

„Neue Entscheidungen und Rechts- entwicklungen im Miet- und WEG-Recht“

24.09.2020 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Mietrecht

1. Milieuschutz in Leipzig
2. Mietminderung wegen (Bau-) Lärm
3. Mietminderung wegen Schimmel
4. Schönheitsreparaturen

5. Betriebskosten / Betriebskostenabrechnung

- a) Versicherungskosten
- b) Wärmemengenzähler für Warmwasser
- c) Notdienstpauschale Hausmeister
- d) Verhältnis WEG-Beschlussfassung und BKA
- e) Beweislast für Richtigkeit der BKA

6. Beabsichtigte Gesetzesänderungen

II. WEG-Recht

1. Anforderungen an Beschlussfassung bei Alternativen (z. B. Verwalterwahl)
2. Modalitäten bei Neubestellung eines Verwalters
3. Modalitäten bei Wiederwahl des Verwalters
4. Anforderungen an den (Bauträger-) Verwalter bei der Instandsetzung

5. Änderungen des WEG-Rechts

- a) Stellung des Verwalters, Zertifizierter Verwalter
- b) Eigentümerversammlung
- c) Bauliche Veränderungen, Nutzungen und Kosten
- d) Vereinfachung der Jahresabrechnung

I. Mietrecht

1. Milieuschutz in Leipzig

Erstmals soziale Erhaltungssatzungen für Leipzig

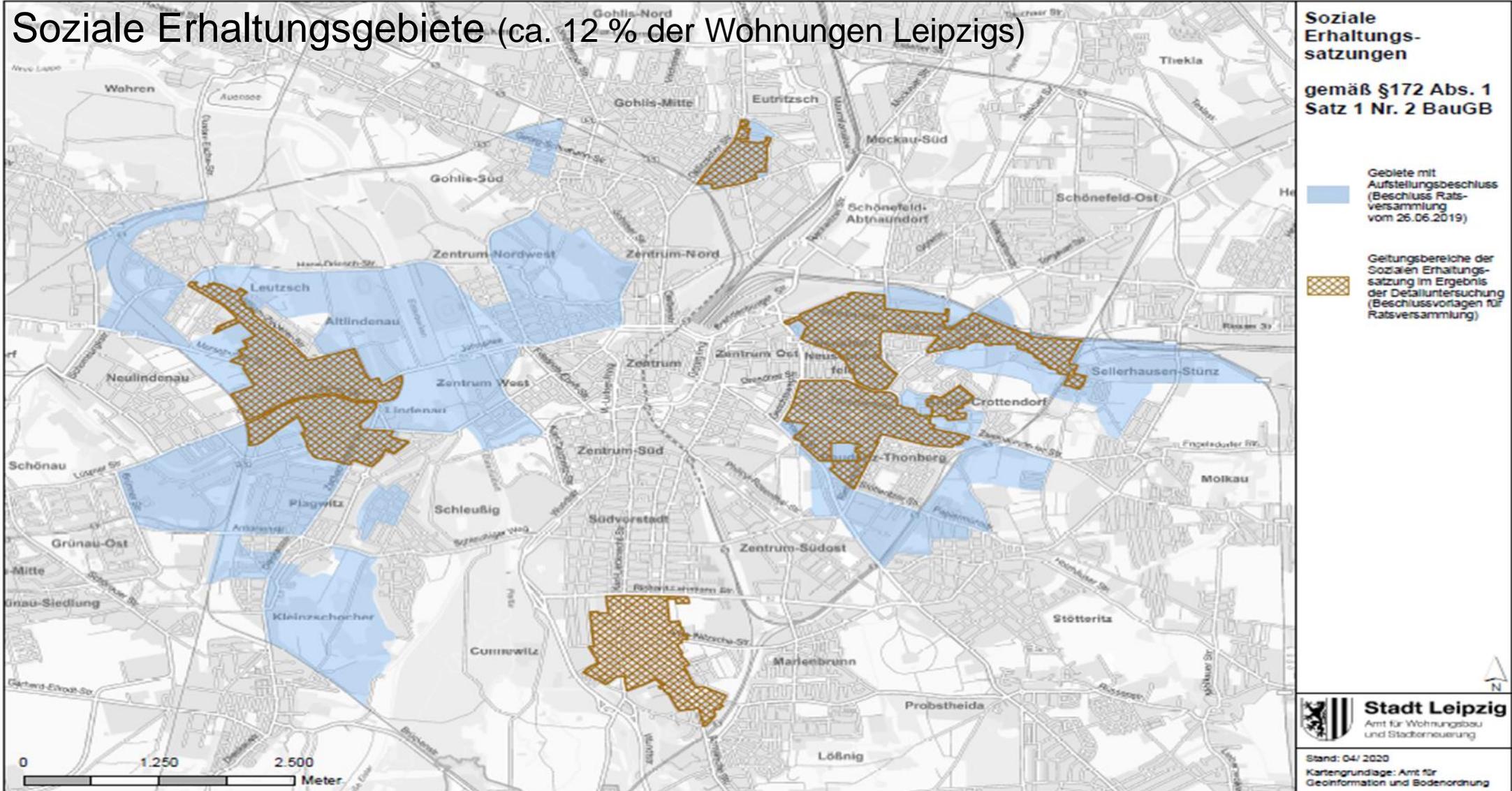
Allgemeiner Begriff: Milieuschutzsatzungen für sechs Gebiete in Leipzig

Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Zielstellung:

Soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB sind u.a. Gebiete, in denen der **Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** das Erhaltungsziel darstellt und aus diesen Gründen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen **genehmigungspflichtig** sind.

Detailuntersuchung (Gutachten)	Abgeleitete Satzungen
Gutachten Alt-West i.V.m. Süd-West <input checked="" type="checkbox"/>	→ Lindenau (VI-DS-08251) <input checked="" type="checkbox"/> und Alt-Lindenau (VI-DS-08252) <input checked="" type="checkbox"/>
Gutachten Connewitz <input checked="" type="checkbox"/>	→ Connewitz (VI-DS-08250) <input checked="" type="checkbox"/>
Gutachten Ost i.V.m. Süd-Ost <input checked="" type="checkbox"/>	→ Eisenbahnstraße (VI-DS-08221) <input checked="" type="checkbox"/> und Am Lene-Voigt-Park (VI-DS-08258) <input checked="" type="checkbox"/>
Gutachten Nord <input checked="" type="checkbox"/>	→ Eutritzsch (VI-DS-08253) <input checked="" type="checkbox"/> → Gohlis – Keine Relevanz
Gutachten Mitte: Aufhebungsbeschluss	→ Keine Relevanz



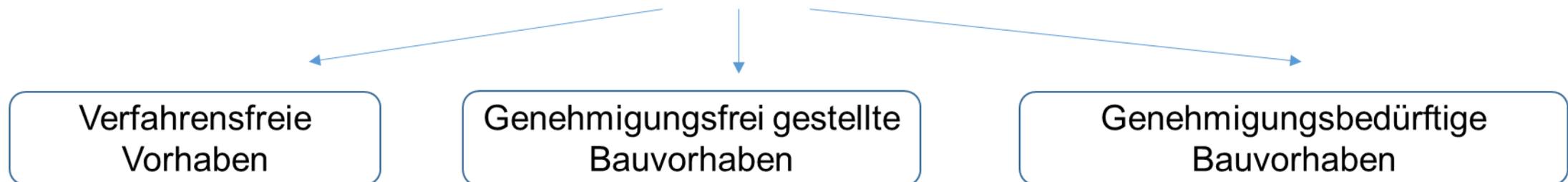
Vorhaben mit Genehmigungsvorbehalt

1. Rückbau

Für den Abbruch von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise **Zustimmung grundsätzlich nicht** erteilt, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.

2. Bauliche Änderungen

Bei Änderung einer baulichen Anlage ist zu unterscheiden zwischen den nach der sächsischen Bauordnung (SächsBO, in der bei der Antragsstellung geltenden Fassung) verfahrensfreien und den genehmigungsfrei gestellten bzw. genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben.



3. Nutzungsänderung

- In der Regel keine Umwandlung von Wohnungen in Gewerbeeinheiten, keine Schaffung von Ferienwohnungen
- Aufteilung in Wohneigentum nur unter engen Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Ziffer 2 – 6 BauGB

Grundlage für die Genehmigungstätigkeit ist der Leipziger zeitgemäße Wohn- und Ausstattungsstandard (Genehmigungskriterien)

- **Zusätzliche Beauftragung durchgeführt**, um die Genehmigungskriterien Leipzig spezifisch auszurichten.
- Laut § 172 BauGB sind Genehmigungskriterien **Leitplanken** zur Orientierung für die Genehmigungspraxis (Handlungsanweisung für die Verwaltung) und ein Leitfaden für Antragsteller/-innen.

- Jedes Vorhaben muss im **Einzelfall** geprüft werden, ob sich hieraus Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ergeben (können).
- Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsentscheidung nach §§ 172 Abs. 4, 173 BauGB handelt es sich in der Regel nicht um eine Ermessensentscheidung sondern um eine gebundene Entscheidung.

Wie sehen die Genehmigungskriterien aus?

- Aufzüge sind nach Einzelfallprüfung möglich,
- Erst-Balkonanlagen sind in Abhängigkeit der baulichen Gegebenheiten möglich,
- Zweit-Balkonanlagen sind nicht möglich,
- Genehmigt wird als Grundausstattung eine Dusche oder Badewanne (vgl. § 48 III SächsBO). Nicht genehmigt wird eine höherwertige Bad- und Küchenausstattung. Dazwischen erfolgt die Einzelfallprüfung,
- Fußbodenheizungen sind nach Einzelfallprüfung möglich,

- Grundrissveränderungen sind zur Herstellung funktionierender Wohnungen (z. B. Einbau Erst-Bad) möglich,
- Herstellung eines durchschnittlichen, zeitgemäßen Ausstattungsstandards ist möglich,
- Anpassung an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist möglich,
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnausstattung ist nicht möglich.

Allgemeines Vorkaufsrecht

Rechtsgrundlage § 24 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken.... im Geltungsbereich ... einer Erhaltungssatzung.“

Voraussetzungen für Ausübung des Vorkaufsrechtes:

- Ankauf ist zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich (§ 24 Abs. 3 BauGB)
- keine Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB

Ziel: Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Optionen:

⇒ Vorkaufsrecht kann gem. § 27 a BauGB auch zugunsten **Dritter** ausgeübt werden

- Ankauf des Objektes durch Dritte (Pool an möglichen Dritten über Interessenbekundungsverfahren gem. z.B. LWB, Genossenschaften, Stiftungen ...)

- Sofortabfrage, ob Grundstück oder Gebäude in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt, ist über Internetseite der Stadt Leipzig möglich:
- <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/>
- **Merkposition: Sämtliche** Baumaßnahmen, die über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, bedürfen der Genehmigung.

2. Mietminderung wegen (Bau-) Lärm

Ausgangspunkt Mangelbegriff

Die Mietsache ist mangelhaft, wenn deren Ist-Beschaffenheit negativ von der – unter Umständen durch Auslegung zu ermittelnden – Soll-Beschaffenheit der Mietsache abweicht.

Es handelt sich dann um einen Fehler im Sinne § 536 BGB.

Kategorisierung des Mangels „Lärm“

- Stellt Sachmangel im Sinne § 536 I BGB dar.
- In der Kategorie Sachmangel wird Lärm als Mangel des Umfelds eingeordnet.
- Lärm z. B. durch Nachbarn / Mitbewohner im Objekt, Baumaßnahmen im Objekt, Straßenlärm, Lärm durch Baustellen oder Veranstaltungen im Umfeld (einschließlich Gaststätten).

Problematik zunehmender Umfeldlärm

- insbesondere durch veränderte Verkehrsführungen, wachsendes Verkehrsaufkommen oder
- durch Baumaßnahmen in Nachbarschaft oder
- Nutzungsänderungen im Umfeld

Zunehmende Relevanz auch für Leipzig

BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Sachverhalt:

Mietverhältnis über Wohnung in innerstädtischer Lage. Veränderte Verkehrsführung aufgrund einer Baustelle führt unstreitig zu gesteigerter Lärmbelastung.

M mindert die Miete, V klagt rückständige Mietzahlungen ein.

BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Entscheidung

Eine vorübergehende, erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der für Innenstadtlagen üblichen Grenzen bewegt, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

Etwas Anderes gilt dann, wenn es eine Beschaffenheitsvereinbarung z. B. zu einer ruhigen Wohnlage gibt.

BGH, 29.04.2015, VIII ZR 197/14 - Bolzplatzurteil

Sachverhalt:

Mietverhältnis über Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Schulgrundstück grenzt an. Im Jahr 2010 wird in 20 m Entfernung zu Terrasse ein mit einem Metallzaun versehener Bolzplatz errichtet.

Wegen der gestiegenen Lärmbelastung mindert M die Miete, V klagt auf Zahlung der rückständigen Beträge.

BGH, 29.04.2015, VIII ZR 197/14 - Bolzplatzurteil

Entscheidung

Konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erfordert nicht allein Kenntnis des V von den Vorstellungen von M, vielmehr muss V hierauf zustimmend reagieren.

Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen begründen ohne anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung keinen Mangel der Mietsache, wenn auch V die Immissionen als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

M nimmt an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil!

Rechtsentwicklung nach BGH 29.04.2015, VIII ZR 197/14

Urteil hat große Beachtung gefunden, allerdings mit unterschiedlichen Schlussfolgerungen

- a) Zum Teil Auffassung, genereller Ausschluss von Mietminderungen für Umfeldmängel, solange V keine Abwehrmöglichkeit hat;
- b) Andere Auffassung: Urteil sei im besonderen Zusammenhang zu sehen, insbesondere Privilegierung von Kinderlärm, da auf Vorschrift des § 22 I a BImSchG verwiesen wurde.

Rechtsentwicklung nach BGH 29.04.2015, VIII ZR 197/14

- LG München I (Az. 31 S 20691/14) teilt Auffassung des BGH, Entscheidung gilt nicht nur für Kinderlärm, V muss fehlende eigene Abwehrmöglichkeit darlegen und beweisen.
- LG Berlin (Az. 67 S 76/16) Entscheidung des BGH ist nicht einschlägig für nachträgliche Erhöhung der Immissionslast z.B. durch Baustelle auf Nachbargrundstück.

Klarstellung durch BGH mit Urteil vom 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Sachverhalt:

M zieht 2009 in eine Wohnung in Berlin ein. Von 2013 bis 2015 wird auf dem ca. 40 m entfernten Nachbargrundstück (seit 1946 unbebaut) ein Neubau errichtet.

M zeigt Belästigung durch Lärm und Schmutz an und minderte die Miete durchgängig um 10 %,

AG bezog sich auf Baulückenrechtsprechung der Berliner Gerichte, LG wendet sich dagegen und bestätigt Minderung, da typischerweise mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen sei, zudem wird die Bolzplatzentscheidung als „*nur auf den ersten Blick überzeugend*“ bezeichnet.

Klarstellung durch BGH mit Urteil vom 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Leitsätze:

- a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss (Bestätigung und Fortführung des Urteils vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14).

BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Leitsätze:

- b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen "Umweltbedingungen" der Wohnung) bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Leitsätze:

- c) Macht der Mieter einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung in Gestalt der vorgenannten Geräusch- und Schmutzimmissionen geltend, richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen. Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Leitsätze:

- d) Von den auf dieser Grundlage zu treffenden notwendigen Feststellungen darf der Tatrichter - schon mangels eines entsprechenden Erfahrungssatzes - nicht mit der Begründung absehen, dass Baumaßnahmen, die auf einer in der Nähe der Wohnung gelegenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) durchgeführt werden, typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergehen, die eine Mietminderung rechtfertigten. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten.

BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18

Leitsätze:

- e) Beruft sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher - und damit dem Verantwortungsbereich des Vermieters - entstammenden Tatsachen, seien sie personen- oder grundstücksbezogen, vorzubringen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, die in Anbetracht des bis dahin festgestellten Sachverhalts - auch unter Beachtung der im Verhältnis zum Verursacher geltenden Beweislastverteilung - dazu führen, dass weder Abwehr-, noch Entschädigungsansprüche bestehen.

Wertung:

- BGH räumt mit Fehlverständnis / Fehlinterpretation der „Bolzplatzentscheidung“ aus dem Jahr 2015 auf,
- Mietminderungen wegen Baulärm und vergleichbaren Immissionen von Außerhalb kommen nur noch in den seltensten Fällen in Betracht,
- Minderungsrelevant werden insbesondere Störungen durch Mitmieter oder durch eigene Baumaßnahmen des V bleiben.

3. Mietminderung wegen Schimmel

- Vielfach Diskussionen zu Ursachen hierfür – unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten oder bauliche Mängel?
- Nach ständiger Rechtsprechung des BGH muss V den Beweis führen, dass keine baulichen Mängel vorliegen.
- Strenge Anforderungen werden etwas relativiert durch zwei Urteile des BGH vom 05.12.2018 (**BGH VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18**).

BGH VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Leitsätze der Entscheidungen:

- a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

BGH VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Leitsätze der Entscheidungen:

- b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

Folgerungen aus BGH 05.12.2018 (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18)

Im Streitfall somit Prüfung,

- ob Wärmebrücken in den Außenwänden vorhanden sind, welche den technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes entsprechen und
- ob Schimmelbildung mit zumutbarem Heiz- und Lüftungsverhalten verhindert werden kann

4. Schönheitsreparaturen

Ausgangspunkt

§ 535 BGB: . . . Der V hat die Mietsache dem M in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 536 BGB: . . . Hat die Mietsache bei Mietbeginn einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, ist die Miete gemindert . . . (sinngemäß).

Definition Schönheitsreparaturen:

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder *Kalken* der Wände und Decken, das *Streichen der Fußböden*, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (§ 28 IV II. BV).

Hinweis: Weniger kann vereinbart werden, mehr nicht!

Umfangreiche Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen seit 2002:

Stichpunkte: starrer Fristenplan, Klauselsummierung, Endrenovierungsklausel, Vorgabe der Ausführungsart, Farbwahlklauseln, Außenanstriche, Ausschluss der Eigenleistung des Mieters, Übermaßverpflichtungen etc.

Unwirksamkeit einer Klausel / Bestimmung führt zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung.

(Weitere) Tendenz durch BGH-Beschluss vom 22.01.2014, VIII ZR 352/12
Bedenken des BGH, ob

- a) bei Übergabe unrenovierter Wohnungen Schönheitsreparaturen formularvertraglich wirksam auf Mieter abgewälzt werden können und
- b) Quotenabgeltungsklauseln überhaupt einer Inhaltskontrolle standhalten.
(Literatur: „Abschied von der Quotenabgeltungsklausel?“)

Erwartete Folgeentscheidungen des BGH ergingen am **18.03.2015**:

- VIII ZR 185/14 - Schönheitsreparaturen
- VIII ZR 242/13 - Quotenabgeltungsklauseln
- VIII ZR 21/13 - Schönheitsreparaturregelungen als einheitliche Klausel

Zusammenfassung der Rechtslage - Wohnungszustand und Schönheitsreparaturen

(nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015):

- a) Wohnung vollständig frisch renoviert \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- b) Wohnung mit nur unwesentlichen Gebrauchsspuren, Gesamteindruck einer renovierten Wohnung \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- c) unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung
 \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB nur möglich, wenn M einen angemessenen Ausgleich erhält
- d) Regelungen zur Quotenabgeltung in Form von AGB sind unwirksam

Zur „Abrundung“ **BGH 08.07.2020, VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18**

Sachverhalte:

In einem Fall Anmietung einer unrenovierten Wohnung im Jahre 2002, der Formularvertrag enthält eine übliche Schönheitsreparaturklausel.

Im zweiten Fall Anmietung einer unrenovierten Wohnung im Jahr 1992, Vertrag enthält Schönheitsreparaturregelung, aber auch Erklärung, dass die Wohnung besichtigt und übernommen wird „so, wie sie steht und liegt“.

Im ersten Fall klagt M auf Kostenvorschuss wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung der malermäßigen Dekoration, ähnlich im zweiten Fall.

Zur „Abrundung“ **BGH 08.07.2020, VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18**

Leitsätze:

- a) An die Stelle einer nach § 307 Abs.1, Abs. 2 Nr.1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

BGH 08.07.2020, VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18

Leitsätze:

- b) Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast - vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen - bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein (im Anschluss an BGH . . .). Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.

Weiter zu b)

Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

BGH 08.07.2020, VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18

Leitsätze:

- c) Diese Kostenbeteiligung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechts (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten. Der Mieter kann - insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens - im Klageverfahren seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.

(Immer noch) verwendete, unwirksame Klauseln:

- Verwendung der Renovierungsintervalle von 3, 5 und 7 Jahren – lt. BGH 26.09.2007, VIII ZR 143/06, werden diese Intervalle vom BGH „*jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge*“ als wirksam angesehen,
- Schlussfolgerung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur – Schönheitsreparaturklauseln mit diesen Intervallen, welche nach der Veröffentlichung des Urteils geschlossen wurden, sind unwirksam

Weiter zu (immer noch) verwendete, unwirksame Klauseln:

Auswirkungen auf Schönheitsreparaturregelungen auch durch Rückgabeklauseln wie:

„Das Mietobjekt ist in dem Zustand zurückzugeben, in dem es übernommen wurde.“

oder

„Bei Rückgabe der Mietsache ist mindestens der Zustand der Übergabe wiederherzustellen.“

5. Betriebskosten / Betriebskostenabrechnung

a) Versicherungskosten - Ausgangspunkt:

- Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV umlagefähige Betriebskosten.
- Häufig Auseinandersetzungen zum Umfang der Versicherung mit der Zielstellung, Versicherungskosten (zumindest) zum Teil als nicht umlagefähig einzuordnen.

BGH, 16.09.2009, VIII ZR 346/08

- Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abrechnen.
- Weder Trennung der Kosten erforderlich, noch Benennung der beiden Versicherungsarten.

BGH, 06.06.2018, VIII ZR 38/17

- Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls in Folge eines Gebäudeschadens umlagefähig.
- Dagegen keine Umlagefähigkeit einer separaten Mietausfallversicherung (h. M.).

Weiter zu **BGH, 06.06.2018, VIII ZR 38/17**

Entscheidung geht in ihren Grundaussagen weiter als der Leitsatz:

- Rz. 20 Mitversicherung eines Mietausfalls ist fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen und derartige Kosten sind umlagefähig.
- Rz. 23 Mieter finanziert Versicherungsprämie mit, diese Aufwendungen müssen ihm im Schadensfall auch zugutekommen.

b) Wärmemengenzähler für Warmwasser

- Seit 01.01.2014 Verpflichtung zur Messung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge mit einem Wärmemengenzähler (§ 9 II HeizKV)
- Nur in Ausnahmefällen Kostentrennung zwischen Heizung und Wassererwärmung durch Formel nach § 9 II HeizKV

Rechtsfolgen bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasserversorgung?

- **Nein**, kein 15%-iges Kürzungsrecht nach § 12 I HeizKV – LG Berlin, 15.07.2016, 67 S 101/17
- **Ja**, 15 %-iges Kürzungsrecht nach § 12 I HeizKV – LG Potsdam, 24.10.2017, 4 S 33/17
- **Nein**, kein 15%-iges Kürzungsrecht nach § 12 I HeizKV – **LG Leipzig, Verfügung 08.05.2020, AZ 02 S 40/20**

c) Notdienstpauschale Hausmeister

BGH, 18.12.2019, VIII ZR 62/19

Leitsatz:

- Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.
- Begründung des Urteils über die Definition der Betriebskosten in Abgrenzung zu den Verwaltungskosten unter § 1 BetrKV.

Weiter zu **BGH, 18.12.2019, VIII ZR 62/19**

Urteil befasst sich insbesondere unter RZ. 18 und 19 mit üblichen, umlagefähigen Kosten des Hauswarts, z. B. für Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten, Sorge für Ordnung und Sicherheit in allgemein zugänglichen Räumen in Form regelmäßiger Kontrolle und Überwachung auch von Außentüren, Abflüssen, Überwachung der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes etc.

Weiter zu **BGH, 18.12.2019, VIII ZR 62/19**

- Empfohlene zukünftige Handhabung: gesonderte Bepreisung des Notdienstes im HM-Dienstvertrag, Ausklammerung / Herausrechnung dieser Kosten bei BKA,
- Nicht: Einbeziehung in allgemeine Hausmeistervergütung ohne gesonderten Kostenausweis, bei Einspruch gegen diese Umlage müssten Kosten herausgerechnet werden – erfordert nötigenfalls Offenlegung der Kalkulation des Hausmeisters.

d) Verhältnis WEG-Beschlussfassung und BKA

- In der Regel wird BKA gegenüber Wohnungsmieter in ETW vorgenommen, wenn die WEG-Abrechnung beschlossen wurde.

- Wie ist Situation, falls ETV (z. B. wegen Corona) nicht stattfinden kann?

BGH, 25.01.2017, VIII ZR 249/15

- Der Vermieter einer ETW muss gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann innerhalb eines Jahres über die Betriebskosten abrechnen, wenn über die Jahresabrechnung der WEG noch nicht beschlossen wurde.
- Falls V Entlastung hinsichtlich der nicht fristgerecht vorgenommenen BKA erlangen will, muss er konkrete Bemühungen um eine rechtzeitige Abrechnung darstellen (Verwalter ist für BKA nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers).

BGH, 14.03.2017, VIII ZR 50/16

- V einer ETW kann BKA gegenüber dem Mieter auch dann wirksam erstellen, wenn die Jahresabrechnung der WEG noch nicht durch Beschluss genehmigt wurde.
- Klang bereits im Urteil vom 25.01.2017, VIII ZR 249/15 an: WEG-Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für eine BKA gem. § 556 Abs. 3 BGB.

e) Beweislast für Richtigkeit der BKA

BGH, 07.02.2018, VIII ZR 189/17

- Allgemeine Interpretation: Darlegungs- und Beweislast für die Richtigkeit einer BKA liegt bei V; er muss aufzeigen, dass er die Betriebskosten richtig erfasst, zusammengestellt und verteilt hat.
- Schwerpunkt der Entscheidungsgründe betrifft allerdings umfassendes Einsichtsrechts des Mieters in alle Abrechnungsunterlagen.
- Solange V einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht entspricht, besteht keine Zahlungspflicht des M.

6. Beabsichtigte Gesetzesänderungen (Mietrecht)

Neuregelung **§ 556 a Abs. 3 BGB:**

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Weitere Neuregelungen:

- § 554 BGB neu: Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz tritt anstelle des bisherigen § 554 a BGB (wird ersatzlos gestrichen).
- § 15 WEG neu: Pflichten Dritter – Regelung statuiert Duldungspflicht von Dritten gegenüber der Gemeinschaft und anderen Wohnungseigentümern („Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein...“).

II. WEG-Recht

1. Anforderungen an Beschlussfassung bei Alternativen (z. B. Verwalterwahl)

Sachverhalt:

Bei der Wahl des neuen Verwalters stehen drei Kandidaten zur Auswahl.

Bei der Beschlussfassung über den ersten Verwalter gibt es einen Mehrheitsbeschluss, allerdings resultierend daraus, dass sich ein Teil der Eigentümer der Stimme enthält. Verwalter beendet Abstimmung und verweist auf Mehrheitsbeschluss. Nachfolgend Anfechtungsklage.

BGH, 18.01.2019, V ZR 324/17

Leitsatz:

Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben können.

Vorbereitung eines Verwalters vor Beschlussfassung:

- Modalitäten der Beschlussfassung bei Alternativen
- Wer ist stimmberechtigt (Stimmrechtsausschluss, UG)?
- Mehrheitserfordernisse für Wirksamkeit des Beschlusses
- Eventuell Zustimmung beeinträchtigter Eigentümer

2. Modalitäten bei Neubestellung eines Verwalters

Sachverhalt:

In einer ETV soll unter Beteiligung des bisherigen Verwalters über die zukünftige Verwaltung entschieden werden. Hierbei bestand die Vorgabe darin, dass auch Vergleichsangebote eingeholt werden.

In der Einladung wurde lediglich auf die Bestellung des bisherigen Verwalters verwiesen, Vergleichsangebote der weiteren Interessenten waren nicht beigefügt.

BGH, 24.01.2020, V ZR 110/19

Die Handhabung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Falle einer Neubestellung des Verwalters

„Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG zukommen zu lassen (2 Wochen).“

3. Modalitäten bei Wiederwahl des Verwalters

Sachverhalt:

Der Verwaltungsvertrag läuft aus. In der Einladung zur ETV wird ein Beschluss zur Wiederbestellung und Verlängerung des Verwaltervertrages vorgeschlagen mit der Maßgabe, dass sich die Verwaltervergütung je Einheit auf 23,00 € zzgl. MwSt. erhöht. Gegen einen Beschluss zur Wiederbestellung des Verwalters wird Anfechtungsklage erhoben, da dieser nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe.

BGH, 27.02.2015, V ZR 114/14

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.

Ebenso vorangegangene Entscheidung **BGH, 01.04.2011, V ZR 96/10**

Angebote von mehreren Verwaltern müssen im Grundsatz vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters, nicht aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters eingeholt werden.

4. Anforderungen an den (Bauträger-) Verwalter bei der Instandsetzung

Sachverhalt:

In einer WEG-Anlage wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Ein beauftragter Sachverständiger empfahl dringend weiterführende Untersuchungen. Das Gutachten wurde erörtert, jedoch wurden keine weiteren Maßnahmen beschlossen.

Der Bauträger erklärte, es sei ein falscher Putz verwendet worden und die Mängel werde er beseitigen. Weiteres erfolgte nicht.

Es trat weiterhin erhebliche Feuchtigkeit auf, eine Wohnung wurde unbewohnbar, gegenüber dem Verwalter wurden Schadenersatzansprüche geltend gemacht.

BGH, 19.07.2019, V ZR 75/18

Leitsatz a)

Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen; dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen.

BGH, 19.07.2019, V ZR 75/18

Leitsatz b)

Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter (sog. Bauträgereverwalter) treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

BGH, 19.07.2019, V ZR 75/18

Leitsatz c)

Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschafts-eigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.

5. Änderungen des WEG-Rechts

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG-Gesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

Inkraftsetzung voraussichtlich noch in 2020

Aktuelle Aussicht: Geltung ab 01.12.2020

- Gesetzesentwurf hat den Bundestag passiert (17.09.2020), Entscheidung durch Bundesrat steht noch aus.
- Wie auch beim Mietrechtsmodernisierungsgesetz sind Änderungen „in letzter Minute“ zu erwarten.
- Grundzüge der zu erwartenden Neuregelung im WEMoG:

a) Stellung des Verwalters, Zertifizierter Verwalter

- Im Außenverhältnis unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die WEG (ähnlich GmbH-Geschäftsführer) – AUSGENOMMEN Grundstückskauf- oder Darlehensverträge – bedarf Beschluss der WEer - § 9b WEG neu.
- Recht und Pflicht, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (Abs. 1 Ziff. 1) oder zur Fristwahrung oder zur Abwendung von Nachteilen erforderlich sind (Abs. 1 Ziff. 2) - § 27 WEG neu.

Entwicklung des Gesetzgebungsvorhabens zu **§ 27 Abs. 1 Ziff. 1 WEG**:

1. Fassung: „...berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.“
2. Fassung: „...Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist.“
3. **Fassung**: „...Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.“

- Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG neu).
- Vorzeitige Abberufung des Verwalters wird auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich sein.
- Abberufung berührt nicht zwangsläufig die Ansprüche aus dem Verwaltervertrag, der endet aber spätestens 6 Monate nach Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG neu).

- Einführung des „**Zertifizierten Verwalters**“
- Zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört u.
 - a. die Bestellung eines Zertifizierten Verwalters mit einer Sonderregelung für Einheiten mit weniger als 9 Sondereigentumsrechten (§ 19 Abs. 2 Ziff. 6 WEG neu).
- Definition des Zertifizierten Verwalters unter § 26 a WEG neu.
- Regelungen zu Zertifiziertem Verwalter werden mit zeitlichen Übergangsfristen in Kraft gesetzt.

- Wegfall der bisherigen Regelung des § 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter in einem Anfechtungsprozess die Prozesskosten auferlegen kann (grobes Verschulden)
- Aber zivilrechtliche Haftungsmöglichkeit ist weiterhin gegeben

b) Eigentümerversammlung

- Verlängerung der Einladungsfrist auf **drei** Wochen (Weiterhin Soll-Vorschrift)
- Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahmen an ETV
- Umlaufbeschlüsse in Textform (vorher Schriftform) möglich, d. h. auch per E-Mail, Apps oder in geschlossenem Chatforum

- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift aufzunehmen (i.d.R. Erstellung des Protokolls mit Abschluss der ETV),
- Wegfall der Verpflichtung zur Führung einer Beschlussammlung erfolgt doch nicht,
- ETV ist in jedem Fall beschlussfähig, bisherige Regelung § 25 Abs. 3 WEG entfällt.

- Vollmachten zur Teilnahme an der Versammlung können in **Textform** übermittelt werden (nicht mehr Schriftform).
- Erfordernis der **Grundbucheintragung** von Beschlüssen, welche (aufgrund zulässiger Öffnungsklauseln) die Abänderung oder Aufhebung von Vereinbarungen regeln, anderenfalls besteht keine Bindungswirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers (§ 10 Abs. 3 WEG neu). Regelung dient insbesondere der Rechtssicherheit für Erwerber, diese müssen aus dem Grundbuch maßgebliche Regelungen ersehen können.

c) Bauliche Veränderungen, Nutzungen und Kosten

Grundlegende Neuregelung der **§§ 20 und 21 WEG**

- § 20 WEG Bauliche Veränderungen
- § 21 WEG Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- Bauliche Veränderungen (Maßnahmen über die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinaus) können beschlossen oder einem WEer durch Beschluss gestattet werden (**§ 20 Abs. 1 WEG neu**) – einfacher Mehrheitsbeschluss!

- Jeder WEer kann bauliche Veränderungen verlangen, die
 - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
 - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - dem Einbruchschutz oder
 - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen (**§ 20 Abs. 2 WEG neu**)

- Daneben individuelles Verlangen jedes WEers auf Gestattung baulicher Veränderungen, wenn alle beeinträchtigten WEer einverstanden sind (**§ 20 Abs 3 WEG neu**)
- Grenze für bauliche Veränderungen bei grundlegender Umgestaltung der Wohnanlage, diese können auch nicht verlangt werden (**§ 20 Abs. 4 WEG neu**)

Zusammenfassung bauliche Veränderungen § 20 WEG

1. Bauliche Veränderungen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (Veränderungen im Gemeinschaftsinteresse).
2. Ein WEer kann bauliche Veränderungen in den vier konkret benannten Fällen verlangen.
3. Genehmigung von baulichen Veränderungen im Individualinteresse sind durch formfreie Einverständniserklärungen möglich.
4. Grenze besteht bei grundlegender Umgestaltung der Wohnanlage, ist nicht der Beschlussfassung zugänglich (aber ggf. Vereinbarung unter Mitwirkung aller WEer).

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen § 21 WEG neu

- Stellt wesentliche Neuregelung des Gesetzes dar – im Gesetzgebungsverfahren Diskussionen hierzu, da übermäßige Belastungen von WEern verhindert werden sollen (Hinausdrängen aus Gemeinschaft durch Luxusmaßnahmen)
- Kosten für Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG hat betreffender WEer zu tragen, auch nur ihm stehen die Nutzungen zu (**§ 21 Abs. 1 WEG neu**)

- Bauliche Veränderungen (außer nach § 20 Abs. 2 WEG), die mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller MEA beschlossen wurden (es sei denn unverhältnismäßige Kostenhöhe) oder deren Kosten sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren, sind von allen WEern nach MEA zu finanzieren. **(§ 21 Abs 2 WEG neu)**
- Weitergehende bauliche Maßnahmen haben die WEer zu finanzieren, die sie beschlossen haben und zwar nach dem Verhältnis ihrer Anteile, ihnen gebühren auch die Nutzungen. **(§ 21 Abs. 3 WEG neu)**

- Ein WEer kann auch später verlangen, dass ihm Nutzungen gestattet werden und zwar gegen angemessenen Ausgleich. (**§ 21 Abs. 4 WEG neu**)
- Die WEer sind berechtigt, abweichende Beschlüsse zur Verteilung der Kosten und Nutzungen zu treffen, allerdings dürfen dem WEer, der nach den bisherigen Bestimmungen keine Kosten zu tragen hat, auch keine Kosten auferlegt werden. (**§ 21 Abs. 4 WEG neu**)

d) Vereinfachung der Jahresabrechnung

- Beschlussfassung soll sich auf die Abrechnungsspitze beschränken, das Rechenwerk selbst soll dagegen nicht mehr Beschlussgegenstand sein.
- Nach Ablauf eines Kalenderjahres hat der Verwalter einen Vermögensbericht zu erstellen (Stand der Rücklagen, wesentliches Gemeinschaftsvermögen).
- Instandhaltungsrückstellung / -rücklage jetzt als „Erhaltungsrücklage“ bezeichnet.

Achtung

Nochmaliger Hinweis, dass sich Aussagen zur Änderung des BGB und des WEG auf den aktuell bekannten Stand des Gesetzgebungsverfahrens beziehen!

Wiedergabe der Neuregelungen erfolgte z. T. verkürzt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bleiben Sie gesund!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: info@hoefler-rechtsanwaelte.de

www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte

www.hoefler-rechtsanwaelte.de