

Ausgabe 2021



Auch in diesem Jahr dürfen wir Sie als unsere Kunden in der Mietwohnungs- und der WEG-Verwaltung im Rahmen unserer Hausmitteilung über Neuerungen in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung, der technischen Standards und sonstiger Entwicklungen informieren. Ebenfalls dürfen wir Sie auch über das eine oder andere aus unserem Hause in Kenntnis setzen.

Über uns

Bereits mit der Hausmitteilung 2020 haben wir Sie über das Jahr 2019 mit seinen Herausforderungen und Veränderungen informiert.

Zu diesem Zeitpunkt war uns jedoch nicht bewusst, dass nach einem 2019 mit so vielen gesetzlichen Veränderungen das Jahr 2020 noch spannender und ereignisreicher wird. Hierzu möchten wir Ihnen gerne einige Ausführungen geben und Sie über unsere Situation allgemein informieren.

Anfang 2020 hat sich ganz deutlich abgezeichnet, dass wir eine sehr große personelle Veränderung zum 01.07.2020 haben werden. Unsere langjährige Prokuristin, Frau Maria Jedig, verabschiedet sich in den wohlverdienten Ruhestand.

Wir bedanken uns auch auf diesem Wege nochmals ganz herzlich für ihre geleistete Arbeit und ihr überdurchschnittliches Engagement in den vergangenen 28 Jahren. Zu dieser traurigen Verabschiedung von Frau Maria Jedig gab es jedoch gleichzeitig einen großen Lichtblick.

Frau Nina Jedig, welche bereits seit über 10 Jahren in unserem Unternehmen tätig ist, wurde zur Prokuristin und Leiterin der Buchhaltung ernannt. Es ist uns eine große Freude, mit Frau Nina Jedig eine würdevolle Nachfolgerin für ihre Mutter zu haben und somit Ihnen, als unsere Kunden, weiterhin in fachlicher und buchhalterischer Hinsicht einen idealen Ansprechpartner bieten zu können.

Gleichzeitig hat das Frühjahr 2020 vor eine große Herausforderung gestellt: die Corona-Pandemie mit ihrem ersten Lockdown.

Ab diesem Zeitpunkt mussten alle Eigentümersammlungen abgesagt, bzw. verschoben werden. Gleichzeitig wollten wir den größtmöglichen Service bieten und haben sämtliche Abrechnungen vorab den Eigentümern zukommen lassen, so dass hier eine entsprechende Mieterabrechnung oder steuerliche Behandlung stattfinden konnte.

Im Rahmen dieses Lockdowns ist uns auch bewusst geworden, dass viele unserer Eigentümer, sowie die Bewohner der von uns verwalteten Grundstückseinheiten im Home-Office sind. Das Anfragevolumen per Telefon sowie auch per E-Mail hat sich vervielfacht. Somit ergab sich, für uns als Hausverwaltung, eine doppelte Belastung. Zum einen mussten wir diesen vielen Anfragen gerecht werden und gleichzeitig wurde ein höherer Aufwand für die Neuplanung der Eigentümerversammlungen, sowie die Umplanung der Objektbegehungen, welche leider nicht mit den Eigentümern oder Verwaltungsbeiräten stattfinden konnten.

Hier ist ein leichter Rückstand in die Bearbeitung der Vorgänge eingetreten, für diesen wir uns vielmals bei Ihnen entschuldigen. Wir bitten gleichzeitig jedoch auch um Verständnis, da es in dieser außergewöhnlichen Situation sicherlich für viele Bereiche schwierig wurde.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Hausmitteilung müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass aufgrund der aktuellen Aussicht auf die Corona-Pandemie und deren Entwicklungen voraussichtlich auch die Eigentümerversammlungen zu Beginn des Jahres 2021 abgesagt, bzw. verschoben werden müssen.

Wir bedauern sehr, dass wir hier nicht besser berichten können und werden bei den erstmöglichen Anzeichen für das Abhalten der Eigentümerversammlung wieder schnellstmöglich diese planen und sie entsprechend einladen.

Weiterhin hatten wir eine umfangreiche Gesetzesänderung zum 01.12.2020. Zu diesem Zeitpunkt ist das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gültig. Hierfür haben wir Ihnen eine Vielzahl an Ausführungen in diese Hausmitteilung ausgearbeitet, so dass Sie einen ersten Einblick gewinnen.

Im Jahr 2020 hatten wir uns dazu entschieden, kein Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar anzubieten. Dies hatte den Grund, dass wir den Bereich „Digitalisierung“ intensivieren und weitere Projekte vorantreiben wollten. Dies hat sich auf der einen Seite als sehr positiv herausgestellt, da wir die Veranstaltung nicht absagen mussten, auf der anderen Seite hat uns die Corona-Pandemie hier aber auch einen Strich

durch die Rechnung gemacht. Hierzu möchten wir auf den Punkt Digitalisierung in den folgenden Ausführungen verweisen.

Für das Jahr 2021 haben wir wieder ein Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar geplant. Hierzu erhalten Sie weitere Informationen am Ende der Hausmitteilung unter dem Punkt Ausblick.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unserer nachfolgenden Ausführungen.

Ausbildung

In unserer Hausmitteilung 2020 kündigten wir bereits an, dass wir ab dem 01.09.2020 einen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann anbieten.

Wir freuen uns heute sehr, Ihnen mitteilen zu können, dass wir zum 01.09.2020 Herrn Alexander Möckl als Auszubildenden zum Immobilienkaufmann einstellen konnten. Herr Möckl wird in diesem Rahmen alle Bereiche der Hausverwaltung kennenlernen und sehr viele Erfahrungen in den Bereichen Buchhaltung, Abrechnung sowie Miet- und WEG-Verwaltung sammeln. Diese Erfahrungen werden es ihm ermöglichen, dass er zum Ende der Ausbildung einige Objekte eigenständig verwalten kann und dort auch Sanierungsarbeiten begleiten sowie im WEG-Bereich Eigentümerversammlungen abhalten wird.

Zusätzlich freuen wir uns, dass wir zum 15.11.2020 Frau Patricia Hauck als Auszubildende im 3. Lehrjahr, von einer anderen Hausverwaltung, übernehmen konnten. Frau Hauck wird im Jahr 2021 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause abschließen und ergänzend zu ihren Kenntnissen aus der anderen Hausverwaltung bei uns weitere Erfahrungen sammeln und diese vertiefen.

Auch für die Zukunft sehen wir uns wegen des weiterhin vorherrschenden Fachkräftemangels, aber auch wegen des bildungstechnischen Aspekts in der Pflicht, weiterhin Ausbildungsplätze anzubieten.

Wir freuen uns sehr auf diese Herausforderung und die Zusammenarbeit mit jungen, interessierten und innovativen Auszubildenden.

Digitalisierung / Online-Seminare und digitale Eigentümerversammlung

Gerne führen wir die Information bezüglich unserer Digitalisierungsmaßnahmen, welche in der letzten Hausmitteilung auch schon Thema waren, fort.

Heute teilen wir Ihnen mit, dass wir im Bereich der Digitalisierungsmaßnahmen weitere Fortschritte erzielt haben, jedoch aufgrund der Corona-Krise nicht ganz so schnell waren, wie ursprünglich geplant. Die Gründe hierfür haben Sie bereits dem Vorwort entnehmen können.

Wir haben bereits in den letzten Monaten sehr viele Dokumente digitalisieren können und werden diese nach und nach auch weiterbearbeiten, so dass diese Ihnen in absehbarer Zeit auch über Ihren Onlinezugang zur Verfügung stehen werden. Hierzu sind jedoch noch einige Arbeiten zu erledigen, welche sich aus der bekannten Corona-Pandemie heraus verschoben haben.

Unter anderem werden in der Zukunft alle uns vorliegenden Pläne digitalisiert und den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Hierzu ist jedoch zu erwähnen, dass die Pläne bis zu einem Format von DIN A3 von uns selbst verscannt und zur Verfügung gestellt werden können. Alle Pläne, die ein größeres Format besitzen als DIN A3, müssen jedoch kostenpflichtig digitalisiert werden. Die Kosten hierfür sind durch die Eigentümergemeinschaft, bzw. Hausherrschaft, zu tragen.

Ein weiterer Digitalisierungsschub wird die Möglichkeit sein, eine Eigentümerversammlung zum Teil digital abzuhalten. Diese sogenannte „hybride“ Eigentümerversammlung würde so funktionieren, dass die Ihnen bekannte Präsenzversammlung stattfinden wird und gleichzeitig die Eigentümer, welche nicht an der Präsenzveranstaltung teilnehmen möchten, sich online zuschalten können. Da hierfür jedoch ein eigener Beschluss notwendig ist, wären diese Versammlungen erstmals im Jahr 2022 möglich. Wir werden jedoch bereits im Jahr 2021 uns mit dieser Thematik beschäftigen und die eine oder andere Techniklösung testen, um Ihnen eine funktionierende wirtschaftliche und

juristisch mögliche Variante vorzustellen. Hierzu halten wir Sie auf dem Laufenden.

Aktueller Energiemarkt

Das Jahr 2020 hat sich am Energiemarkt als sehr spannend erwiesen. Hintergrund ist hier die allumfassende Corona-Krise, welche die Energiemärkte durchgeschüttelt hat.

Besonders niedergeschlagen hat sich dies im Segment der Brennstoffe. Die Preise sind hier stark gefallen.

Bereits zu Beginn der Corona-Krise hat sich dies deutlich abgezeichnet und wir haben die Chance, der sehr günstigen Preise im Bereich Erdgas, genutzt, um unsere Rahmenverträge, welche für die meisten Eigentümergemeinschaften und Mietwohnanlagen gültig sind, zu verlängern. Somit können wir Ihnen mitteilen, dass wir für den Lieferzeitraum 2021 bis 2023 Erdgas nochmals um 15 % günstiger einkaufen konnten, als im Lieferzeitraum 2019/2020.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um den Arbeitspreis handelt und noch die Netzentgelte, Gebühren sowie Steuern hinzukommen.

Im Bereich Heizöl nutzten wir ebenfalls im Laufe des Jahres 2020 die Chance Heizöl günstig nachzukaufen und die vorhandenen Heizöltanks zu füllen.

Wir werden die weitere Entwicklung der Brennstoffe ebenso im Auge behalten, wie auch alle anderen Preisentwicklungen. Wie lange die Rohstoffe so günstig sein werden, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar (Stand Anfang November 2020).

Im Bereich der Strombelieferung hat sich der Markt etwas anders dargestellt. Hier war es sehr schwer, günstigere Preise zu erhalten, da aufgrund der verschiedensten Kosten und dem stark gestiegenen Anteil der erneuerbaren Energien die Preise für Strom nicht wirklich günstiger geworden sind.

Wir schlossen auch in diesem Bereich die Verträge nunmehr bis 2023 und können mitteilen, dass wir den Arbeitspreis in der Zukunft ca. 4 %

günstiger einkaufen, als zum aktuellen Zeitpunkt. Hierbei handelt es sich jedoch nur um den Strom für den Allgemeinbedarf. Für den Strom innerhalb der Wohnung ist von den Bewohnern der Vertrag selbst abzuschließen. Hier können wir Ihnen im Bereich Strom und Gas (für Gasetagenheizungen) jedoch ein Angebot der WVV mitteilen, in dem der Bewohner / die Bewohnerin an unserer Strombündelungsvereinbarung mit der WVV teilnimmt und somit einige Prozent einsparen kann.

Haben Sie Interesse? So wenden Sie sich bitte an unser Front Office. Dort erhalten Sie die notwendigen Anträge.

Zensus 2021

Auch bezüglich des Zensus 2021 informierten wir Sie bereits in der Hausmitteilung 2020 sehr ausführlich.

Hierzu hat sich jedoch eine Veränderung ergeben, sodass im Bereich der WEG-Verwaltung keine Mieterdaten an den Verwalter übermittelt werden müssen, sondern dieser eine Eigentümerliste übermitteln muss und datenschutzrechtlich die Eigentümer darüber zu informieren hat. Im Rahmen der Mietverwaltung werden unsererseits die Mieterdaten vollständig an das Landesamt für Statistik übermittelt. Hierzu ist lediglich zu beachten, dass Sie uns bitte die Information zukommen lassen, falls Sie direkt vom Landesamt für Statistik angeschrieben werden. Im Rahmen der Mietverwaltung sowie Sondereigentumsverwaltung übernehmen wir diese Dienstleistung für Sie.

Sollten Sie im Jahr 2020 im Rahmen der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft einer Sondervergütung zugestimmt haben, werden wir Sie, wie bereits im Rahmen der Eigentümersversammlung angesprochen, mit weiteren Informationen über Ihr Gebäude, über die weitere Vorgehensweise und über die datenschutzrechtlichen Verpflichtungen Ihrerseits gegenüber Ihrem Mieter informieren. Sollte Ihre Gemeinschaft diesem Beschluss nicht stattgegeben haben, bitten wir um Verständnis, dass Sie von uns lediglich die zwingenden Angaben gemäß der Datenschutzgrundverordnung erhalten. Weitere unterstützende Auskünfte können wir in diesem Fall leider nicht erteilen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde seitens des Bundestages ein Beschluss gefasst, dass der Zensus 2021 auf den Mai 2022 verschoben werden soll. Dieser Beschluss ist seitens des Deutschen Bundestages rechtsgültig. Jedoch handelt es sich beim Zensus um eine Europäische Verordnung, welche durch alle Mitgliedstaaten getragen wird. Somit müssen auch bei einer Verschiebung alle Mitgliedstaaten zustimmen. In den persönlichen Gesprächen zwischen dem Landesamt für Statistik Bayern und uns wurde uns mitgeteilt, dass dieser Beschluss zwar vorhanden ist, jedoch davon ausgegangen wird, dass sich der Zensus nicht auf das Jahr 2022 verschiebt, da voraussichtlich nicht alle Mitgliedstaaten zustimmen werden. Hauptgrund wäre gemäß den uns vorliegenden Informationen wohl die erheblich steigenden Kosten pro Staat für eine Verschiebung. Wir gehen somit davon aus, dass eine Verschiebung um einige Monate möglich, jedoch die Verschiebung auf das Jahr 2022 nicht realistisch ist (Stand Anfang November 2020).

Wir werden Sie hierüber in der Art und Weise auf dem Laufenden halten, in dem Sie bei Bekanntgabe der nächsten Schritte und der Meldung von Eigentümer- / Mieterdaten von uns datenschutzrechtlich, wie auch über die weitere Vorgehensweise, wie bereits oben beschrieben, informieren.

E-Mobilität

Die Thematik bezüglich der E-Mobilität und Ladestationen im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft steigt rapide und wir können immer mehr Anfragen verzeichnen. In diesem Zuge und der Tatsache, dass das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nunmehr einen entsprechenden Rechtsanspruch für diese Ladepunkte vorsieht, arbeiten wir an einer Lösung, welche hier eine möglichst flexible und kostengünstige Möglichkeit für die Eigentümergemeinschaften, sowie auch Hauseigentümer bietet.

Hierbei sind jedoch sehr viele Punkte zu berücksichtigen, u.a. die benötigte Leistung aus dem Stromnetz, die entsprechende Abrechnung und steuerliche, sowie gewerbliche Grundlagen. Eine Installation eines einzelnen Ladepunktes,

welcher an dem Wohnungsstromzähler angebracht wird, ist allein aus technischen Gründen nicht möglich. Weiterhin spielen die Netzbetreiber bei dieser „einfachen“ Lösung nicht mit.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei mehreren Stellplätzen und der Situation, dass ein Eigentümer seinen Rechtsanspruch geltend macht, immer noch berücksichtigt werden muss, dass die weiteren Eigentümer ebenfalls zum späteren Zeitpunkt einen Rechtsanspruch haben und somit eine flexible Lösung notwendig ist, welche eine Gleichberechtigung für alle Eigentümer einräumt.

Im Laufe des Jahres 2021 werden wir ein entsprechendes Konzept mit verschiedenen Anbietern inkl. möglichen Betreibermodellen erarbeiten und dieses spätestens zu unserem bereits angekündigten Verwaltungsbeiratsseminar vorstellen.

Wir möchten Sie vorab bitten, die Anzahl der Anfragen möglichst gering zu halten, da ein gesamtheitliches Konzept notwendig ist, um die Umsetzung sinnvoll und zukunftssicher zu gestalten. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen weiterhin zur Verfügung.

Umstellung der Verbrauchszähler auf Funkablesung

Verbrauchszähler für Wärme und Wasser können seit den 1990er Jahren auch durch Funk abgelesen werden.

Der Durchbruch der Erfassung der Verbrauchswerte der Wohneinheiten ohne Betreten der Wohnung begann etwa im Jahr 2010. Seit dem 26.10.2020 dürfen neue Verbrauchszähler ausschließlich mit Funkablesung eingebaut werden. Basis ist die EED (EU-Energie-Effizienz-Richtlinie), die im Dezember 2018 in Kraft trat. Ziel ist es, den europaweiten Energieverbrauch bis zum Jahr 2030, im Vergleich zu 2007, um 32,5 % zu senken. Ziel ist also die Sensibilisierung und Information der Bewohner über die aktuellen Verbrauchswerte. Ab dem 01.01.2022 sollen die Nutzer deshalb mit fernauslesbaren Erfassungsgeräten ihre Verbrauchsinformationen mindestens monatlich einsehen können. Die Information soll jederzeit

online verfügbar sein und aktualisiert werden, wie es das Erfassungssystem erlaubt. Diese Vorgehensweise zeigt nur Vorteile für die Bewohner:

- Für die Ablesung kann auf das Betreten der Wohnung verzichtet werden. Die Bewohner müssen also zukünftig keine Arbeitszeit aufbringen.
- Ablesefehler sind technisch ausgeschlossen.
- Die monatlichen Verbrauchswerte speichern die Geräte automatisch ab. Bei einem Bewohnerwechsel sind auch im Nachhinein die Werte abrufbar.
- Bei einer Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern, deren Funktion auch durch Funk geprüft und dokumentiert werden kann, muss die Wohnung nur noch zum Austausch der Verbrauchszähler und Rauchwarnmelder betreten werden.
- Die umlagefähigen Kosten bei gemieteten Verbrauchszählern bleiben in etwa gleich zu den bisherigen Verbrauchszählern, die durch Personal abgelesen wurden.
- Die Verbrauchszähler funken nur bei Bedarf; Beeinträchtigungen der Bewohner sind auch aufgrund der äußerst geringen Strahlungswerte auszuschließen.

Bis spätestens zum 01.01.2027 müssen alle Verbrauchszähler auf Fernauslese umgestellt werden. Der Austausch erfolgt sukzessive mit dem Ablauf der Eichfristen. Die Eichfristen für Wärmehähler und Warmwasser betragen 5 Jahre, für Kaltwasser 6 Jahre.

Mehr Transparenz bei konstanten Kosten kann bei entsprechendem Nutzerverhalten zu Einsparungen an den Verbrauchskosten führen.

Aktueller Immobilienmarkt

Auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen einen Einblick in den aktuellen allgemeinen Immobilienmarkt sowie den der Stadt Würzburg geben.

Leider kann aufgrund vorliegender Zahlen folgendes festgehalten werden:

Durch die Corona-Krise zieht es Deutsche „aufs Land“ und die Landlust nimmt zu. Dies liegt aber auch am Trend zum Home-Office. Die Regionen mit guter Infrastruktur und digitaler Anbindung profitieren hiervon. Auch das Umland Würzburgs wird daher noch attraktiver.

Das zeigt eine Auswertung der Immobilien-Finanzierungsplattform. Der Mensch ist ein Gewohnheitstier. Demnach bauen oder kaufen die Deutschen am liebsten dort eine Immobilie, wo sie bereits heimisch sind – allerdings immer weniger, wenn sie in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner leben. „Metropol-Bewohner“ wollen heute häufiger als früher ihre eigene Immobilie in Mittel- und Kleinstädten erwerben. Menschen vom Land oder sehr kleinen Ortschaften ziehen dort seltener weg, als vor einigen Jahren.

Diese Trends haben sich in der Corona-Krise fortgesetzt und vor allem im 2. Quartal 2020 leicht verstärkt. Wer auf dem Land wohnt, bleibt daher eher ein Landbewohner. Kleinstädter kaufen eher wieder in Kleinstädten mit weniger als 20.000 Einwohnern. Die Tendenz, dort zu kaufen oder zu bauen, wo man schon wohnt, ist am größten in Mittel- und Kleinstädten. Nach Angaben stammten daher im ersten Halbjahr 2020 68 % der Immobilienkäufer aus Kleinstädten, die in Kleinstädten kaufen und bauen. Ähnlich hoch ist die Zahl der Bewohner aus Mittelstädten mit 66 %.

Weiter fortgesetzt hat sich die Flucht aus Großstädten und Metropolen, wo die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren am kräftigsten gestiegen sind. Im Jahr 2016 wären es noch 63 %, die ein Eigenheim in einer Stadt mit 500.000 und mehr Einwohnern erwerben wollten. Im ersten Halbjahr 2020 waren es nur noch 57 %. Der Anteil der Großstädter, die wieder in einer Großstadt eine Immobilie kaufen, ist in den vergangenen 5 Jahren von 61 % auf 58 % gesunken; so die Ergebnisse der Immobilien-Finanzierungs-Plattform.

Kleine Städte werden daher beliebt

Denn diejenigen, die bereits auf dem Land oder in Kleinstädten lebten, blieben dort häufiger als früher. 2016 kauften 56 % der Landbewohner ihre Immobilien auf dem Land, 2020 sind es 59 %. Der Trend zur Immobilie außerhalb der Ballungszentren wird nicht erst seit gestern beobachtet. Doch die Entwicklung gewinnt mit der Pandemie neue Dynamik.

Dabei spielt selbstverständlich – wie bereits angesprochen – auch der Trend zum Home-Office eine sehr große Rolle. Wenn mobiles Arbeiten es erlaubt, dass der Arbeitsweg nur zweimal in der Woche anfällt, entsteht zeitliche und finanzielle Ersparnis. Das Eigenheim wird in ländlichen Gebieten und Klein- und Mittelstädten zur leistbaren und praktikablen Alternative für diejenigen, die sich in den Großstädten und Metropolen kein eigenes Zuhause ermöglichen können. Allerdings setzt dies eine gute Infrastruktur in den Zielgebieten voraus. Dazu gehört z.B. eine gute digitale Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute breit gefächerte ärztliche Versorgung.

Nicht nur das Home-Office hat negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Würzburg. Vielmehr ist die Möglichkeit auf digitale Vorlesungen Grund genug dafür, dass Studenten nicht mehr im Ballungszentrum Würzburg eine Immobilie / Wohnung anmieten müssen. Der Präsenzunterricht ist nicht mehr Voraussetzung für das Studium.

Wie sich jedoch der Trend weiterentwickeln wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Auch zu den aktuellen Mietpreisen möchten wir Sie umfassend informieren.

Mehr Wohnungsbau, mehr Wohnungseigentum im Umland – das sind die Gründe für nur noch sehr moderat steigende Mietpreise. Das betrifft insbesondere die Metropolen. In kleineren Städten kommt es zu Nachholeffekten. Dort sind die Mieten stärker gestiegen.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt ist auf Beruhigungskurs, die Mietpreisdynamik weist eine besonders geringe Abweichung gegenüber der

allgemeinen Teuerungsrate auf, so Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD. Der aktuelle Preisanstieg im IVD-Wohn-Preisspiegel 2020 / 2021 ist der schwächste der vergangenen 10 Jahre.

Die Mietpreise veränderten sich im ersten Halbjahr 2020 nur noch in Höhe der Inflationsrate. Verantwortlich dafür sind den Recherchen zufolge nicht Effekte der Covid-19-Pandemie, sondern vor allem zwei Trends:

Zum einen gleicht das wachsende Angebot an Wohnungen durch mehr Neubauten in den vergangenen Jahren allmählich den Markt aus, der lange von dem geringen Wohnungsangebot dominiert wurde, zum anderen sind zuletzt immer mehr Mieter aus den Innenstädten ins Wohneigentum im Umland gezogen, was selbstverständlich den Wohnungsmarkt für den Mieter entlastet.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Ab 01.12.2020 gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz. Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes gehen viele grundlegende Veränderungen des bisherigen Wohnungseigentumsrechtes einher. Bis zu seinem Inkrafttreten am 01.12.2020 hieß dieses Gesetz noch Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz.

Seine Wurzeln hat das neue Wohnungseigentumsgesetz bereits im Koalitionsvertrag, durch den einige der wesentlichen Änderungen im Wohnungseigentumsrecht zum Politikum gemacht wurden, wie z.B. der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau von Wohnungen sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz. Im Sommer 2018 wurde die Angelegenheit dann in einer Expertenrunde bereits diskutiert. Der Abschlussbericht der Bund- Länder-Arbeitsgruppe erfolgte dann am 27.08.2019. Am 13.01.2020 lag sodann der Referentenentwurf vor. Zwei Monate später, am 23.03.2020 lag dann der Regierungsentwurf vor (BT-Drucksache 19/187901).

Der Ausschussbericht mit den ersten Änderungen erfolgte am 16.09.2020. Am 17.09.2020

erfolgte dann der Beschluss des Gesetzes im Bundestag, wiederum mit Änderungen. In seiner Sitzung am 09.10.2020 befasste sich sodann der Bundesrat mit dem Gesetzesentwurf.

Wie man an den Zahlen sieht, wurde hier nun im Hinblick auf das Ende der derzeitigen Legislaturperiode seitens der Regierung auf das Tempo gedrückt, um die oben angesprochenen Punkte aus dem Koalitionsvertrag noch in geltendes Recht umzusetzen.

Im Folgenden sollen nun kurz die wesentlichen Änderungen zur bisherigen Gesetzeslage dargestellt werden:

1. Gemeinschaft als Träger der Verwaltung

Bisher war es für die Eigentümer und für viele Verwalter schwer festzulegen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer Träger der betroffenen Rechten und Pflichten waren. Dies führte zu für Laien kaum nachvollziehbare Konstruktionen wie der geborenen oder gekorenen Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft.

Um dieses Problem zu beseitigen, wurde im neuen Gesetz festgeschrieben, dass die Gemeinschaft alleiniger Träger der gesamten Verwaltung ist. Da nunmehr jedoch ein Rechtssubjekt und keine natürliche Person alleiniger Träger der gesamten Verwaltung ist, bedarf es Organe, die für die Gemeinschaft handeln. Diese Organe sind die Eigentümerversammlung als Organ der Willensbildung sowie der Verwalter als Vertretungsorgan. Die Regelungen sind in diesem Bereich an die jeweils bestehenden Regelungen des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches angelehnt.

Gemäß § 18 Abs. 1 WEG obliegt also nunmehr die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nun bereits mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher.

2. Mehr Befugnisse für den Verwalter

Um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zukünftig effizienter gestalten zu können, wurden die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters erweitert.

§ 9 b WEG (neu) legt im ersten Absatz fest, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird. Dies bedeutet also eine gesetzliche Vertretungsbefugnis und nicht mehr wie bisher, eine rein schuldrechtliche. Der Verwalter hat somit nach dem neuen Recht im Außenverhältnis eine unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft, entsprechend z.B. dem Geschäftsführer einer GmbH. Eine Ausnahme gilt hier für den Abschluss eines Grundstücks- oder Darlehensvertrages, der weiterhin durch den Verwalter nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer durchgeführt werden kann.

Diese im Außenverhältnis unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht des Verwalters hat jedoch im Innenverhältnis seine Grenzen.

So ist gem. § 27 g Abs. 1 WEG (neu) der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Der Referentenentwurf sah hier noch vor, dass dies Maßnahmen betrifft, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringen. Dies wurde aber so nicht mit in das neue Gesetz übernommen.

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters nach Abs. 1 durch Beschluss einschränken, aber auch erweitern.

Im Klartext bedeutet dies, dass der Verwalter nach außen wie ein GmbH-Geschäftsführer ohne die beiden oben genannten Einschränkungen für die Eigentümergemeinschaft rechtsverbindliche Entscheidungen treffen und entsprechende Verträge und Rechtsgeschäfte abschließen kann.

Im Innenverhältnis ist sein Handeln zunächst auf Maßnahmen beschränkt, die untergeordnete Bedeutung haben und keine große finanzielle Bedeutung für die Eigentümergemeinschaft mit sich bringen. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass der unbestimmte Rechtsbegriff der „untergeordneten Bedeutung“ sowie der „geringen Größe finanzieller Bedeutung“ sicherlich von der Größe der Eigentümergemeinschaft abhängig sein werden. Bei einer großen Gemeinschaft wird der Verwalter einen größeren Spielraum haben, als bei einer kleineren Gemeinschaft. Auch wird dies sicherlich dadurch bestimmt werden, welcher Rahmen der Verwaltung für die Durchführung der laufenden Instandhaltung durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen des Wirtschaftsplanes freigegeben wird. Neben dem größeren Handlungsspielraum für den Verwalter bedeutet dies selbstverständlich auch ein größeres Haftungsrisiko.

Auch erweitert sich der Aufgabenbereich des Verwalters, da zukünftig fast alle Aufgaben gemeinschaftsbezogen sind und damit der Verwalter als Vertretungsorgan der Eigentümergemeinschaft für die Umsetzung verantwortlich ist.

Diesen Änderungen folgend, werden wir im Jahr 2021 die Verwalterverträge der neuen Rechtslage anpassen, um sowohl für die Eigentümer, als auch für die Verwaltung eine rechtssichere Grundlage für das zukünftige Handeln des Verwalters als Vertretungsorgan der Eigentümergemeinschaft herbei zu führen.

3. Vereinfachung von baulichen Veränderungen

Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Erhaltung können natürlich weiterhin mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, § 19 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 WEG (neu).

Waren bisher bauliche Veränderungen oder Modernisierungen von dem Willen aller Eigentümer bzw. einer qualifizierten Mehrheit abhängig, so soll mit den neuen Regelungen die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen vereinfacht werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers sind bauliche Veränderungen zukünftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne

dass es im Einzelfall auf die Zustimmung aller Eigentümer zur entsprechenden Maßnahme ankommt.

Der Schutz einzelner Eigentümer erfolgt ausschließlich über § 20 Abs. 4 WEG (neu), der baulichen Veränderungen insoweit Grenzen setzt, dass diese die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalten dürfen und keinen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Hier hat der Gesetzgeber wieder einen unbestimmten Rechtsbegriff eingebaut, der zukünftig sicherlich für Streitpotenzial sorgen wird. Ob eine bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist sicherlich Auslegungssache und kann im Einzelfall nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls entschieden werden. Bezugspunkt soll dabei laut Gesetzesbegründung die Anlage als Ganzes sein. Das Verbot, einen Wohnungseigentümer gegenüber anderer Eigentümer unbillig zu benachteiligen, entspricht der vor dem 01.12.2020 geltenden Rechtslage (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG (alt)).

Ein Verstoß gegen dieses Gebot setzt also voraus, dass einem Wohnungseigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung erfolgten Vorteile ausgeglichen werden.

Zu unterscheiden sein werden zukünftig Maßnahmen Einzelner sowie Maßnahmen der Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei hier unterschieden wird zwischen privilegierten Maßnahmen für den Einzelnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG (neu) und privilegierten Maßnahmen einer Mehrheit gemäß der §§ 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 2 WEG (neu) sowie sonstige Maßnahmen Einzelner gemäß § 20 Abs. 3 WEG (neu) und sonstigen Maßnahmen der Mehrheit der Eigentümer gem. § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 3 WEG (neu).

Privilegiert nach der neuen Gesetzeslage sind folgende vier baulichen Veränderungen:

- Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug,
- barrierefreier Aus- und Umbau,
- Maßnahmen zum Einbruchschutz,

- Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (schnelles Internet)

Der letzte Punkt wurde noch kurz vor der Verabschiedung des Gesetzes eingefügt und ist im Hinblick auf die zukünftige technische Entwicklung sehr offen formuliert.

Auf privilegierte Maßnahmen eines Einzelnen hat dieser gem. § 20 Abs. 2 WEG (neu) einen Anspruch auf Zustimmung. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt gem. § 20 Abs. 1 WEG (neu) mit einfacher Mehrheit und führt die Maßnahme auch durch (weiter gilt selbstverständlich das Verbot der Umgestaltung gem. § 20 Abs. 4 WEG (neu)).

Die Kosten einer solchen privilegierten Maßnahme eines Einzelnen trägt der Einzelne gem. § 21 Abs. 1 WEG (neu) selbst. Hierfür bedürfte es nicht einmal eines Beschlusses, da dies zukünftig der Gesetzestext so festlegt. Bei den sonstigen Maßnahmen eines Einzelnen gem. § 20 Abs. 3 WEG (neu) (wie z.B. das Anbringen einer Markise), bedarf es zukünftig nur der Zustimmung der Mehrheit der anwesenden Eigentümer. Die Kosten trägt gem. § 21 Abs. 3 WEG (neu) der beantragende Eigentümer wiederum selbst.

Privilegierte Maßnahmen der Mehrheit gemäß § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 2 WEG beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft zukünftig mehrheitlich und führt diese auch durch. Die Grenze ist auch hier wieder das Verbot der grundlegenden Umgestaltung gem. § 20 Abs. 4 WEG (neu). Die Kosten solcher Maßnahmen tragen gem. § 21 Abs. 2 WEG (neu) alle Eigentümer, wenn 2/3 der anwesenden Eigentümer und die Hälfte aller Miteigentumsanteile dafür stimmen und keine unverhältnismäßigen Kosten entstehen, oder diese Kosten sich in angemessener Zeit (wohl 10 Jahre) entsprechend amortisieren.

Sonstige Maßnahmen der Mehrheit gem. § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 3 WEG (neu) beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft ebenfalls mehrheitlich und führt diese durch, wobei hier auch keine Umgestaltung erfolgen darf. Die Kosten dieser Maßnahme tragen gem. § 21 Abs. 3 WEG (neu) alle zustimmenden Eigentümer.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass mit Ausnahme von privilegierten Maßnahmen der Mehrheit, bei denen die Kostentragung durch alle erfolgen soll, eine einfache Mehrheit für eine Beschlussfassung ausreicht.

Zunächst hört sich diese Regelung für den Verwalter recht einfach an. Im Ergebnis bedeutet dies jedoch, dass – mit Ausnahmen der baulichen Veränderungen, bei denen sich die Kostenverteilung aus dem Gesetz ergibt – zwei getrennte Beschlüsse gefasst werden müssen, nämlich einmal über die Genehmigung der baulichen Veränderung an sich und sodann über die Finanzierung. Die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung werden viele Eigentümer aber sicherlich davon abhängig machen, wie später die Kosten verteilt werden.

Somit muss eigentlich der Beschluss über die Durchführung der baulichen Veränderung aufschließend bedingt sein auf den entsprechenden Beschluss über die Kostentragung oder dem Beschluss über die Durchführung vorgelagert sein.

4. Online-Versammlungen und Umlaufbeschluss

Der Begriff der Digitalisierung ist heutzutage in aller Munde. Durch das neue Gesetz sollen Eigentümerversammlungen flexibler gestaltet werden unter Ausnutzung der Möglichkeiten, die die fortschreitende Digitalisierung bietet.

Entgegen vieler Meinungen in den Medien bleibt die Eigentümerversammlung jedoch weiterhin primär eine Präsenzversammlung. Dies bedeutet, dass eine reine Online-Versammlung, entgegen der Ansicht vieler, zukünftig auch nicht möglich sein wird. Die Eigentümer bekommen vielmehr eine Beschlusskompetenz an die Hand, um zu beschließen, dass den Eigentümern die Online-Teilnahme an den Eigentümerversammlungen zu ermöglichen ist. In jedem Fall ist hier jedoch zunächst ein Beschluss (mit einfacher Mehrheit) erforderlich, um diese Möglichkeit der Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu legalisieren.

Eine weitere Erleichterung ist, dass zukünftig für einzelne Gegenstände Beschlüsse im Um-

laufbeschluss mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen in Textform genügen. Das Gesetz sieht jedoch keine grundsätzliche Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen in Textform mit einfacher Mehrheit vor. Vielmehr kann im Rahmen einer Eigentümerversammlung zu einem einzelnen Gegenstand beschlossen werden, dass über die weitere Vorgehensweise zu diesem einzelnen Gegenstand im Rahmen eines Umlaufbeschlusses in Textform mit einfacher Mehrheit abgestimmt werden kann.

5. Änderungen bei der Einberufung sowie Durchführung von Eigentümerversammlungen

Bereits für die Einberufung von Eigentümerversammlungen ändert sich einiges. So beträgt zukünftig die Einberufungsfrist 3 Wochen und nicht mehr wie bisher 2 Wochen.

Zudem besteht zukünftig die Möglichkeit, dass die Einberufung zur Eigentümerversammlung in Textform, z.B. per E-Mail, erfolgt und nicht wie bisher die Schriftform erforderlich ist.

Wegfallen wird zukünftig das Quorum für die Beschlussfähigkeit. Zukünftig ist eine Eigentümerversammlung grundsätzlich beschlussfähig. Dies gilt auch für den Fall, dass der Verwalter nur über Vollmachten verfügt, oder auch nur ein Eigentümer an der Versammlung erscheint. Sofern gemäß Gemeinschaftsordnung bisher eine Verschärfung zur bisherigen Rechtslage gegeben war, so wird diese auch zukünftig fortgelten, da das WEG, wie die meisten Gesetze in Deutschland, dispositiv ist und somit durch Vereinbarungen geändert werden kann.

Eine weitere Neuerung in § 25 Abs. 3 WEG (neu) ist, dass Vollmachten zukünftig zu ihrer Gültigkeit nur der Textform bedürfen. Auch hier war bisher die Schriftform gefordert, so dass die Übersendung der Vollmacht per Telefax oder E-Mail beim Verlangen auf Vorlage der Vollmacht in der Versammlung dazu führte, dass diese Vollmachten nicht verwendet werden konnten. Dieses Problem wird es zukünftig also nicht mehr geben.

Neu ist auch, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung zukünftig unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss, wobei

unverzüglich grundsätzlich so zu verstehen ist, dass dies ohne schuldhaftes Zögern erfolgen muss. Man geht hier von 3 -5 Werktagen aus. Wie Sie wissen, erstellen wir unsere Protokolle immer gleich am Ende der Versammlung und lassen diese vom Verwaltungsbeirat, oder einem Eigentümer unterschreiben, sodass diese Regelung für unsere Eigentümer zu keiner Veränderung führen wird.

Nicht weggefallen ist die Pflicht des Verwalters zur Führung einer Beschluss-Sammlung. Auch wenn dies so im ursprünglichen Entwurf noch vorgesehen war.

6. Umzugskostenpauschale

Eine weitere Neuerung ist, dass seit Inkrafttreten des neuen WEG am 01.12.2020 keine Umzugskostenpauschalen mehr beschlossen werden können, da die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 7 WEG (alt) abgeschafft wurde. Laut der Gesetzesbegründung (siehe Bundesdrucksache 19/28791, Seite 59), dürfen jedoch auch die vor dem 01.12.2020 beschlossenen Umzugskostenpauschalen zukünftig nicht mehr angewandt werden. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass, wenn keine konkreten Kosten anfallen, es nicht angemessen sei, einen zulässigen Gebrauch des Eigentums finanziell zu sanktionieren. Hier bleibt eventuell abzuwarten, wie das die Gerichte sehen. Auch bisher war anerkannt, dass natürlich ein zulässiger Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bei Umzügen vorliegt. Die Umzugskostenpauschalen wurden jedoch nicht damit begründet, dass ein pauschaler Schadensersatz geltend gemacht wird. Denn diesen gibt es im deutschen Recht so auch bisher nicht. Begründet wurden die Umzugskostenpauschalen damit, dass wegen der mit den Umzügen zwangsläufig zusammenhängenden „starken“ Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Ausgleichszahlung an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen ist. Gerade bei großen Wohnanlagen, bei denen oft Umzüge stattfinden, hat die Erfahrung gezeigt, dass die Treppenhäuser in einem viel kürzeren Turnus saniert werden müssen, als bei Wohnanlagen, wo regelmäßig keine Umzüge stattfinden, weil die Eigentümer selbst in den Wohnungen wohnen. Dies wird auch klar, wenn man z.B. berücksichtigt, dass in Würzburg die durchschnittliche Mietdauer 3,5 Jahre

beträgt. Im Hinblick auf die Ausführungen in der Bundesdrucksache zum neuen Wohnungseigentumsrecht sieht dies der Gesetzgeber aber wohl anders. Für die Verwalter bedeutet dies, den Verwaltungsbestand zu überprüfen, bei welchen Wohnungseigentümergeinschaften Umzugskostenpauschalen beschlossen wurden, damit eine Anmerkung in der Beschlussammlung aufgenommen werden kann, dass diese Beschlüsse nicht mehr gültig sind.

Dies gilt jedoch nur für Umzugskostenpauschalen, die auf Grundlage des bis zum 01.12.2020 geltenden § 21 Abs. 7 WEG (alt) durch Beschluss gefasst wurden. Für Umzugskostenpauschalen, die in einer Gemeinschaftsordnung mit aufgenommen sind, oder die mittels Vereinbarung nach § 10, Abs. II, III WEG (alt) gefasst wurden, gilt dies nicht.

7. Sonstige Änderungen

Zukünftig wird die Abberufung des Verwalters nicht mehr von dem Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängen. Dies bedeutet natürlich nicht, dass ein einzelner Eigentümer die sofortige Abberufung der Verwaltung verlangen kann. Hierzu bedarf es weiterhin eines Beschlusses der Mehrheit der Eigentümer.

Neu ist auch der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Dieser besteht jedoch erstmals 2 Jahre nach Inkrafttreten des neuen WEG, da zunächst noch ein Zertifizierungsverfahren entwickelt und eingeführt werden muss. Personen, die bei Inkrafttreten des WEGs schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere 3 ½ Jahre als zertifizierter Verwalter. Die eingeführte Fortbildungspflicht von 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren besteht fort.

Auch in prozessualer Sicht ändert sich durch das neue WEG so einiges.

Waren bisher die übrigen Eigentümer Beklagte einer Anfechtungsklage, so wird dies zukünftig die Wohnungseigentümergeinschaft sein. Hiermit entfällt auch die Erhöhungsgebühr des Anwaltes, der die Wohnungseigentümergeinschaft vertritt. Insoweit werden Anfechtungsverfahren also billiger werden.

Ein Nachteil der Konstellation ist jedoch der, dass auch der gewinnende Eigentümer zukünftig im Rahmen seiner Miteigentumsanteile die Kosten des Rechtsstreites mittragen muss.

Auch gibt es neue Regelungen zum Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung. Wurde bisher über die komplette Jahresabrechnung Beschluss gefasst, so wird sich zukünftig die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung allein auf die Abrechnungsspitze (sog. Nachschüsse und Anpassungen – sprich Guthaben) beschränken. Das Rechenwerk selbst ist damit kein Beschlussgegenstand mehr.

Der Verwalter ist verpflichtet, zukünftig nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser muss die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

Von den Begrifflichkeiten her wird zukünftig die Instandhaltungskostenrücklage nur noch Erhaltungsrücklage heißen. Hierdurch soll laut Begründung des Gesetzgebers verdeutlicht werden, dass es sich nicht lediglich um einen bilanziellen Posten handelt, sondern um verfügbares Vermögen.

Zu den Kosten einer Maßnahme zählen nun auch alle Folgekosten, die dann z. B. von dem beantragenden Eigentümer ebenfalls laut Gesetz zu tragen sind. Eigentümer müssen also bei der Genehmigung einer Maßnahme eines Einzelnen keine Regelung mehr über die Folgekosten treffen. Diese Regelung steht jetzt im Gesetz.

Schlussgedanke

Wie Sie den obigen kurzen Ausführungen entnehmen können, führt die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes zu grundlegenden Änderungen.

Die neue Rechtslage gilt mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes ab 01.12.2020. Das neue Gesetz hat jedoch keine Wirkung in die Vergangenheit. Beschlüsse, die vor dem 01.12.2020 gefasst wurden, sind damit nach der bisherigen

Rechtslage zu beurteilen. Für diese Fälle werden auch die bisher vorliegenden Entscheidungen des Bundesgerichtshofes Maßstab sein.

Wie der interessierte Leser gemerkt hat, werden im neuen Gesetz viele unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet, was sicher zu entsprechenden Streitigkeiten innerhalb einer Eigentümergemeinschaft führen kann. Hier wird dann in den nächsten Jahren die Rechtsprechung zunächst der Untergerichte und später dann der Obergerichte abzuwarten sein, bis wieder eine gewisse Rechtssicherheit eintritt. Bis dahin sollte vermieden werden, in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten Rechtsgeschichte schreiben zu wollen.

Wichtige Urteile

1. WEG-Recht

„Wenn das der liebe Nachbar hört“

In seinem Urteil vom 26.06.2020, Az.: V ZR 173/19 musste sich der BGH mit der Frage befassen, wer für die Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes verantwortlich ist, wenn ein Eigentümer in seiner Wohnung den Bodenbelag austauscht. Im vorliegenden Fall wurden anstatt des bisher vorhandenen Teppichbodens Fliesen verlegt.

Durch den geänderten Belag kam es zu einer erheblich höheren Geräuschentwicklung in der Wohnung darunter.

Problematisch im vorliegenden Fall war, dass die vorhandene Trittschalldämmung des gemeinschaftlichen Eigentums mangelhaft war.

Zu entscheiden war nun die Frage, ob der sanierende Eigentümer verpflichtet werden kann, die Schallschutzvorgaben durch entsprechende Maßnahmen im Bodenbelag, der ja im Sondereigentum steht, einzuhalten.

Der BGH kam in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass durch den Austausch des Bodenbelags dem Eigentümer darunter ein Nachteil entstanden ist. Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz bestimmt sich nach den

Vorschriften der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag (hier im vorliegenden Fall Teppichboden) durch einen anderen Bodenbelag (im vorliegenden Fall Fliesen) ersetzt wird und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschosdecke eingegriffen wird.

Nach Ansicht des BGH in der oben genannten Entscheidung gilt dies grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprechen würde.

Der BGH führte zwar aus, dass der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile zu gewährleisten ist, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschosdecke und des verwendeten Estrichs.

Hieraus soll laut BGH aber nur folgen, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Prinzip erhalten bleiben muss und nicht erheblich verschlechtert werden darf. Solange mit zumutbaren Maßnahmen an das Sondereigentum die Mindestforderungen an den Trittschallschutz erfüllt werden können, kann laut BGH der andere Wohnungseigentümer die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums vom sanierenden Eigentümer verlangen. Dies kann etwa durch die Verlegung eines schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelages erfolgen.

Welche Maßnahmen er letztendlich ergreift, liegt in seiner Entscheidung.

Etwas Anderes könne laut BGH aber dann gelten, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit zur Verfügung hätte.

2. Mietrecht

„Hätte er mal nicht den Hund frei laufen lassen“

In vielen Wohnanlagen führt es immer wieder zu Ärger, wenn Eigentümer oder Mieter ihre Hunde auf den gemeinschaftlichen Grünflächen, oder auf den Kinderspielplätzen frei laufen lassen.

In seiner Entscheidung vom 02.01.2020, Az. VIII ZR 328/19, hat der BGH nunmehr entschieden, dass das freie Laufen lassen der Hunde der Mieter auf den Gemeinschaftsflächen des Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen eine erhebliche und damit kündigungsrelevante Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstellt.

Im zu entscheidenden Fall hatte eine Mieterin ihre beiden Hunde trotz mehrerer Abmahnungen durch den Vermieter und Eigentümer der Wohnung weiter unangeleint auf den Gemeinschaftsflächen des Anwesens, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehörte, herumlaufen lassen.

Dieses Verhalten stellt nach Ansicht der Vorinstanzen eine erhebliche, kündigungsrelevante Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar.

Auch wenn der BGH in seiner Entscheidung eigentlich nur über den Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung zu entscheiden hatte, so stellte er in seiner Entscheidung klar, dass die Vorinstanzen die Angelegenheit rechtsfehlerfrei entschieden haben.

Sofern also Mieter immer wieder Hunde unangeleint entgegen der Hausordnung auf den Grünflächen eines Anwesens laufen lassen und der Vermieter dieses Verhalten bereits mehrfach abgemahnt hat, so stellt eine wiederholte Verfehlung einen Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses dar.

„Kann man, oder kann man nicht“

Im Mietrecht wird immer wieder über die Wirksamkeit einer Kündigung eines Stellplatzmietvertrages diskutiert, wenn eine Wohnung und

ein Stellplatz angemietet sind und der Vermieter nur den Stellplatz kündigt.

Über einen solchen Fall hatte im Jahr 2020 auch das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 27.02.2020, Az. 67 S 192/19, zu entscheiden.

In seiner Entscheidung hat das Landgericht Berlin nochmals die gängige Rechtsprechung bestätigt, dass es bei einer solchen Kündigung auf die Frage ankommt, ob über die Wohnung und den Stellplatz ein einheitlicher Mietvertrag geschlossen wurde, oder separate Mietverträge.

Handelt es sich bei dem Stellplatzmietvertrag und dem Wohnraummietvertrag um zwei selbständige Verträge, so sind beide Verträge separat voneinander kündbar.

In seiner Begründung greift das LG Berlin nochmals die Rechtsprechung des BGH auf, dass bei einem schriftlichen Wohnraummietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage, eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen gegeben ist. Es bedürfe dann seitens des Mieters der Widerlegung der Vermutung durch die Darlegung besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen würden, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollten.

Allein die Tatsache, dass sich der Stellplatz auf dem Parkplatz vor dem Wohngebäude befindet, reiche hierfür jedenfalls nicht aus. Allein der Umstand, dass sich die Garage oder der Stellplatz auf demselben Grundstück wie die angemietete Wohnung befindet, begründet jedenfalls keinen engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohnung und Garage.

Der vorliegende Fall war insoweit eindeutig, da die beiden Mietverträge zeitlich versetzt geschlossen wurden.

Wie sind jedoch in der Praxis die Fälle zu beurteilen, in denen zeitgleich ein Mietvertrag über die Wohnung und den Stellplatz abgeschlossen wurde. Auch in diesen Fällen wird es darauf ankommen, ob der Stellplatz und die Wohnung in

einem Mietvertrag angemietet wurden, oder ob zwei separate Verträge abgeschlossen wurden.

Allein die gleichzeitige Anmietung wird jedoch einen einheitlichen Mietvertrag automatisch begründen.

Sollte also der Mietvertrag für den Stellplatz eventuell vor Ablauf des Wohnraummietvertrages durch den Vermieter gekündigt werden, so sollten in jedem Fall zwei separate Mietverträge geschlossen werden. Sofern sich dann noch die Mietvertragsparteien namentlich unterscheiden, wird die Sache eindeutig sein.

„Die oder keine“

Bei Eigenbedarfskündigungen stellt sich immer wieder die Frage, ob es eine Rolle spielt, wenn der Vermieter den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der an den Mieter vermieteten Wohnung selbst verursacht hat.

Weiter stellt sich immer wieder die Frage, wie es mit Vergleichswohnungen aussieht, sollte der Eigentümer mehr als eine Wohnung sein Eigentum nennen.

Mit beiden Fragen hatte sich der BGH in seinem Urteil vom 11.2.2019, Az. VIII ZR 144/19, zu befassen.

In seiner Entscheidung kam der BGH zu dem Ergebnis, dass der Umstand, dass der Vermieter den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der an den Mieter vermieteten Wohnung selbst verursacht hat, den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nicht ausschließt.

Eine andere Auslegung, die das Kündigungsrecht allein deshalb versagen würde, weil der Vermieter den Bedarfsgrund herbeigeführt hat, würde die durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers grundlegend missachten, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen eigenen Vorstellungen einzurichten. Dem würde auch das Vorhandensein weiterer nutzbarer Räumlichkeiten nicht entgegenstehen, da der Nutzungswunsch des Eigentümers einschließlich der Bestimmung seines Wohnbedarfs grundsätzlich zu beachten ist. Gerichte sind nicht berechtigt, ihre eigenen Vorstellungen von angemessenem Wohnen

verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers zu setzen.

Das einzige was dem Mieter noch helfen könnte, wäre eine soziale Unverträglichkeit der Kündigung aus den hierfür gesetzlich nominieren Gründen.

Ausblick

Das Jahr 2021 wird auch für uns wieder ein sehr spannendes Jahr. Hier werden wir mit vielen Gesetzesänderungen im Bereich des Gebäudeenergiegesetzes, erneuerbare Energie-Gesetzes und vor allem den Auswirkungen und neuen Rechtsprechungen zum neuen Wohnungseigentumsgesetz konfrontiert werden.

Wir freuen uns, diese Herausforderung gemeinsam mit Ihnen anzugehen und ebenfalls Ihre Ideen für die weitere Bewirtschaftung Ihrer Grundstückseinheit zu bearbeiten und erfüllen.

Wie Sie bereits im Vorwort dieser Hausmitteilung lesen konnten, haben wir für das Jahr 2021 ein weiteres Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar geplant. Dieses wird voraussichtlich am **08.10.2021** stattfinden.

In diesem Verwaltungsbeiratsseminar werden wir unser Hauptaugenmerk auf das neue Wohnungseigentumsgesetz, sowie die Elektro-Mobilität legen. Hier werden uns interessante Themen erwarten und die bisherige Planung bezüglich der Referenten lässt ebenfalls keine Wünsche offen.

Sobald wir das Programm erstellt haben, werden wir Ihnen eine entsprechende Einladung zukommen lassen und diese ebenfalls in den Eigentümerversammlungen und über unsere Homepage bekannt machen.

Wir weisen bereits heute darauf hin, dass es sich voraussichtlich um eine hybride Veranstaltung handeln wird. Das heißt, es wird eine Präsenzveranstaltung wie in den vergangenen Jahren sein, jedoch werden wir die Möglichkeit bieten, sich Online zuzuschalten. Hintergrund ist, dass auch wir die Online-Medien nutzen wollen, um Ihnen hier bestmöglich die Information auch nach Hause zu liefern, auf der anderen

Seite möchten wir allen Interessenten die Möglichkeiten bieten, an unserem Seminar teilzunehmen, da dieses in den letzten Jahren sehr schnell ausgebucht war.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Hausmitteilung wieder viele Informationen bieten zu können und freuen uns, wie bereits erwähnt, auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen im Jahr 2021.

Unser Grundsatz soll auch in 2021 lauten:

„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern auch gestalten.“

Ihre



Hemrich

HEMRICH Hausverwaltungs-KG

Bei der Erstellung mitgewirkt haben:

Frau Gertrud Hemrich
Herr RA Gerd Vogl
Herr Jochen Rumpel
Frau Sabrina Schneider
Herr Michael Helget