeinschaften. Die befragten Verwaltungsunternehmen lehnen verstärkt Angebote ab oder unterbreiten Abwehrangebote. Effizienzsteigerungen erreichen die Unternehmen im Bereich der WEG-Verwaltung u. a., in dem sie nur neue Mandate mit einer Mindestanzahl an Wohneinheiten annehmen.

Immobilienverwaltungen werden selbstbewusster

Ein Trend scheint zu erkennen zu sein. Das Selbstbewusstsein der Immobilienverwaltungen wächst, schwierige oder unrentable Gemeinschaften werden nicht weiter betreut oder gar nicht erst angenommen. Im Kontext

des Fachkräftemangels wird sich das potenzieren und kleinere Gemeinschaften werden in Zukunft seltener ein professionelles Unternehmen finden, das ihre Wohneinheiten verwaltet. Verwaltungsunternehmen werden die Wahl haben und Eigentümergemeinschaften müssen sich bemühen, eine (gute) Verwaltung zu finden. Da das neue Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit bietet, nur Teilleistungen anzubieten, entsteht perspektivisch ein neuer Markt.

Stundensätze und Vergütung

Über alle betrachteten Tätigkeitsfelder und Regionen hinweg stieg der durchschnittliche Stundensatz für Zusatzleistungen um 6,7 %. Der Zuwachs fiel in den Regionen Nord und Süd geringer aus als in West und Ost. Insgesamt zeigt sich beim Stundensatz für Zusatzleistungen eine deutliche Annäherung der Regionen.

Auch die Vergütungen stiegen – wenn auch noch nicht ausreichend, um die gestiegenen Anforderungen zu decken. Um langfristig professionelle Dienstleistungen gewährleisten zu können, müssen Immobilienverwaltungen bei allen Objekten ausreichende Vergütungen erzielen. Eine zunehmende Anzahl verlangt bei Neumandaten oder Vertragsverlängerungen eine höhere Vergütung. Einige Verwaltungen gehen auch dazu über, statt des Satzes pro Einheit ein pauschale Mindestvergütung für Gemeinschaften anzusetzen. In den Geschäftsfeldern der WEG- und Mietverwaltung setzten die teilnehmenden Unternehmen in etwa jedem dritten Bestandsobjekt Preiserhöhungen um. Im Jahr 2022 planen 2 von 3 WEG-Verwaltungen weitere Preisanpassungen.

Teure Investitionen in Technik und Umsetzung neuer Gesetze

Die bisherigen Anpassungen reichen jedoch nicht aus, um die Investitionen in neue Technologien und die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen wirtschaftlich abzufedern. Der Umsatz der Unternehmen lag bei den Teilnehmenden im Schnitt 26,3 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang in den Betriebsergebnissen fiel mit 14,61 % wesentlich geringer aus als der durchschnittliche Umsatzrückgang. Die Differenz lässt sich als Beleg für die vielfältigen Professionalisierungsschritte und Effizienzmaßnahmen in der Branche werten.

Gebäudeenergiegesetz

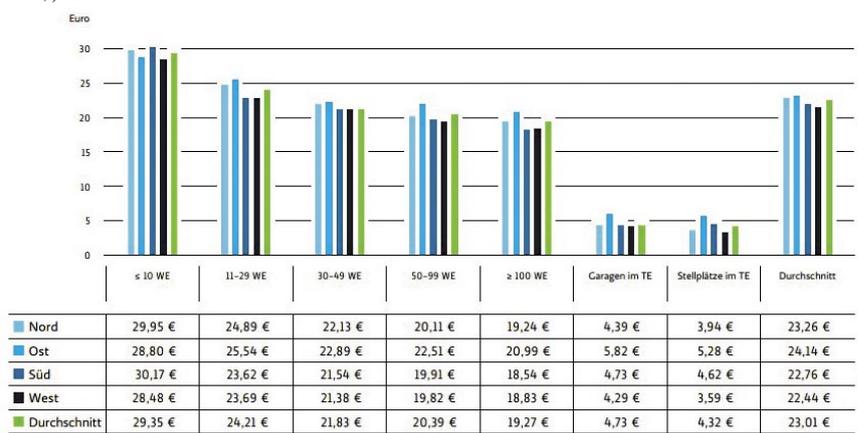
Die große Mehrheit der Verwaltungsunternehmen hält die hinsichtlich der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplanten Maßnahmen für nicht ausgewogen. Lediglich die kleineren Unternehmen werten diese positiv: 10,2 % der Unternehmen mit 400 bis 999 Verwaltungseinheiten und 17 % der Unternehmen mit weniger als 400 Einheiten.

Heizkostenverordnung

Auch bei der novellierten Heizkostenverordnung sind die Stimmen in der Umfrage kritisch. Je nach Unternehmensgröße sind 55,9 bis 67,6 % der Meinung, dass die unterjährige Verbrauchsinformation nicht zur Senkung des Energieverbrauchs beitrage. Die monatliche Gebühr für die Verbrauchserfassung beträgt laut Angaben der teilnehmenden Unternehmen je Wohneinheit durchschnittlich 6,01 Euro, die Einrichtungsgebühr liegt bei 110,81 Euro.

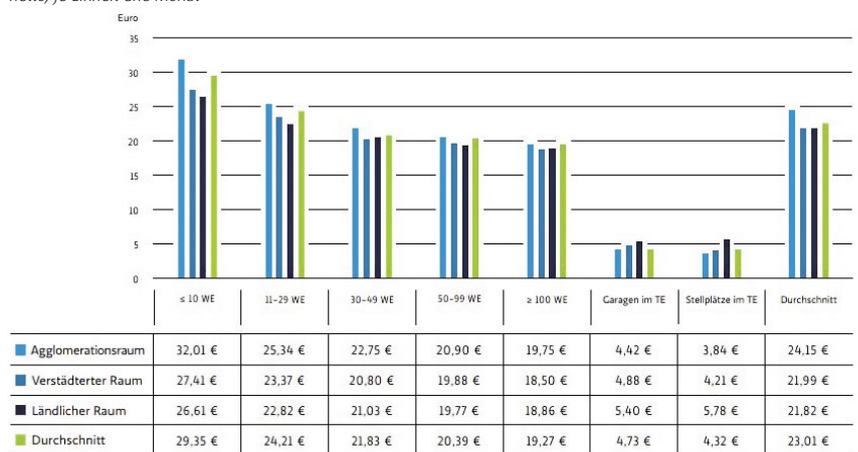
Regelsatz WEG-Vergütung nach Region

netto, je Einheit und Monat



Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur

netto, je Einheit und Monat



Stimmungsbilder, Kennzahlen etc.

Das Branchenbarometer gibt Aufschluss über Stimmungsbilder, liefert Kennzahlen wie Umsatz, Betriebsergebnisse, Vergütungen und Stundensätze – aufgeschlüsselt nach Unternehmensgröße. Es zeigt ein aktuelles Bild der Branche, aufgrund der aktuellen Lage sind Trends und Prognosen jedoch mit Vorsicht zu genießen. Viel wird nicht nur von der pandemischen Lage, sondern auch von der Entwicklung in der Ukraine und ihren Folgen für die Energiewirtschaft und die Preise für Energie und Materialien hiezulande abhängen.

Das Branchenbarometer

Die jährliche Erhebung des VDIV ist inzwischen das Standardwerk für wirtschaftliche Kennzahlen der Immobilienverwaltungen in Deutschland. Sie bietet Verwaltungen die Möglichkeit, sich zu informieren und auszurichten sowie dem Verband eine gute Grundlage, um die bestmöglichen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienverwaltungen des Landes zu erreichen. Die Publikation ist über vdiv.de/publikationen erhältlich.

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.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Was ist zu tun, wenn dem Verwalter bei der Auszählung der Stimmen ein Fehler unterläuft und er deshalb den Beschlussantrag als abgelehnt verkündet, dieser jedoch bei richtiger Auszählung als angenommen gelten würde.

Der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung (hier: Verwalter) kommt grundsätzlich konstitutive Bedeutung zu. Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses (BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01). Erhebt ein Wohnungseigentümer erfolgreich Anfechtungsklage, kann der Zählfehler mit Rechtskraft des Urteils korrigiert werden. Das LG Köln (Urteil v. 22.3.2012, 29 S 170/11) entschied: Die Ungültigerklärung eines Negativbeschlusses führt nur ausnahmsweise (z. B. Zählfehler) zur gerichtlichen Feststellung eines Positivbeschlusses.

Es kann auch im Wege des Zweitbeschlusses auf der nächsten Eigentümerversammlung der Negativbeschluss aufgehoben und durch einen Positivbeschluss ersetzt werden.

Es geht um eine Wohnanlage mit 3 Gebäudeteilen (Häusern) und 24 Wohnungen. Jeder Gebäudeteil hat 6 Etagen und einen separaten Aufzug, der jeweils bis in die 5. Etage fährt. Die Aufzüge halten auf den Zwischenetagen, so dass jede Etage nur über mehrere Stufen nach unten oder oben zu erreichen ist.

1. Können die Eigentümer der Wohnanlage mit Mehrheit beschließen, dass die Eigentümer jedes Hauses für sich über einen barrierefreien Aufzug entscheiden können?

Nein. Allerdings können qua Gemeinschaftsordnung weitgehend selbständige Untergemeinschaften gebildet werden, denen eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über bestimmte Beschlussgegenstände durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung (GO) eingeräumt worden sein müssten (vgl. für eine Tiefgarage BGH, Urteil v. 12.11.2021, V ZR 204/20: Sieht die GO vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so haben allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen).

2. Falls ja, welche Mehrheit ist für den barrierefreien Umbau eines Hauses erforderlich?

Im Ausnahmefall einer selbständigen Untergemeinschaft genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (mehr Ja- als Nein-Stimmen).

3. Welche Mehrheit ist erforderlich, wenn ein Umbau nur dann möglich ist, wenn alle 3 Aufzüge ersetzt werden?

Das WEMoG kennt für die Beschlusskompetenz nur noch die einfache Mehrheit. § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG betrifft die gesetzlichen Kostenfolgen bei Erreichen der doppelt-qualifizierten Mehrheit.

4. Sind die Kosten für einen barrierefreien Umbau nur von allen Eigentümern des betreffenden Hauses oder von den Eigentümern der kompletten Wohnanlage zu tragen?

Ein bauwilliger Eigentümer hat bei einer privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG (z. B. Barrierefreiheit) einen Anspruch auf einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss. § 21 WEG regelt jetzt: (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen. (2) Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 Satz 2) zu tragen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden.

5. Können Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, von der Kostentragung ausgenommen werden? Wenn ja, dürften die dann trotzdem den barrierefreien Aufzug benutzen?

Hier gilt jetzt: Nur wer zahlt darf nutzen (vgl. Antwort zu Ziffer 4.)

Ein Eigentümer verkauft zum 1. Juli seine Wohnung. Er beanstandet die Heizkostenabrechnung, da der Gaspreis im 2. Halbjahr mehrfach gestiegen ist und die Hausverwaltung den ganzen Jahresbetrag der Gasrechnung nach Verbrauch umgelegt hat. Der ehemalige Eigentümer will aber nur den Gaspreis für das 1. Halbjahr bezahlen. Was ist richtig?

Auf den Verkauf kommt es überhaupt nicht an. Der maßgebliche Eigentumsübergang erfolgt erst durch Eintragung des Erwerbers/Käufers im Grundbuch. Der Verwalter rechnet für die Gemeinschaft und die betroffene Einheit ab. Wenn die Kaufvertragsparteien den 1. Juli als Verrechnungstag oder Tag der wirtschaftlichen Übergabe vereinbart haben, ist das deren internes Problem. Der Verwalter muss deswegen keine 2 Teilabrechnungen erstellen lassen. Wenn die Verbrauchszähler am 1.7. abgelesen wurden, kann dies den Kaufvertragsparteien mitgeteilt werden.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden wir als Verwalter bereits von verschiedenen Wohnungseigentümern gefragt, ob wir für sie die Grundsteuererklärung machen würden. Sind wir als Verwaltung dazu überhaupt berechtigt?

Nein. Der Verwalter ist kein Steuerberater (vgl. zur neuen Grundsteuer Höfele in Elzer, SWK-WEG Stichwort Steuerrecht, Rn. 60 ff., S.1100 ff.). Er kann dem Wohnungseigentümer aber angefragte Daten zur Verfügung stellen.

Geht es schlichtweg um das Sammeln und Übermitteln von Tatsachen und Daten zum Grundstück, dann liegt darin wohl noch keine Beratung im Sinne einer steuerrechtlichen Prüfung und Handlungsempfehlung. Das darf der Verwalter leisten.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

man unterscheidet das Wohnungs- vom Teileigentum. Ein Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist demgegenüber das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Nach diesen Definitionen, die sich in § 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG finden, scheint klar zu sein, dass man im Sondereigentum eines Teileigentums nicht wohnen darf. So einfach ist es aber nicht! Denn es gibt Umstände, die ein Bewohnen doch erlauben. Diese Situationen muss die Verwaltung kennen. Denn nach dem reformierten Recht ist es an der Verwaltung, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Verstöße in diesem Bereich vorzugehen, jedenfalls ein Vorgehen zu organisieren. Die BGH-Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, kann helfen, sich insoweit besser zurechtzufinden.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Wohnnutzung des Teileigentums**

Entscheidung des Monats

Wohnnutzung des Teileigentums

Ordnet die Gemeinschaftsordnung einer Anlage, in der es sowohl Teil- als auch Wohnungseigentum gibt, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe an, stört die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung.

BGH, Urteil v. 15.7.2022, V ZR 127/21

Der Fall:

Eine Anlage besteht aus 2 Gebäuden. Es gibt 12 Teileigentums- und 2 Wohnungseigentumsrechte. Die Wohnungseigentumsrechte befinden sich jeweils im Dachgeschoss der Häuser. In der Gemeinschaftsordnung heißt es u. a. wie folgt:

„Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im Übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer/Teileigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.

(...)

Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebs andere Wohnungs-/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder belästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit oder sei es durch Einbringung gesundheitsschädigender oder gefährlicher, insbesondere explosiver Gegenstände.“ Wohnungseigentümer K geht vor diesem Hintergrund seit dem Jahr 2019 gegen Teileigentümer B auf Unterlassung vor. Dieser benutzt sein Sondereigentum nämlich als Wohnung. Das Amtsgericht weist die Klage ab, das Landgericht gibt ihr hingegen statt. Dagegen wendet sich B zum BGH. Mit seiner Revisionsbegründung reicht B außerdem ein Schreiben der Verwaltung ein, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der weiteren Rechtsverfolgung durch K widerspricht. Daraufhin erklärt K den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Dieser Erklärung tritt B aus Kostengründen allerdings entgegen. Der BGH muss nun klären, ob sich der Rechtsstreit erledigt hat.

Das Problem:

Im Fall geht es um die Frage, ob ein Teileigentümer berechtigt ist, sein Sondereigentum selbst zu bewohnen oder dieses für Wohnzwecke Drittnutzern zu überlassen. Wegen der am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform stellt sich außerdem – wie so häufig in den letzten Monaten – ein Übergangsproblem. Es ist nämlich zu fragen, ob gegen einen etwaigen Verstoß ein Wohnungseigentümer vorgehen darf oder ob es an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, Schritte zu unternehmen. Ferner fragt sich, ob man auf den Prozess des klagenden Wohnungseigentümers einwirken kann.

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

Der BGH ist der Ansicht, der Teileigentümer sei nicht berechtigt, das Sondereigentum zu bewohnen oder es bewohnen zu lassen. Denn nach der Gemeinschaftsordnung dürften die Räume nicht bewohnt werden. Zwar könne nach einer typisierenden Betrachtungsweise etwas anderes gelten, im Fall sei es nach einer Auslegung der Gemeinschaftsordnung aber nicht so. Der klagende Wohnungseigentümer sei daher bis zur Erklärung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt gewesen, gegen den beklagten Teileigentümer auf Unterlassung vorzugehen. Danach sei die Möglichkeit des K, etwas zu unternehmen, aber erloschen. Ob daher jetzt die Verwaltung etwas unternehmen muss, ist vom BGH leider nicht mehr zu klären.

2. Klage hat sich erledigt

Der BGH meint, auf den Antrag des K sei die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festzustellen. Die Klage sei nämlich bis zur Erklärung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sie widerspreche der weiteren Rechtsverfolgung durch K, zulässig und begründet gewesen. Durch die Erklärung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei sie aber unzulässig geworden. Denn das dem BGH überreichte Schreiben der Verwaltung enthalte einen eindeutigen Widerspruch gegen die weitere Prozessführung des K. Auf die Wirksamkeit der Willensbildung im Innenverhältnis, also auf die Frage, ob sich die Verwaltung so erklären durfte, komme es dabei nicht an.

3. Klage war zulässig

Die Klage sei zulässig gewesen. K habe auf der Grundlage des bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetzes von einem anderen Teileigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Sondereigentums eines Teileigentums verlangen können. Diese Prozessführungsbefugnis habe nach der BGH-Rechtsprechung über den 30.11.2020 hinaus so lange fortbestanden, bis einem Gericht – wie im Fall im Revisionsverfahren dem Senat – eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mitgeteilt worden sei.

4. Klage war auch begründet**4.1 Überblick**

Die mit der Zweckbestimmung „Teileigentum“ unvereinbare Wohnnutzung des B störe mehr als die vereinbarte Nutzung, so dass der K Unterlassung der Wohnnutzung habe verlangen können.

4.2 Typisierende Betrachtungsweise

Allerdings könne sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung. Diese Einschränkung eines Unterlassungsanspruchs sei nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung gerechtfertigt. Für eine solche Vertragsauslegung sei darauf abzustellen, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte.

Was die Nutzung eines Teileigentums zu Wohnzwecken angehe, könne diese sich im Einzelfall dann als zulässig erweisen, wenn eine Anlage im Übrigen nur aus Wohnungen bestehe. In einem nur beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude störe die Wohnnutzung bei typisierender Betrachtung hingegen regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung. Auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung einer Anlage, in der es sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum gebe, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vorgebe, störe die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung.

Im Fall spreche gegen die Zulässigkeit einer Wohnnutzung bereits der Umstand, dass nach der Gemeinschaftsordnung die Ausübung eines Gewerbes in dem zu Wohnzwecken dienenden Sondereigentum unter näher geregelten Voraussetzungen zulässig sein könne, während der umgekehrte Fall, nämlich die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken, gerade nicht vorgesehen sei. Hinzu komme, dass die Nutzung der Teileigentumseinheit und das zulässige Störungspotential zwar detailliert geregelt sei („Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke“), eine Wohnnutzung aber gerade nicht genannt werde. Darüber hinaus solle in dem in der Gemeinschaftsordnung verankerten Konzept der Anlage in beiden Häusern (allenfalls) im Dachgeschoss gewohnt werden.

Das bedeutet für Sie:**1. Überblick**

Die Verwaltung muss namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach §§ 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1, 9a Abs. 2 WEG grundsätzlich gegen einen Teileigentümer vorgehen, der sein Sondereigentum bewohnt oder bewohnen lässt. Denn dieser Teileigentümer verstößt gegen die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

HINWEIS:

Gegen diesen Verstoß muss die Verwaltung als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen, jedenfalls aber ein Vorgehen organisieren und die Eigentümer informieren.

2. Die bislang erreichten „Klärungen“

„Grundsätzlich“ heißt allerdings, dass es Ausnahmen gibt. Diese muss eine Verwaltung kennen und beachten. Zur Orientierung mag der nachfolgende Überblick zur höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Hilfe leisten:

- **Wohnen im „Hobbyraum“:** Der BGH musste sich erstmals im Jahr 2011 mit der Frage beschäftigen, ob man in einem Raum, der nicht zum Wohnen bestimmt ist, dennoch wohnen darf (BGH, Beschluss v. 16.6.2011, V ZA 1/11). Der dortige Beklagte ließ seine Kinder in diesem Raum übernachten. Der BGH meinte, das darin liegende Wohnen sei offensichtlich und nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur unzulässig. Überwiegend werde dies damit begründet, dass eine Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter vorliege, bei der eine abweichende Nutzung nur zulässig sei, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung als Hobbyraum, und dass dies bei einer Wohnnutzung nicht anzunehmen sei. Teilweise werde aber auch darauf abgestellt, dass die Wohnungseigentümer durch eine solche Nutzungsbeschränkung den gesetzlichen Maßstab des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG konkretisiert hätten und deshalb generell keine andere Nutzung hinnehmen müssten.
- **Wohnen im „Spitzboden“:** Im Jahr 2014 nahm der BGH auf die vorgenannte Ausgangsentscheidung Bezug (BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13). Es ging in dem Fall um die Frage, ob Räume, die als Teileigentum und als „Spitzboden“ gewidmet waren, bewohnt werden dürfen. Auch diese Frage verneinte er nach einer typisierenden Betrachtungsweise, denn die Wohnanlage erfahre jedenfalls bei einer Vergrößerung um eine weitere Wohneinheit typischerweise eine intensivere Nutzung, mit der eine erhöhte Aus- und Abnutzung verbunden sei.
- **Wohnen im Teileigentum im Souterrain:** Im Jahr 2015 ging es in Karlsruhe um ein Teileigentum im Souterrain (BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 178/14). Dort schrieb der BGH, die Nutzung zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken sei jedenfalls dann nicht gestattet, wenn sie – wie im Fall – die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößere.
- **Teileigentumsanlage:** 3 Jahre später ging es dann um eine reine Teileigentumsanlage (BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16). Der

BGH meinte jetzt, wie es sich in Anlagen verhalte, in denen sowohl Wohnungs- als auch Teileigentumseinheiten vorhanden seien (= solche Anlagen, um die es in den bisherigen Fällen ging), könne „dahinstehen“. Die Nutzung des Sondereigentums zu Wohnzwecken sei jedenfalls in einem ausschließlich beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil eine Wohnnutzung mit typischen Wohnmissionen (wie Küchengerüchen, Freizeit- und Kinderlärm oder Musik) sowie einem anderen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (etwa im Flur herumstehenden Gegenständen) einhergehe und zu anderen Zeiten – nämlich ganztägig und auch am Wochenende – erfolge. Die Teileigentümer müssten das nicht hinnehmen. Sie hätten ein berechtigtes Interesse daran, dass der „professionelle Charakter“ einer Anlage erhalten bleibe, um Konflikte, die durch eine in der Gemeinschaftsordnung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.

- **2 Gebäude und getrennte Kosten:** Im Jahr 2021 ging es dann um eine Anlage mit 2 Gebäuden (BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19). Dort meinte der BGH nach einer typisierenden Betrachtungsweise plötzlich, die Nutzung von Räumen, die im Sondereigentum eines Teileigentümers stünden, zu Wohnzwecken sei bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung, wenn es an einer Zweckbestimmung im engeren Sinne fehle, die Räume in einem separaten Gebäude lägen, die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Räume vom Teileigentümer zu tragen seien und es im Übrigen nur Wohnungseigentum gebe. Denn eine Wohnnutzung sei im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht regelmäßig als störender anzusehen. Es gebe keinen allgemeinen Erfahrungssatz des Inhalts, dass die Wohnnutzung die intensivste Form des Gebrauchs einer Sondereigentumseinheit sei.

HINWEIS:

Die Genese der BGH-Entscheidungen zeigt, dass abstrakte Aussagen, wann eine Wohnnutzung an Stelle einer Nutzung zu sonstigen Zwecken typischerweise mehr stört und deshalb von den übrigen Wohnungseigentümern hinzunehmen ist, eher nicht möglich sind. Erforderlich ist stets der Vergleich der mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störungen.

3. Vergleichsbetrachtung der Gerichte

Um eine Vergleichsbetrachtung zu ermöglichen, müsste der Richter nach der aktuellen BGH-Ansicht (Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19) den Gebrauch nach dessen Art und den damit verbundenen Folgen (z. B. die zu erwartende Besucherfrequenz und Besucherstruktur) konkretisieren und zu den örtlichen Gegebenheiten (Umfeld, Lage der Räume im Gebäude, Nutzungszweck der übrigen Einheiten) und den zeitlichen Verhältnissen (z. B. Öffnungszeiten) in Bezug setzen. Da es auf die konkrete Anlage ankommt, dürften solche Nutzungen, die öffentlichrechtlich ausgeschlossen sind, als Vergleichsmaßstab bei der Bestimmung der zulässigen Nutzung nicht herangezogen werden. Störender ist die Wohnnutzung nach den Maßstäben des BGH jedenfalls dann, wenn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Vergleich zu einer Nutzung als Teileigentum höhere Kosten entstehen oder die Gefahr der erheblich intensiveren Nutzung von Gemeinschaftsflächen besteht.

HINWEIS:

Hinweis Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung als ihr Organ gilt meines Erachtens nichts anderes, wenn geprüft wird, ob man gegen das Wohnen im Sondereigentum eines Teileigentums vorgeht.

4. Zustimmung der Verwaltung

Im Fall darf ein Wohnungseigentümer (oder ein Drittnutzer) nach der Gemeinschaftsordnung in seiner Wohnung einem Beruf oder einem Gewerbe nachgehen, wenn die Verwaltung dem schriftlich und nach den Maßgaben der Gemeinschaftsordnung zustimmt. Liegt es so, ist derzeit rechtlich umstritten, ob die Verwaltung im eigenen Namen handelt oder als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

HINWEIS:

Wer meint, die Verwaltung handele im eigenen Namen, erlaubt eine Direktklage eines Wohnungseigentümers gegen die Verwaltung, wenn diese die Zustimmung verweigert, und befürwortet Schadensersatzansprüche eines Wohnungseigentümers gegen die Verwaltung. Wer meint, die Verwaltung handele als Organ, vertritt damit die Ansicht, ein Wohnungseigentümer müsse bei einer „Nichtzustimmung“ gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen und könne nur von dieser Schadensersatz verlangen.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Die Verwaltung muss

- wissen, welches Sondereigentum nach der Gemeinschaftsordnung bewohnt werden darf und welches nicht.
- regelmäßig abklären, wie Sondereigentum aktuell benutzt wird. Stellt sie Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung fest, sind der Eigentümer, aber auch Drittnutzer, z. B. ein Mieter oder Pächter, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzumahnern. Die Verwaltung muss außerdem die Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darüber informieren, ob aus ihrer Sicht eine nicht zu duldennde Störung vorliegt und welche Schritte unternommen werden könnten. Beschließen die Wohnungseigentümer ein Vorgehen, muss die Verwaltung dieses umsetzen.
- im Einzelfall eigenständig gegen Störungen vorgehen.



Auch das noch

Die explodierte Kaution

Ein geradezu märchenhafter Wertzuwachs war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das AG Köln auf dem Tisch hatte.

800 DM Kaution hatten die Mieter 1960 hinterlegt. Laut Mietvertrag sollte die Vermieterin berechtigt sein, den Betrag in eigene Aktien anzulegen, was sie auch tat. Nach Ende des Mietverhältnisses sollte sie berechtigt sein, die Aktien oder den Betrag von 800 DM herauszugeben. Beim Umzug in eine andere Wohnung der Vermieterin wurde 2005 ein neuer Mietvertrag unter Beibehaltung der Kautionsklausel geschlossen. Als das Mietverhältnis im Jahr 2018 endete, hatten die Aktien einen Kurswert von sagenhaften 115.000 Euro erreicht. Die Tochter der verstorbenen Mieter verlangt die Herausgabe der Aktien; die Vermieterin beruft sich auf ihr Wahlrecht und hat 409,03 Euro (= 800 DM) ausgezahlt.

„So geht's nicht“, sagte das AG Köln (Urteil v. 19.7.2022, 203 C 199/21) und verdonnerte die Vermieterin zur Herausgabe der Aktien. Die Tochter müsse sich nicht mit der damals erbrachten Sicherheitsleistung von 800 DM begnügen. Das Wahlrecht der Vermieterin sei nicht mit § 551 BGB zu vereinbaren. Diese Vorschrift sieht vor, dass Erträge aus der Mietsicherheit dem Mieter zustehen. Auch wenn die Vorschrift erst 2001 ins Gesetz eingefügt wurde, so sei sie jedenfalls durch den 2005 neu geschlossenen Mietvertrag anwendbar geworden.

Zitat

Die Nichtzusammenarbeit mit dem Schlechten gehört ebenso zu unseren Pflichten wie die Zusammenarbeit mit dem Guten.

Mahatma Gandhi (1869 – 1948), indischer Widerstandskämpfer, Publizist, Morallehrer, Asket und Pazifist

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



WEG als Mieterschutz

Kapriolen schlug die Neuerungswut des Gesetzgebers bei der letzten WEG-Novelle, in der der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern kurzerhand die Verwaltung ihres Gemeinschaftseigentums abnahm und der Wohnungseigentümergeinschaft übertrug. Was man auch immer von dieser Konstruktion halten mag, die Mieter von Wohnungseigentum werden sich hierüber freuen. Denn deren Kaution kann nach einer neuen Entscheidung des AG München künftig nicht mehr wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum in Anspruch genommen werden. Dessen Verwaltung ist ja nunmehr Sache der Wohnungseigentümergeinschaft.

Hier stellt sich freilich die Frage, ob damit nicht die Entrechtung der Wohnungseigentümer zu weit getrieben wird, immerhin muss der vermietende Wohnungseigentümer seinerseits für den Schaden eintreten.

Darüber hinaus soll die Kaution für die Erfüllung sämtlicher Pflichten des Mieters, also auch für die zur schonenden Behandlung des Gemeinschaftseigentums, Sicherheit bieten. Schließlich wird der Mieter eines Alleineigentümers gegenüber Mietern von Wohnungseigentum benachteiligt. In jedem Falle tun vermietende Wohnungseigentümer gut daran, sich (vorab) zur Geltendmachung von Schäden am Gemeinschaftseigentum ermächtigen zu lassen, die ihre Mieter verursachen. Denn ansonsten droht ihnen die Inanspruchnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft, während sie selbst mangels Prozessführungsbefugnis nicht auf die Kaution zugreifen können.

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, 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)

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
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 8.10.2022.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5124

