

Ausgabe 2024

Wir freuen uns sehr, Ihnen hiermit die Ausgabe 2024 unserer Hausmitteilung zur Verfügung stellen zu dürfen. In diesem Jahr werden wir neben dem weiter emotional diskutierten und viel Zeit beanspruchenden Thema Energie neue Urteile aus den Bereichen Miet- und WEG-Recht sowie zwei interessante Urteile aus dem Nachbarschaftsrecht zur Verfügung stellen. Außerdem erhalten Sie weitere Ausführungen aus der Info-Reihe Wohnungseigentumsrecht von A bis Z sowie weitere interessante Themen zu den unterschiedlichen Bereichen, wie Sie es gewohnt sind. Wir wollen jedoch zuerst mit ein paar Informationen aus unserem Unternehmen beginnen:

Über uns

„Die Krisenjahre gehen leider weiter...“

So beginnen viele Nachrichten und sonstige Berichtserstattungen über die Herausforderungen, welche derzeit aktuell weltweit und auch bereits in den letzten Jahren zu meistern waren. Die Corona-Pandemie konnte glücklicherweise als überstanden erklärt werden, jedoch hat sich danach sofort die Ukraine-Krise und die daraus entstehende Energiekrise entwickelt. Im Oktober 2023 hat sich ein weiterer Krisenherd, die kriegerische Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas, in den Mittelpunkt der Medien gerückt.

All diese Themen haben auch uns im Rahmen der Verwaltung Ihres Eigentums beschäftigt, da sich durch immer wiederkehrende Krisen leider keine Normalisierung einstellt.

Weiter wurde im Jahr 2023 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) novelliert, welches zu intensiven und vor allem emotionalen Diskussionen geführt hat.

Zu all diesen Ausführungen werden Sie auf den nächsten Seiten viele Informationen erhalten, welche sich von der Erstellung dieser Hausmitteilung bis heute, den Tag an dem Sie diese lesen, wieder verändert haben können.

Innerhalb der Hemrich Hausverwaltungs-KG haben wir auf der personellen Seite eine Änderung im Bereich der Verantwortung der Mietverwaltung: hier konnten wir Frau Anna-Lena Both gewinnen, welche die Nachfolge von Frau Flug übernommen hat. Frau Both ist gelernte Immobilienkauffrau und hat bereits ihre Erfahrungen im Bereich der Mietverwaltung in einer anderen Hausverwaltung sammeln können. Wir freuen uns auf viele gemeinsame Jahre mit Frau Both, in welchen wir den Bereich der Mietverwaltung weiter gemeinsam ausbauen wollen.

Auch im Jahr 2023 war es schwierig, WEG-Verwalter zu finden. Hier sind wir nach wie vor auf der Suche nach weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um unseren Bereich der WEG-Verwaltung zu unterstützen und zu stabilisieren. Hinzu kommt, dass immer mehr Herausforderungen auf uns zukommen und das Arbeitspensum pro Wohnanlage sich weiter vergrößert. Daher müssen auch wir innerhalb der Hausverwaltung damit rechnen, dass der Arbeitseinsatz pro Wohnanlage immer mehr zunehmen wird, je mehr neue Gesetze im Bereich Klimaschutz, Sanierungen und ähnlichem auf den Weg gebracht werden.

Sollten Sie selbst Interesse an einer spannenden und innovativen Tätigkeit als WEG-Verwalter haben, oder jemanden kennen, der zu uns passen könnte, würden wir uns sehr über einen Hinweis oder Ihre Bewerbung freuen.

Seit dem Jahr 2023 bieten wir neben der Ausbildung zum Immobilienkaufmann (IHK) auch ein duales Studium der Immobilienwirtschaft an. Hier ist der Einstieg immer quartalsweise möglich, sodass auch unterjährig mit dem dualen Studium begonnen werden kann. Wir freuen uns hier auf viele junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ihren Weg in der Immobilienverwaltung gehen und dabei eine ambitionierte und hochqualifizierte Ausbildung genießen möchten.

Außerdem mussten wir im Jahr 2023 starke Veränderungen im Bereich der Dienstleister rund um die von uns verwalteten Wohnanlagen feststellen. Ein großer Hausmeisterservice hat sein Unternehmen reduziert und wir stellen immer weiter fest, dass nebenberuflich tätige Mitarbeiter für die von uns verwalteten Wohnanlagen sehr schwer zu finden sind. Hier ist teilweise bereits mit hohen Stundensätzen zu rechnen und überall dort, wo sich Dienstleister verändern, sind Kostensteigerungen zwischen 30 % und 70 % keine Seltenheit.

Lesen Sie nun die nächsten Seiten mit viel Ruhe und einen freien Kopf, da es sich hierbei um viele Neuerungen handeln wird, welche Ihnen unter Umständen noch nicht bekannt sind und Sie dort weiteres Wissen für Ihr Eigentum erhalten werden.

Im Jahr 2023 fand unser 8. Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar statt, über welches wir Ihnen gerne im folgenden Rückblick einige Informationen geben möchten.

Rückblick 8. Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar

Am 13.10.2023 fand unser 8. Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar im Veranstaltungszentrum NOVUM Business-Center (Schweinfurter Str. 11, Würzburg) statt.

Es handelte sich hierbei um das größte Seminar, welches wir in der Geschichte der Hemrich Hausverwaltungs-KG veranstaltet haben. Über 140 Teilnehmer waren anwesend und haben das kurzweilige Programm intensiv verfolgt.

Nach der Begrüßung durch Gertrud Hemrich machte Herr Rechtsanwalt Markus Greupner mit einem Abriss über das WEG-Recht, welches nunmehr drei Jahre alt ist, den Beginn der Vorträge. Er erläuterte unter anderem auch, dass Eigentümer nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten haben, was ebenfalls für die Verwaltungsbeiräte gilt. Daraufhin zeigt Jochen Rumpel, Mitarbeiter der Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG und Geschäftsführer der vryon GmbH, auf, welche Möglichkeiten bestehen, eine PV-Anlage auf Mehrfamilienhäusern

zu realisieren mit Informationen zu den Vor- und Nachteilen. Weiterhin stellt er den Referentenentwurf von Seiten der Bundesregierung bezüglich der Privilegierung der Balkonkraftwerke vor. Hierzu finden Sie nähere Ausführungen im nächsten Artikel.

Die CO₂-Kostenaufteilung, welche seit dem 01.01.2023 Pflicht ist und erstmals im Jahr 2024 für die Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2023 durchgeführt wird, wurde durch Rechtsanwalt Gerd Vogl, welcher ebenso Prokurist der Hemrich Hausverwaltungs-KG ist, vorgestellt. Auch die Durchführung der Arbeiten und die Abwicklung im Hause der Hemrich Hausverwaltungs-KG wurden erläutert.

In der Pause konnten sich alle Teilnehmer bei Snacks, Kaffee und Kuchen stärken, bevor es in die zweite Runde der Vorträge ging. Diese wurde durch Herrn Rechtsanwalt Gerd Vogl eingeläutet, welcher die Einführung des Mietspiegels in Würzburg, sowie aktuelle Mietfälle vorgetragen hat.

Als Highlight der Veranstaltung stellten Herr Rechtsanwalt Marcus Greupner und Martin Metzger (Vorstandsmitglied des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.) mit der Vorstellung des reformierten Gebäudeenergiegesetzes dar. Hier wurde das am 29.09.2023 (also einige Tage vor der Veranstaltung) vom Bundesrat beschlossene Gesetz zeitnah und mit vielen lebhaften Beispielen dargestellt, welches jedoch noch viele Fragen offenlässt.



Die Referenten des des Seminars:
v.l.n.r. RA Marcus Greupner, Martin Metzger, Gertrud Hemrich, Jochen Rumpel, RA Gerd Vogl

Aufgrund der vielen Fragen im Rahmen der Vorträge und der am Ende stattgefundenen Fragerunde konnten wir mit Recht sagen, dass wir mit dem Themengebiet Energie für das Seminar im Jahr 2023 den „Nagel auf den Kopf“ getroffen haben.

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern, Unterstützern und Mitwirkenden an diesem Seminar für die erfolgreiche Durchführung und freuen uns darauf, dass wir voraussichtlich im Jahr 2025 unser 9. Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar durchführen werden.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Wer zahlt was? Und wie erfolgt die Umsetzung bei Ihrer Hausverwaltung?

Nach den Vorgaben des EU-Klimaschutzpakets sollen die CO₂-Emissionen bis 2030 um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 reduziert werden. Zudem soll bis spätestens 2050 eine sogenannte Treibhausgasneutralität in Deutschland erreicht werden.

Eine Schlüsselrolle nimmt dabei der Gebäudesektor ein, der mit einem jährlichen CO₂-Ausstoß von 120 Millionen Tonnen für 14 % der deutschen Emissionen verantwortlich ist.

Um diese hochgesteckten Ziele zu erreichen, hat die Bundesregierung mehrere Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Ein Weg zur Reduzierung von CO₂-Emissionen soll die Verteuerung fossiler Energieträger (zum Beispiel Öl oder Gas) durch ein Emissionshandelssystem für Treibhausgase sein. Um diese Verteuerung zu erreichen, erfolgt seit 2021 eine Bepreisung von CO₂.

Da bei vermieteten Wohnungen bisher der Mieter allein diese Steuerlast zu tragen hat, soll nun durch die Einführung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes eine Aufteilung der CO₂-Steuer auf Mieter und Vermieter erfolgen.

Die Einflussnahme des Mieters auf den CO₂-Ausstoß der bewohnten Immobilie ist begrenzt. Lediglich durch eine Verbrauchsreduzierung kann über eine Senkung der Heizkos-

ten auch eine Senkung der Steuerlast erzielt werden. Eine Einflussnahme durch effiziente Heizsysteme oder Dämmmaßnahmen auf den CO₂-Ausstoß des Gebäudes ist nur vermierterseits durch entsprechende energetische Sanierungsmaßnahmen möglich.

Seit dem 01.01.2023 gilt nun das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Damit gilt es für alle Abrechnungszeiträume, die ab oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Dies bedeutet, dass es noch keine Anwendung auf das abweichende Wirtschaftsjahr 2022/2023 und auf bis zum 31.12.2022 in Rechnung gestellte Brennstoffkosten findet.

Das Gesetz gilt für vermietete Wohn- und Gewerbeimmobilien, egal, ob es sich um reine Wohngebäude, reine Gewerbeimmobilien oder um eine gemischte Nutzung handelt, soweit getrennt/verbundene Anlagen für Heizung und Warmwassererzeugung vorhanden sind oder eine eigenständige Belieferung von Wärme und Warmwasser erfolgt.

Wie die CO₂-Steuer zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt wird, hängt von der Art der Nutzung ab. Erfolgt zumindest derzeit bei Nichtwohngebäuden noch eine hälftige Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter, gilt bei Wohngebäuden, also bei Gebäuden, die ihrer Zweckbestimmung nach überwiegend dem Wohnen dienen, das sogenannten Stufenmodell.

Je geringer die Energieeffizienz des Gebäudes ist, umso höher ist der Anteil der Vermieterseite.

Die Berechnung des CO₂-Verbrauchs in kg/qm erfolgt durch Multiplikation des Jahresenergieverbrauchs des Gebäudes in Kilowattstunden mit dem sogenannten Emissionsfaktor des verwendeten Energieträgers und Division des ermittelten Wertes durch die Gesamtwohn-/nutzfläche (Jahresenergieverbrauch x Emissionsfaktor/Gesamtwohn-/nutzfläche). Über den so ermittelten CO₂-Ausstoß pro qm und Jahr kann dann über eine entsprechende Tabelle ermittelt werden, wie viel Prozent der CO₂-Steuer vom Vermieter bzw. Mieter zu tragen sind.

Bei den von uns verwalteten Wohnanlagen mit Zentralheizung wird wahrscheinlich je nach Abrechnungsfirma entweder der zu zahlende Betrag der CO₂-Steuer in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen werden oder dem Eigentümer werden zumindest die für die Berechnung erforderlichen Informationen an die Hand gegeben.

Bei Gasetagenheizungen obliegt die Berechnung des CO₂-Ausstoßes und die Geltendmachung des Zahlungsbetrages dem Mieter, der seinen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach Abrechnung der Brennstoffe/Energiefieferung in Textform geltend machen muss. Der Vermieter hat dem Mieter entsprechend dem Stufenmodell den auf ihn entfallenden Anteil der CO₂-Steuer zu erstatten. Die Erstattung an den Mieter hat bis spätestens 12 Monate nach der Anzeige zu erfolgen.

Energiemarkt/Energieverträge

Im Rahmen der Hausmitteilung 2023 haben wir bereits auf den sehr volatilen und stark angestiegenen Energiemarkt im Laufe des Jahres 2022 hingewiesen. Hintergrund hierfür war der Ausbruch des Krieges in der Ukraine, aber bereits Ende des Jahres 2021 haben sich die Energiepreise bereits nach oben entwickelt.

Im Laufe des Jahres 2023 haben sich die Märkte etwas beruhigt. Hintergrund hierfür war unter anderem die Wintersaison 2022/2023, in welcher die „Hiobsbotschaften“ über eine Gasmangellage oder Ähnlichem nicht eingetreten sind. Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass es sich um einen warmen Winter handelte.

Im Laufe des Jahres 2023 wurde die Energieversorgung in Deutschland weiter stabilisiert und die Preise haben sich insbesondere im Laufe der Sommer- und Herbstmonate kontinuierlich nach unten entwickelt.

Mit dem Angriff der Hamas auf das Land Israel hat sich jedoch wieder eine Kehrtwende an den Börsen dargestellt. Somit ist seit Anfang Oktober wieder mit leicht steigenden Preisen an den Energiemärkten zu rechnen. Dies trifft

insbesondere das Erdgas, da in Israel auch eine Erdgasförderung aus Sicherheitsgründen eingestellt wurde.

Wie sich weitere Lieferquellen auf die Preise auswirken ist auch nicht absehbar, da insbesondere Katar, welches als neuer Partner für LNG-Gas für Deutschland bevorzugt wurde, sich hinter die Hamas gestellt hat und diese angeblich finanziell unterstützt.

All diese Ausführungen haben eine Aktualität von Ende Oktober 2023; zum Zeitpunkt des Drucks und der Übergabe der Hausmitteilung an Sie, liebe Leserinnen und Leser, kann sich die Situation bereits wieder verändert haben.

Bezüglich der Energielieferverträge innerhalb des Verwaltungsbestandes der Hemrich Hausverwaltungs-KG können wir Ihnen mitteilen, dass im Bereich der Fernwärme zum 01.01.2023 nochmals eine Preiserhöhung von Seiten der Stadtwerke Würzburg AG durchgeführt wurde. Diese ist jedoch über den Wärmepreisdeckel aufgefangen worden. Sollte der Wärmepreisdeckel Anfang des Jahres 2024 nicht verlängert werden, werden hier voraussichtlich nochmals Preiserhöhungen auf die Wohnanlagen zukommen, welche mit Fernwärme beheizt werden.

Für die Bereiche Strom und Gas haben wir Mitte September 2023 neue Rahmenverträge abgeschlossen. Hierbei fand wie gewohnt eine Ausschreibung unter namhaften Lieferanten (unter anderem Stadtwerke) statt, bei welchen sich für die Belieferung von Gas die Firma Vattenfall durchgesetzt hat und die Strombelieferung weiterhin durch die Stadtwerke Würzburg AG erfolgt. Da unsere bis 31.12.2023 bestehenden Verträge noch eine Bepreisung aus dem Jahr 2019 hatten, führt an einer Preiserhöhung in beiden Bereichen leider kein Weg vorbei.

Hier müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass im Bereich Gas eine Preiserhöhung von ca. 80 % bis 90 % und im Bereich Strom eine Preissteigerung von ca. 40 % im Jahr 2024 entsteht. Für das Jahr 2025 haben wir ebenfalls die Verträge abgeschlossen, da aus unserer Sicht die Preisentwicklung auf diesem Niveau nicht weiter nach unten gehen wird, außer in

Europa würde man sich entscheiden, wieder Pipelinegas aus Russland zu beziehen. Für das Jahr 2025 werden die Verträge wieder ein wenig günstiger. Die Verringerung des Gas- und Strompreises für 2025 kann jedoch durch die Anpassung der staatlichen Abgaben sowie Leitungsgebühren wieder aufgefangen werden. Hierzu können wir Ihnen jedoch noch keine Information geben, da uns die Preispolitik der Netzbetreiber und Festlegung durch die Bundesregierung für die nächsten zwei Jahre nicht bekannt sind.

Bei allen ölbetriebenen Heizungsanlagen wird es nach wie vor so sein, dass wir einen möglichst günstigen Zeitpunkt nutzen, um die Öltanks zu befüllen. Hier ist nach wie vor nicht möglich, Rahmenverträge abzuschließen und nach dem sich die Anzahl der ölbetriebenen Heizungen nach und nach reduziert, werden wir auch hier keinen relevanten Verbrauch mehr haben, um hier größere Preisverhandlungen zu führen.

Die neuen Preise für das Jahr 2024 haben wir bereits in den Wirtschaftsplänen, welche Sie mit den Einladungen zu den Eigentümerversammlungen erhalten, berücksichtigt, sodass hier eine realistische Hochrechnung über die Heizkosten und den Allgemeinstrom vorliegt. Wir werden bei allen Wohnanlagen, welche mit Gasheizungen betrieben werden, neue Hausgelder durchsetzen müssen, um die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaften zu gewährleisten.

Weitere Informationen erhalten Sie selbstverständlich im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlungen durch den jeweiligen Versammlungsleiter.

Immobilienmarkt/Mietspiegel

Wie in den letzten Jahren möchten wir Sie über die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarktes in und um Würzburg informieren.

Im Rahmen der Hausmitteilung 2023 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass sich die Zinsen von Seiten der Banken und Sparkassen erheblich erhöht haben und somit die Finan-

zierungen weitaus teurer wurden, als es in den ca. 8 Jahren zuvor der Fall war.

Im Laufe des Jahres 2023 hat sich diese Entwicklung weiter verstärkt, sodass aktuell Finanzierungszinsen bei einer mittleren Bonität von ca. 5 % „Gang und Gebe“ sind. Das bedeutet, dass eine Immobilie, welche im Jahr 2022 finanziert wurde (mit 2 % anfänglicher Tilgung und ca. 1,5 % Zins) mit einer Tilgungsrate von 3,5 % des Darlehens möglich war. Heute ist hier mit mindestens 6,5 % zu rechnen (5 % Zinsen und 1,5 % anfängliche Tilgung), was die Finanzierung von Wohneigentum für die meisten Kapitalanleger und viele selbstbewohnenden Eigentümer unrentabel oder nicht finanzierbar macht.

Das Ergebnis daraus ist bereits am Immobilienmarkt zu erkennen, da sich die Preise im Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 um 5 bis 10 % reduziert haben sollen. Verlässliche Zahlen hierzu gibt es leider noch nicht, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Hausmitteilung keine finalen Zahlen bezüglich des Jahres 2023 zu finden waren.

Was jedoch sehr auffällt ist, dass sich die Angebote auf den Internetplattformen für Wohnimmobilien länger befinden als noch vor zwei bis drei Jahren. Hier werden Immobilien teilweise über Monate ausgeschrieben und es kommen immer wieder Preisreduzierungen vor.

Verkäufer, welche nicht verkaufen müssen, behalten ihre Immobilie, wenn sie nicht den gewünschten Preis erzielen und von Seiten der Käufer ist sehr wenig Interesse vorhanden, wenn es darum geht, eine nicht rentable Kapitalanlageimmobilie zu erwerben.

Hinzu wird im Jahr 2024 kommen, dass im Jahr 2014 erstmals Darlehenszinsen von unter 2 % möglich waren und bei 10-jähriger Zinsfestschreibung im Jahr 2024 die Refinanzierung ansteht. Beispielsweise hatte ein Darlehen in Höhe von 100.000,00 € im Jahr 2014 bei einer Finanzierung mit 1,8 % Zinsen und 2 % anfänglicher Tilgung eine jährliche Belastung i. H. v. 3.800,00 €. Bei einer Refinanzierung auf Basis von 100.000,00 € im Jahr 2023 würde hier eine Belastung von 6.500,00 € ent-

stehen, wenn die Zinsen bei 5 % und die Tilgung bei 1,5 % liegen würden.

Wie Sie aus dem Beispiel erkennen können, sind die Kapitalkosten deutlich gestiegen, was auf die Immobilienkaufpreise drückt.

Wie es sich im Jahr 2024 entwickeln wird, ist nur schwer zu prognostizieren, da die äußeren Einflüsse immer weniger vorhersehbar sind.

Eine weitere Gefahr für Bestandsimmobilien wird das Gebäudeenergiegesetz und die daraus entstehenden notwendigen Sanierungen sein. Auch hier ist ggf. mit einem höheren Verkaufsdruck zu rechnen, wenn sich Eigentümer die Sanierung nicht leisten wollen oder können. Hier ist jedoch abzuwarten, wie sich der Markt entwickeln wird und welche Förderungen von öffentlicher Seite möglich sind.

Bezüglich der Mietpreisentwicklung verhält es sich so, dass aufgrund der geringen Neubautätigkeit, welche auf die gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten zurückzuführen ist, bereits erkennbar ist, dass die Mietpreise in der Neuvermietung anziehen. Dies ist zwar nicht vergleichbar mit Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München, jedoch ist dies auch in Würzburg bereits auffällig.

Seit dem 29.09.2023 ist der qualifizierte Mietspiegel für Würzburg gültig. Dieser ist auf der Internetseite der Stadt Würzburg (www.wuerzburg.de/mietspiegel) ersichtlich. Hier ist auch ein Onlinerechner vorhanden, über welchen die eigene Wohnung oder das eigene Haus berechnet werden kann.

Der durchschnittliche Mietpreis des Mietspiegels in Würzburg liegt bei 9,04 € pro Quadratmeter und Monat.

Dieser ist natürlich abhängig von der Lage, dem Alter des Gebäudes und dem Zustand der Wohnung.

Wir empfehlen Ihnen, sich diesen Mietspiegel zu Gemüte zu führen und Ihre Wohnung dort ggf. durchzurechnen, damit Sie nicht bei einer möglichen Neuvermietung oder ähnlichem überrascht werden, da sich die Preise in die eine oder andere Richtung verändert haben.

Gleiches empfehlen wir Ihnen beim Kauf einer (weiteren) Wohnung, damit Sie auch hier bei einer Neuvermietung nicht mit einem ggf. niedrigeren Mietpreis rechnen müssen, wenn die Wohnung höher vermietet war.

Der Mietspiegel ist relevant für Neuvermietungen und Mietpreiserhöhungen. Bestehende Mietverträge müssen aufgrund des nun gültigen Mietspiegels nicht reduziert werden.

Wie sich der Mietpreisspiegel auf die Immobilienpreise und die Vermietungstätigkeiten entwickeln wird, ist heute noch nicht absehbar, da dieser zum Zeitpunkt der Erstellung der Hausmitteilung erst einige Wochen gültig war und auch von Seiten der Hemrich Hausverwaltungs-KG in der Vermietungstätigkeit noch nicht die große Rolle gespielt hat.

Gerne informieren wir Sie im Rahmen der nächsten Hausmitteilung ausführlicher über dieses Thema.

Neues zum Mieterstrom

Die Bundesregierung hat mit dem Solarpaket I weitere Änderungen und Vereinfachungen für den Ausbau von erneuerbaren Energien auf den Weg gebracht. Hierbei geht es insbesondere darum, dass neben den Freiflächenanlagen auch mehr PV-Flächen auf Dächern, also bereits versiegelten Flächen, erstellt werden.

Im Bereich der Einfamilienhäuser ist dies bereits hinreichend bekannt, aber für Mehrfamilienhäuser stehen hier nach wie vor einige Hürden im Raum.

Für den Bereich Mieterstrom wurde im Solarpaket I festgelegt, dass die Abrechnung des Mieterstroms pro Zähler mit zwei Lieferanten möglich werden soll. Das bedeutet, dass der Bewohner, bzw. die Bewohnerin, bei der Nutzung von Mieterstrom zwei Rechnungen erhält. Zum einen die Rechnung des Betreibers der PV-Anlage auf dem Dach und zum anderen die Stromrechnung des Reststromlieferanten nach Wahl des Bewohners. Hierdurch wird die Akzeptanz von Mieterstrom weiter gestärkt und das Einsparpotential bei den Bewohnern ist größer, da eine individuelle Wahl des Rest-

strombetreibers durch den Bewohner möglich ist und nicht durch den Betreiber der PV-Anlage der Lieferant vorgegeben wird.

Auch im Bereich des Messstellenbetriebes soll es Erleichterungen geben, indem ein virtuelles Summenzählermodell möglich sein soll. Das bedeutet, dass der aufwendige Umbau des Zählerkastens nicht notwendig ist und somit einige tausend Euro (bei großen Wohnanlagen auch im fünfstelligen Bereich) eingespart werden.

Die steuerliche Betrachtung des Betreibers ändert sich hierbei jedoch nicht. Hier sind nach wie vor die Regelungen gültig, welche bereits einschlägig durch die Presse gegangen sind.

Wir empfehlen Ihnen weiterhin, bei Interesse für eine PV-Anlage rechtzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen, sodass wir gemeinsam mit Ihnen für Ihr Gebäude ein sinnvolles Konzept entwickeln können, damit weder steuerliche, noch rechtliche oder kostentechnische Nachteile entstehen.

Anpassung Verwalterentgelt

Im Zuge der Novellierung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes haben wir, wie Ihnen bekannt ist, in den Jahren 2021 und 2022 neue Verträge mit den Eigentümergemeinschaften abgeschlossen, welche den nun aktuellen Rechtsstand beinhalten. Diese wurden in den Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 und 2022 abgeschlossen und das laufende Verwalterentgelt festgeschrieben.

Wie wir Ihnen im Rahmen der Eigentümerversammlungen oder den Besprechungen der Verträge mitgeteilt haben, haben wir bewusst auf eine automatische Erhöhung der laufenden Verwaltervergütung aufgrund der Inflation oder anderen Kennzahlen verzichtet, da wir transparent mit Ihnen umgehen möchten und jede Verwalterentgeltanpassung per Beschluss im Rahmen einer ordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen werden soll.

Da nunmehr wieder drei Jahre seit der letzten Anpassung vergangen sind und sich in dieser Zeit nicht nur die Energiekosten, sondern auch

alle anderen Kosten inklusive der Mieten stark nach oben entwickelt haben, sind wir gezwungen, im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlungen 2024 eine Verwalterentgelterhöhung durchzuführen.

Wir werden diesmal auf eine pauschale Erhöhung in einem Prozentsatz verzichten, da wir in diesem Zuge die bestehenden Verwalterentgelte prüfen und an den Aufwand und die Gegebenheiten der einzelnen Objekte anpassen werden. Hier wird auch die Größe des Objektes eine wichtige Rolle spielen.

Die neuen von uns dann beantragten Verwalterentgelte werden wir Ihnen mit der Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung mitteilen und für die Verwaltungsbeiräte, welche eine Rechnungsprüfung in unserem Hause durchführen, können diese bereits im Rahmen der Rechnungsprüfung benannt werden.

Wir bitten um Verständnis für die Anpassung der Verwalterentgelte, jedoch haben sich auch in unserem Hause neben den Miet- und Energiekosten, die Personalkosten nach oben entwickelt, da auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit höheren Kosten konfrontiert sind. Die Versammlungsleiter werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen hierzu weitere Auskünfte geben.

Bestandsaufnahme bei Gebäuden mit Etagenheizungen

Das Gebäudeenergiegesetz hält weitere umfangreiche Aufgaben für den Verwalter von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen parat. Nach der entsprechenden Regelung im GEG haben Immobilienverwalter Auskunft beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen über die im Gebäude befindlichen Etagenheizungen, um eine Einschätzung eines etwaigen Handlungsbedarfes vornehmen zu können. Der Kaminkehrer muss diese Informationen innerhalb von sechs Monaten nach Anforderung durch den Verwalter diesem zur Verfügung stellen.

Daneben muss der Verwalter bis 31.12.2024 von jedem Eigentümer Auskunft über zu deren

Sondereigentum gehörenden Gasetagenheizung einholen. Abzufragen sind zum Beispiel der Zustand, Nutzungserfahrungen und eventuell vorgenommene Modifikationen. Die Eigentümer haben wiederum sechs Monate Zeit, der Anfrage nachzukommen.

Nach Ablauf dieser Frist hat der Verwalter die gebündelten Informationen zu allen Etagenheizungen in konsolidierter Fassung innerhalb drei Monaten dem Eigentümer zur Verfügung zu stellen.

Diese sollen dann aufgrund dieser Informationen entscheiden, ob es weiter bei der Versorgung der Grundstückseinheit über Gasetagenheizungen bleiben soll, oder ob eventuell auch eine zentrale Heizung sowie Warmwasserversorgung umgestellt werden soll (zum Beispiel durch Anschluss des Objektes an das Fernwärmenetz).

Auch dies ist wieder ein gutes Beispiel dafür, wie der Gesetz- und Verordnungsgeber Aufgaben der Immobilien dem Verwalter zuweist, der diese Aufgabe bei seiner Kalkulation des bisherigen Verwalterentgeltes natürlich nicht berücksichtigt hat. Um so wichtiger ist es für beide Seiten, dass die Verwalterverträge entsprechende Regelungen vorsehen, dass der Verwalter für solche neuen Aufgaben, die er durch den Gesetz- und Verordnungsgeber zur Erfüllung übertragen bekommt, eine Sondervergütung verlangen kann, sodass gewährleistet ist, dass der Verwalter seine zusätzlichen Aufgaben durch eventuelle Aufstockung des Personals weiter ordnungsgemäß nachkommen kann.

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

Entsprechend der Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes können bei uns Eigentümerversammlungen derzeit lediglich als Präsenzversammlungen abgehalten werden oder in hybrider Form. Eine rein virtuelle Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit in Präsenz ist nur in den Fällen möglich, in denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben.

Das Bundeskabinett hat nun einen Gesetzentwurf beschlossen, nachdem Wohnungseigentümerversammlungen zukünftig auch vollständig online abgehalten werden können. Die Wohnungseigentümer sollen also zukünftig die Wahl haben, ob sie eine Eigentümerversammlung in Präsenz wünschen, eine hybride Durchführung ermöglichen oder ob die Versammlungen rein virtuell durchgeführt werden sollen.

Nach dem Gesetzentwurf sollen die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen die Möglichkeit der rein virtuellen Eigentümerversammlung ihrer Gemeinschaft beschließen können. Die Erlaubnis soll für einen Zeitraum von drei Jahren ab Beschlussfassung begrenzt sein.

Mit dem vorgesehenem Quorum von 75 % der in der Wohnungseigentümerversammlung abgegebenen Stimmen werde der besonderen Bedeutung Rechnung getragen, die das Wohnungseigentum typischerweise für viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer haben, heißt es in der Gesetzgebung. Die vorgeschlagene Befristung auf drei Jahre soll mehrere Zwecke verfolgen. So sollen Erwerberrinnen und Erwerber von Wohnungen nicht für unbestimmte Zeit auf einer vor dem Erwerb erfolgten Beschlussfassung gebunden sein. Die Befristung trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Haltung der Wohnungseigentümer zu virtuellen Versammlungen auch jederzeit wieder ändern könne.

Inforeihe Wohnungseigentumsrecht von A bis Z

In unserer Hausmitteilung 2023 beschäftigten wir uns mit weiteren Gebäudeteilen/Wohnungsausstattungen und klärten die Frage, inwieweit diese nach herrschender Meinung dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.

In diesem Jahr wollen wir einige spezielle Punkte beleuchten, die durch die Änderung des Wohnungseigentumsrechts stärker an Bedeutung gewonnen haben bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Möglichkeiten

bieten, die Verwaltung der gemeinsamen Immobilie offener zu gestalten.

1. Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kennt den Grundsatz, dass die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, jeder Wohnungseigentümer nach den Verhältnissen seines Anteils (Miteigentumsanteil) zu tragen hat (siehe § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG). Von diesem Grundsatz oder einer bereits getroffenen Vereinbarung können die Wohnungseigentümer nun für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen (siehe § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG).

Da das Wohnungseigentumsgesetz mit ein paar wenigen Ausnahmen keine qualifizierten Mehrheitsquoten mehr kennt, ist eine Beschlussfassung über eine abweichende Kostenverteilung nun mit einfacher Mehrheit möglich.

Mit der oben genannten Norm eröffnet das neue Wohnungseigentumsgesetz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, für Betriebskosten, Verwaltungskosten und Kosten von Erhaltungsmaßnahmen eine abweichende Kostenverteilung zu beschließen. Unter diese Regelung fallen somit alle Kosten, die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anfallen, mit Ausnahme der Kosten für bauliche Veränderungen.

Neu ist auch, dass durch eine solche Beschlussfassung nicht nur die Kosten für eine einmalige Maßnahme anderweitig geregelt werden können, sondern auch für die Zukunft.

Nicht zulässig ist jedoch eine generelle Änderung des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels. Die Gemeinschaft kann also nicht beschließen, dass zukünftig ohne genaue Bezeichnung der einzelnen Kostenarten alle Kosten nach Miteigentumsanteilen oder Wohnfläche oder Personenzahl abgerechnet werden.

Eine solche generelle Änderung des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels wäre nicht nur anfechtbar, sondern nichtig.

So kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach neuem Recht zum Beispiel beschließen, dass zukünftig jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Erhaltung der Fenster, Balkontüren, Rollläden oder Wohnungszugangstüren seiner Wohnung selbst tragen muss.

Nicht beschließen kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass er sich um die Durchführung der Erhaltungsmaßnahme selbst kümmern muss. Die Durchführung der Maßnahme obliegt weiterhin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Lediglich die Verpflichtung zur Kostentragung kann durch einen solchen Beschluss auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden.

Unter die Kosten für die Erhaltungsaufwendungen fallen auch die Kosten für die Anschaffung von diesen Bauteilen.

Eine solche Beschlussfassung ermöglicht es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, auf die individuellen Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer besser einzugehen. So können die Eigentümer, die zum Beispiel die Fenster erneuern wollen, dies für sich entscheiden. Andere Eigentümer, für die die Fenster noch in Ordnung sind, können es bei dem Status quo belassen.

Wir als Hemrich Hausverwaltungs-KG haben von dieser Möglichkeit schon bei vielen Eigentümergemeinschaften Gebrauch gemacht und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die abweichende Kostenverteilung muss jedoch zu einer höheren Verteilungsgerechtigkeit führen. Dies bedeutet, dass zum Beispiel einzelne Eigentümer im Hinblick auf die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit von Gebäudeteilen und Anlagen nicht nachteilig mit Kosten belastet werden dürfen, die der Art und dem Umfang der Nutzung nicht entsprechen.

2. Erhaltung oder bauliche Veränderung?

Gab es nach dem alten Wohnungseigentumsrecht noch eine Vielzahl von Begrifflichkeiten, die die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderungen der Wohnanlage betreffen, so gibt es nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht nur noch zwei Arten von Maßnahmen, die Bausubstanz oder technische Anlageneinrichtungen der Grundstückseinheit betreffend. Nach § 20 Abs. 1 WEG sind bauliche Veränderungen Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Dies bedeutet, dass alles, was nicht Erhaltung ist, eine bauliche Veränderung darstellt.

Unter Erhaltung ist die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung zu verstehen. Unter Instandhaltung fallen zum Beispiel Wartungsarbeiten, wohingegen unter Instandsetzung Reparaturen zu verstehen sind. Ziel solcher Maßnahmen ist also die Aufrechterhaltung beziehungsweise die Wiederherstellung eines ordnungsmäßigen Zustandes.

Unter Erhaltungsmaßnahmen fallen auch Maßnahmen, die gesetzlich angeordnet werden oder die erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustandes.

Egal ob es sich um eine Erhaltungsmaßnahme oder eine bauliche Veränderung handelt, so können diese grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Insoweit ist die Qualifizierung der Maßnahme nicht von entscheidender Bedeutung.

Die Qualifizierung, ob es sich bei einer Maßnahme um eine Erhaltungsmaßnahme oder eine bauliche Veränderung handelt, ist jedoch entscheidend dafür, wer die Kosten der Maßnahme zu tragen hat.

Nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG sind die Kosten für derartige Erhaltungsmaßnahmen von allen Eigentümern nach den Verhältnissen ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu tragen.

Bei baulichen Veränderungen tragen die Kosten die sogenannten „Ja-Sager“, also die Eigentümer, die im Rahmen der Beschlussfas-

sung für die bauliche Veränderung stimmen, siehe § 21 Abs. 1 WEG. Nur diesen Wohnungseigentümern gebührt dann selbstverständlich die Nutzung, die mit der baulichen Veränderung einhergeht.

Die Kosten einer baulichen Veränderung kann nur dann auf alle Eigentümer im Rahmen ihrer Verhältnisse untereinander aufgeteilt werden, wenn die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder deren Kosten amortisieren sich nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums. Das Quorum von zwei Dritteln bezieht sich auf die abgegebenen Stimmen in der Versammlung, die Hälfte der Miteigentumsanteile auf alle Miteigentumsanteile der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (unabhängig, ob diese bei der Versammlung anwesend oder vertreten sind). Die Angemessenheit des Zeitraums der Amortisierung bezieht sich auf eine Zeitspanne von 10 Jahren.

Strittig ist derzeit in Rechtsprechung und Lehre, wie die Kosten bei den früher so genannten „modernisierenden Instandsetzungen“ aufzuteilen sind (also wer diese Kosten zu tragen hat).

Nach einer Meinung sind die Kosten solcher Maßnahmen, die über eine normale Erhaltung hinausgehen und einen modernisierenden Charakter haben, von allen Eigentümern entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Nach einer anderen Meinung sind diese Kosten nur von den sogenannten „Ja-Sagern“ zu tragen.

Für die Eigentümer bedeutet dies, dass bei baulichen Veränderungen wohlüberlegt sein muss, ob man als Eigentümer für diese bauliche Veränderung stimmt oder nicht. Insoweit wird von Verwalterseite zukünftig bei solchen baulichen Maßnahmen zunächst ein Beschluss mit einfacher Mehrheit über die Durchführung der Maßnahme gefasst werden müssen und sodann ein Beschluss über die Finanzierung. Hierbei muss natürlich darauf geachtet werden, dass der Beschluss über die Durchführung der Maßnahme unter der aufschiebenden

Bedingung gefasst wird, dass auch die Finanzierung der Maßnahme in einem weiteren Beschluss geregelt wird.

3. Stecker-Solargeräte (Balkonkraftwerke)

Balkonkraftwerke bleiben weiterhin ein heißes Thema.

Das Bundeskabinett hat das vom zuständigen Ministerium vorgelegte Solarpaket I beschlossen.

Dieses sieht unter anderem Erleichterungen bei der Installation von Balkonkraftwerken vor, welche jetzt offiziell „Stecker-Solargeräte“ heißen. Die Montage und der Betrieb dieser Stecker-Solargeräte soll vereinfacht werden.

So soll die bisher erforderliche vorherige Anmeldung beim Netzbetreiber entfallen und die Anmeldung im Marktstammdatenregister auf wenige, einfach einzugebende Daten beschränkt werden.

Zudem wird das Problem mit alten Stromzählern entschärft. Etwaige rückwärts laufende Zähler werden vorübergehend bis zum Einbau eines neuen Zählers geduldet.

Nach derzeitiger Rechtslage kann ein Eigentümer einen Antrag auf Anbringung einer solchen Stecker-Solaranlage bzw. eines Balkonkraftwerkes stellen und die Eigentümer können den Antrag mit einfacher Mehrheit im Wege einer Beschlussfassung genehmigen.

Ein Anspruch des einzelnen Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht nach derzeitiger Rechtslage jedoch nicht.

Dies wird sich allerdings ändern. Der Gesetzgeber will den Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen in § 20 Abs. 2 WEG erweitern. Zukünftig soll dem einzelnen Eigentümer ein Anspruch auf Genehmigung zur Anbringung solcher Stecker-Solargeräte gegenüber der Gemeinschaft zustehen.

Auch Mietern soll dann ein entsprechender Anspruch gegenüber dem Eigentümer zustehen.

Bei der Beschlussfassung einer solchen Genehmigung sind jedoch einige Besonderheiten zu beachten. Insbesondere muss der Antragsteller darlegen, was für ein Gerät er installieren möchte, damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genau weiß, worüber Beschluss gefasst werden soll.

Gegebenenfalls sind auch öffentlich-rechtliche bzw. baurechtliche Vorschriften zu beachten.

Um ein einigermaßen einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sollte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eventuell darüber nachdenken, ob nicht insgesamt für die komplette Anlage eine entsprechende Ausstattung beschlossen wird, bevor jeder einzelne Wohnungseigentümer im Alleingang einen entsprechenden Antrag stellt, über den dann die Eigentümergemeinschaft entscheiden muss.

Wichtige Urteile

1. WEG-Recht

„Was nicht passt, wird passend gemacht!“

Das dachte sich offenbar ein Eigentümer, als er den Entschluss fasste, in der von ihm bewohnten Eigentumswohnanlage im Bereich einer Türöffnung im Keller eine Mauer zu ziehen – mit dem Ergebnis, dass der Zugang von der Außentreppe des Grundstücks zu zwei Fluren im Keller nicht mehr möglich war.

Bei der Fläche hinter der Türöffnung handelt es sich jedoch um eine Gemeinschaftsfläche. Im Kaufvertrag war diese Fläche offenbar als Sondernutzungsrecht des Beklagten gekennzeichnet.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagte den Miteigentümer auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Mit dieser Klage musste sich das Landgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 17.03.2023 (Az. 11 S 49/21) befassen.

Die Klage hatte Erfolg. Der Miteigentümer wurde zur Entfernung des Mauerwerks im Bereich der Türöffnung verurteilt.

Das Gericht begründete die Entscheidung damit, dass die errichtete Mauer der Einräumung eines faktischen Sondernutzungsrechts der hinter ihr liegenden Fläche gleich käme. Bereits aus diesem Grund sei der Rückbauanspruch gerechtfertigt.

Das Gericht führt weiter aus, dass regelmäßig ein „faktisches Sondernutzungsrecht“ nicht anzuerkennen sei. Die Begründung eines Sondernutzungsrechts bedürfe nach neuem Recht zumindest eines Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Immer wieder kommt es vor, dass die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten vor Ort nicht dem Aufteilungsplan im Grundbuch entsprechen.

Viele Eigentümer verkennen, dass für die Einteilung der Flächen im Objekt nicht die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort oder etwaige Pläne im Kaufvertrag ausschlaggebend sind, sondern ausschließlich die Teilungserklärung und der im Grundbuch hinterlegte Aufteilungsplan.

„Wer muss das bezahlen?“

Wie oben bereits ausgeführt, kann die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss Kosten anders als nach dem Gesetz vorgesehen oder in der Gemeinschaftsordnung geregelt verteilen.

Über einen solchen Beschluss hatte auch das Landgericht Frankfurt in seiner Entscheidung vom 31.05.2023 (Az. 2-13 S 91/22) zu entscheiden. Nach Ansicht des genannten Gerichts hält sich ein Beschluss, mit dem einem Wohnungseigentümer die Kosten der Erhaltung und der Erneuerung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren

und Kellertüren auferlegt werden, im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Das Gericht führt in seiner Entscheidung aus, dass nach der Rechtsprechung des BGH den Wohnungseigentümern bei Veränderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiterer Gestaltungsspielraum zukommt. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Denn der Gesetzgeber hat bei der Neufassung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG aufgrund der Vielgestaltigkeit möglicher Beschlüsse über die Kostenverteilung bewusst auf besondere inhaltliche Vorgaben verzichtet (siehe BT-Drucks. 19/18701, 56; BGH NZM 2022, S. 974).

Weiter führt das Gericht aus, dass Wohnungseigentümer danach jeden Maßstab wählen dürfen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Zudem weist das Gericht in seiner Entscheidung darauf hin, dass es gerade ein Anliegen des Reformgesetzgebers war, derartige Kostenverteilungsregeln zu ermöglichen. In der Gesetzesbegründung wird als typisches Beispiel für einen derartigen Beschluss der Austausch von Fenstern angeführt (BT-Drucks. 19/1879, S. 56).

Nach richtiger Ansicht des erkennenden Gerichts ist dies keineswegs willkürlich, sondern entspricht dem naheliegenden Ansatz, dass diese Bauteile der Einwirkung durch die Wohnungseigentümer in höherem Maße als das sonstige Gemeinschaftseigentum ausgesetzt sind und daher auf deren Kosten zu erhalten und auszutauschen sind.

„Darf’s ein wenig mehr sein?“

Endlich hat der V. Zivilsenat des BGH sich zu dem Erfordernis von Vergleichsangeboten bei einer Beschlussfassung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geäußert.

Auch wenn es in seiner Entscheidung vom 10.02.2023 (Az. V ZR 246/21) eigentlich um die Frage geht, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss fassen darf, so haben sich die Richter auch dazu geäußert, dass ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, wenn nicht mehrere Vergleichsangebote vorliegen.

Der BGH stellt in seiner Entscheidung klar, dass ein Beschluss über die Vergabe eines Auftrags gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, wenn der Verwalter nachweislich ohne Erfolg versucht hat, ausreichende Vergleichsangebote einzuholen.

Im Hinblick darauf, dass es immer schwerer wird, Vergleichsangebote zu erhalten, wird die Entscheidung den tatsächlichen Gegebenheiten in der Praxis gerecht.

Für Verwalter bedeutet dies, sich in zumutbarem Umfang um Vergleichsangebote zu bemühen und diese Bemühungen ordnungsgemäß zu dokumentieren.

Aber es obliegt nicht allein dem Verwalter, Vergleichsangebote einzuholen. Auch Wohnungseigentümer betrifft diese Obliegenheit! Insbesondere ist dies der Fall, wenn sie selbst auf mindestens drei Vergleichsangebote beharren.

2. Mietrecht

„Du kommst hier nicht rein!“

Ein Streitpunkt zwischen Vermieter und Mieter ist immer wieder der Zutritt zur Wohnung.

Die Wohnung des Mieters ist regelmäßig dessen Lebensmittelpunkt und steht deswegen unter dem besonderen Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung).

Dem Mieter steht also das grundsätzlich geschützte Recht an der Ungestörtheit in der angemieteten Wohnung zu.

Weiterhin zu beachten ist das geschützte Besitzrecht des Mieters an der angemieteten Wohnung während der Mietdauer.

Zudem ist natürlich das Grundrecht des Mieters auf Leben und körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG zu berücksichtigen.

Dem gegenüber steht das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht des Vermieters nach Art. 14 GG.

Neben diesen grundrechtlichen Gesichtspunkten sind natürlich auch Pflichten aus dem Mietvertrag zu beachten.

Der BGH kommt in seinem Urteil vom 26.04.2023 (Az. VIII ZR 420/21) zu der Entscheidung, dass eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters besteht, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.

Im vorliegenden Fall lag dieser konkrete sachliche Grund in der beabsichtigten Veräußerung der Wohnung.

Mit der Entscheidung bestätigt der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung zu diesem Thema.

Wie so oft im Recht sind die widerstreitenden Interessen beider Parteien in Ausgleich zu bringen und wertend zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall spielte der gesundheitliche Zustand des Mieters bei der Abwägung eine Rolle.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass laut BGH bei Vorliegen eines sachlichen Grundes grundsätzlich ein Anspruch des Vermieters auf Gewährung des Zutritts zur Wohnung besteht, dabei aber natürlich auch die persönlichen Lebensumstände des Mieters zu berücksichtigen sind.

Es sind also wieder einmal die Umstände des Einzelfalls entscheidend.

„Schimmel - soweit das Auge reicht!“

Da die Energiekosten immer noch hoch sind, wird sich der ein oder andere Mieter überlegen, zu sparen und die Heizung in der kalten Jahreszeit nicht ganz so hoch zu drehen wie vielleicht noch vor einigen Jahren.

Bei zu geringer Zimmertemperatur kann sich jedoch schnell Schimmel an den Wänden bilden und dann ist der Streit zwischen Mieter und Vermieter schon vorprogrammiert.

Wer hat Schuld an der Schimmelbildung in der angemieteten Wohnung?

Hierüber hatte auch das LG Hanau in seinem Beschluss vom 13.07.2022 (Az. 2 S 2/21) zu entscheiden.

Die Mieterin minderte die Miete wegen eines Schimmelbefalls in der Wohnung. Die Vermieterin ließ sich das nicht gefallen und klagte die ausstehende Miete ein.

Das Ausgangsgericht verneinte eine Minderung der Miete wegen einer Mangelhaftigkeit der Mietsache. Das LG Hanau machte in seinem Hinweisbeschluss deutlich, dass es die eingelegte Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückweist.

Bei „Schimmelfällen“ kommt es natürlich darauf an, wer die Schimmelbildung zu verantworten hat.

Was allerdings nicht jedem klar ist: Wer hat was darzulegen und zu beweisen?

Nach der sogenannten Sphärentheorie obliegt es zunächst dem Vermieter, darzulegen und zu beweisen, dass die Schadensursache nicht in seinem Einfluss- und Verantwortungsbereich liegt. Es obliegt ihm zunächst, darzulegen und zu beweisen, dass bei dem Mietobjekt keine baulichen Mängel vorliegen.

Erst wenn diese Frage geklärt ist, stellt sich die Frage, ob eventuell ein falsches Nutzerverhalten des Mieters ursächlich für die Schimmelbildung ist, sprich, ob der Mieter etwa nicht richtig geheizt oder gelüftet hat. Es obliegt dann wiederum dem Mieter, darzulegen

und zu beweisen, dass sein Nutzerverhalten nicht zu beanstanden ist.

In seiner Entscheidung führt das LG Hanau noch aus, dass das Verlangen nach einer regelmäßigen Fensterlüftung, insbesondere in Form einer Stoßlüftung, und einer ausreichenden Beheizung der Räume (einschließlich Schlafzimmer!) sowie das Erfordernis, größere Möbelstücke von der Wand etwas abzurücken oder an einer anderen Stelle zu platzieren, sich als für den Mieter zumutbar darstellen, um Schimmel zu vermeiden.

Welches Nutzerverhalten dem Mieter zumutbar ist, kann jedoch nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beantwortet werden.

„Geht das nicht etwas genauer?“

In seiner Entscheidung vom 25.01.2023 (Az. VIII ZR 29/22) musste sich der BGH wieder einmal mit dem Thema Modernisierungsmieterhöhung befassen. Es geht also darum, dass der Vermieter aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen möchte.

Streitthema sind dabei regelmäßig die Anforderungen einer sogenannten Modernisierungsmieterhöhung.

In seiner aktuellen Entscheidung bestätigt der BGH seine bisherige Rechtsprechung und stellt nochmals klar, dass es für eine Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung ausreichend ist, wenn die für die verschiedenen Maßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten angegeben werden.

Eine Untergliederung in einzelne Kostenpositionen ist nach Ansicht des BGH nicht erforderlich.

3. Nachbarschaftsrecht

„Das hast DU zu bezahlen!“

In seinem Urteil vom 23.03.2023 (Az. V ZR 67/22) hatte der BGH die Frage zu entschei-

den, wann ein Grundstückseigentümer Schadensersatz in Geld für entstandene Schäden auf seinem Grundstück durch vom Nachbargrundstück herüberwachsende Wurzeln eines Baumes verlangen kann.

Der zuständige Senat des BGH entschied, dass der betroffene Grundstückseigentümer nur dann vom Nachbarn Schadensersatz in Geld verlangen könne, wenn er die Schäden auch tatsächlich hat beseitigen lassen.

Nach Ansicht des BGH sei der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nur auf die tatsächliche Beseitigung der Störung gerichtet, nicht aber auf die klägerseits begehrte Zahlung eines Kostenvorschusses.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann der Eigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, zwar von dem nach § 1004 Abs. 1 BGB an sich hierzu verpflichteten Störer Ersatz der zu der Störungsbeseitigung erforderlichen Aufwendungen verlangen, weil er ein Geschäft des Störers besorgt hat, wodurch der Störer von seiner Beseitigungspflicht frei geworden und deshalb ungerechtfertigt bereichert ist.

Dies setze aber voraus, dass der Schaden auch tatsächlich behoben wurde. Hieran fehlt es aber am vorliegenden Fall, so der BGH.

„Gärten des Grauens“

Gemäß Beschluss des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023 (Az. 1 LA 20/22) sind Schottergärten baurechtlich unzulässig, weil diese gegen das in den Landesbauordnungen verankerte Begrünungsverbot verstoßen. Für Bayern ist dies in Artikel 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO geregelt. Das in der Landesverordnung geregelte Begrünungsgebot verlangt eine Anlage des Gartens mit einem „grünen Charakter“.

In seinem Beschluss führt das Gericht aus, dass Grünflächen durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt werden („grüner Charakter“). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen.

Erforderlich ist also, dass die Bepflanzung überwiegt und die Steinelemente nur einen untergeordneten Charakter aufweisen.

Was vielen nicht bewusst ist: Bestehende Schottergärten besitzen keinen Bestandschutz, da diese in der Regel zu keinem Zeitpunkt zulässig waren.

Ausblick

Wir hoffen, dass wir Ihnen im Rahmen dieser Hausmitteilung wieder viele Informationen über die allgemeinen Veränderungen, sowie die Tätigkeit in unserem Haus berichten konnten.

Für das Jahr 2024 haben wir kein Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar geplant, jedoch gehen wir davon aus, dass 2025 ein solches wieder stattfinden wird. Hierzu werden wir Ihnen im Rahmen der Hausmitteilung 2025 weitere Informationen geben. Das Jahr 2024 wird für uns nicht entspannter werden, als die Jahre zuvor, da aufgrund der neuen Gesetzgebung zur Schaffung eines klimaneutraleren Gebäudebestands innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ein sehr hoher Aufwand auch auf die Immobilienverwaltungen zukommt. Nicht umsonst sprechen bereits viele Akteure der Branche davon, dass Immobilienverwalter zum „Energiemanager“ der Immobilienwirtschaft werden.

Auch Themen der E-Mobilität, der Umsetzung von Veränderungen im Rahmen der Abrechnungen von Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen und vor allem Heizkosten werden im Jahr 2024 eine Rolle spielen.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen gemeinsam diese Herausforderungen anzugehen und Konzepte zu entwickeln, um die notwendigen Auflagen, wie auch Optimierungen innerhalb des Gebäudebestandes durchzuführen.

Zu guter Letzt möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir neben Mitarbeitern im Bereich der WEG-Verwaltung auch Auszubildende und duale Studenten suchen, welche uns tatkräftig unterstützen. Die Ausbildung dieser liegt uns sehr am Herzen, da es sich

hierbei um Fachkräfte von Morgen handelt, die sodann Ihre Immobilie weiterhin verwalten werden.

Unser Grundsatz soll auch in 2024 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