



Rundbrief Frühjahr 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nicht von A bis Z, aber zumindest von E(inberufung) bis V(ehrkehrssicherungspflicht) reichen diesmal unsere Urteile aus dem Wohnungseigentumsrecht. Daneben haben wir natürlich auch wieder aktuelle Rechtsprechung aus dem Mietrecht für Sie.

Ein brandaktuelles Thema, das leider immer häufiger auftritt, sind positive Befunde bei den Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen. Was Sie hier selbst unternehmen können, behandeln wir in einem Special. Noch aktueller, die gerade erst zum 30.03.2023 zwischen Bund und Ländern geschlossene Verwaltungsvereinbarung zur Erstattung der Kosten von Öl, Pellets u.ä. aufgrund der enormen Preissteigerungen. Auch hier geben wir Ihnen wichtige Informationen mit an die Hand.

Damit der Rundbrief abwechslungsreich bleibt, haben wir diesmal zwei neue Rubriken eingeführt. Unter „Gesetzestexte verständlich“ wollen wir Ihnen in loser Reihenfolge Erläuterungen bieten, damit Sie die doch recht schwierigen Formulierungen des Gesetzes und die daraus resultierenden Urteile besser nachvollziehen können.

Ihr durch die Lektüre vieler Rundbriefe erworbenes Wissen können Sie diesmal dann auch erstmals in einem eigens für Sie kreierten Kreuzworträtsel testen.

I. Special: Erstattung Heizöl, Pellets etc.

Mitte Dezember 2022 wurde nachträglich entschieden, dass nicht nur die Bezieher von Gas und Fernwärme Erstattungen aufgrund der Energiekrise erhalten sollen, sondern nun auch die Bezieher von Heizöl, Pellets und ähnlichen nicht leitungsgebundenen Energieträgern. Monatelang verschwand das Thema dann in der Versenkung, bis am 30.03.2023 endlich eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern geschlossen wurde.

Vorab, soweit die von uns verwalteten Wohnanlagen betroffen sind, müssen Sie sich insofern um nichts kümmern, wir erledigen das automatisch. Aber vielleicht haben Sie zu Hause selbst Öl oder Pellets, dann sind die folgenden Informationen sicherlich für Sie von Interesse.

Zuständig ist bei uns in Bayern das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (StMAS) in Zusammenarbeit mit der KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (KPMG). Deren Hotline erreichen Sie über +49 89 59976061122 und de-haertefallhilfe@kpmg-law.com.

Die Anträge und auch ein Online-Berechnungsprogramm, ob Sie diese Härtefallhilfe erhalten können, finden Sie unter <https://www.stmas.bayern.de/energiekrise/index.php>.

Bezuschusst werden Rechnungen mit Lieferdatum zwischen dem 01.01.2022 und 01.12.2022, unter Umständen sogar bis 31.03.2023. Entscheidend ist nicht, ob Sie mehr als in den Vorjahren gezahlt haben, sondern ob Sie mehr als einen sogenannten Referenzpreis gezahlt haben. Dieser ist bei Heizöl 71 Cent pro Liter und bei Pellets 24 Cent pro kg. Im Prinzip wird Ihnen zugemutet, dass Sie doppelt so viel selbst tragen. Von dem, was über das Doppelte hinausgeht, können Sie 80 % erstattet erhalten. Ist der Erstattungsbetrag kleiner als 100 €, gehen Sie leer aus. Maximal werden 2000,- € pro Haushalt erstattet.

II. Wohnungseigentumsrecht

- Wer kann eine Eigentümerversammlung einberufen?

Die Einberufung der Eigentümerversammlung ist in § 24 des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt. Der Grundsatz ist: Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter einberufen. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, so kann sie auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen (zuvor) durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden. Weiter heißt es im Gesetz: Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter auch einberufen werden, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Das letzte Wort, „verlangt“, war Gegenstand eines Verfahrens vor dem Landgericht Frankfurt. Dort war in der Gemeinschaftsordnung sogar geregelt, dass jeder einzelne Eigentümer die Einberufung „verlangen“ kann. „Verlangen“ bedeutet aber nicht, dass der Eigentümer auch „einberufen“ kann, weder bei der entsprechenden gesetzlichen Regelung, noch bei der hier in der Gemeinschaftsordnung niedergelegten. Das Landgericht begründete auch schon, dass es hier keine Abweichungen aufgrund von „gelebter Praxis“, Rechtsbrauch oder gar Gewohnheitsrecht gebe. So etwas wäre schon aus Transparenzgründen nicht zulässig.

LG Karlsruhe, Beschluss v. 12.09.2022, 11 T 17/22

- Anforderungen an ein Notwegerecht

Im täglichen Leben fährt oder geht man regelmäßig über fremde Grundstücke. Der Klassiker sind natürlich Straßen und Gehwege, die jedermann zugänglich sind, obwohl sie einem selbst nicht gehören. Aber wie verhält es sich, wenn man einen Weg über das Grundstück des Nachbarn nutzt? Damit man hier gehen und fahren darf, ist die Einräumung eines Geh- und/oder Fahrrechts im Grundbuch die sicherste Wahl, zur Not auch eine bloße vertragliche Regelung. Sonst kann es einem passieren, dass der Nachbar sagt „Du kommst hier nicht (mehr) durch!“ Oft wird dann die Karte des Notwegerechts als Joker aus der Tasche gezogen. Diese sticht aber selten. § 917 BGB regelt zum Notweg:

„Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt. Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen.“

Nur unter diesen Voraussetzungen ist ein Notweg zulässig. Ein Notweg ist immer die letzte verbleibende Möglichkeit (ultima ratio) und kommt nur in Betracht, wenn es keine andere zumutbare Lösung gibt. Man kann sich ein Wegerecht also nicht etwas aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis oder jahrzehntelanger Übung schnitzen. Auch das Schikaneverbot, wenn etwa der Nachbar eine Betonmauer errichtet, hilft nicht weiter, weil der ohne ein Wegerecht ja zur Errichtung der Mauer berechtigt ist. Darum ging es hier. Die Kläger hatten eine 2,60 m breite Zufahrt zu ihrem Grundstück genutzt. Ein Teil der Zufahrt lag jedoch auf dem nachbarlichen Grundstück. Der Nachbar errichtete an seiner Grundstücksgrenze eine Mauer, wodurch die Zufahrt nur noch 1,66 m breit war. Das genügte nicht mehr, um hier mit größeren Fahrzeugen durchzufahren.

BGH, Urteil v. 06.05.2022, V ZR 50/21 in NZM 2022, 811

- Schleichweg und Verkehrssicherung

Ist ein Grundstückseigentümer auch für einen Nebenweg oder Schleichweg auf seinem Grundstück verkehrssicherungspflichtig und damit verantwortlich, wenn ein Nutzer zu Schaden kommt? Diese Frage beantwortete das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. sehr ausführlich und verständlich, so dass ich das Urteil in großen Passagen zitieren darf. Zuerst einmal hat der Eigentümer eines Grundstücks grundsätzlich dafür in seiner Gesamtheit auch eine Verkehrssicherungspflicht. Gibt es darauf einen Weg, und sei er auch untergeordnet (wie hier ein Steinweg von der Garage zur Terrasse), muss er damit rechnen, dass Fußgänger diesen Weg benutzen. Nun das große Aber: „Zu berücksichtigen ist, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre utopisch. Deshalb muss nicht gegen alle denkbaren Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden.“ Für den hier betroffenen Steinweg, der nicht der hauptsächliche Zugang zu dem Haus war, von der Straßenlaterne nicht beleuchtet war und mit Blättern, Ästen und Moos bedeckt, regennass und schmierig war, hätte der Nutzer (eine Pflegekraft, die aber zum ersten Mal da war) diesen Zustand erkennen und sich den schlechten Verhältnissen anpassen müssen. Gerade in unübersichtlichen Situationen muss der Nutzer erhöhte Aufmerksamkeit anwenden.

OLG Frankfurt a.M., Beschluss v. 08.09.2022, 17 W 17/22 in NZM 2022, 996

III. Mietrecht

- Kein Einbehalt wegen fehlender Belegeinsicht

Zeigst du mir keine Belege, bekommst du von mir kein Geld. Diese Denkweise eines Mieters ging vor dem Bundesgerichtshof nicht durch. Der Mieter hatte eine Nebenkostenabrechnung mit einer Nachzahlung erhalten. Diese Nachzahlung hat er dann auch geleistet, behielt sich dabei jedoch eine Rückforderung vor. In der Sache ging es um Meinungsverschiedenheiten bei den Hausmeisterkosten. Weil der Vermieter dem Mieter angeblich keine Einsicht in die den Hausmeister betreffenden Belege gewährt habe, forderte der Mieter nun anteilig die Nachzahlung zurück. Eine Rückforderung geleisteter Zahlungen scheidet aus Sicht der Bundesrichter jedoch aus.

BGH, Beschluss v. 26.10.2021, VIII ZR 150/20

- Keine Anwendung der Mietpreiskbremse bei Mieterhöhungen

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch gesonderte Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. So regelt es § 556 d BGB sowie die in dessen Folge ergangenen Verordnungen der Länder. Auf diese Vorschrift beriefen sich nun Mieter, allerdings nicht wegen der in dem Mietvertrag von Beginn an geregelten Miete. Die Ausgangslage war hier eine andere. Der Vermieter hatte den Mietern eine Mieterhöhung geschickt. Die Mieter waren damit einverstanden.

Für solche nachträglichen Vereinbarungen greift § 556 d BGB nicht, entschieden Deutschlands oberste Zivilrichter. Der Paragraph greift schon vom Wortlaut her nicht. Aber auch eine entsprechende Anwendung kommt nicht in Betracht. Bei seiner Einführung war dem Gesetzgeber natürlich bekannt, dass es auch nachträgliche Vereinbarungen über die Miethöhe

gibt. Es fehlt daher an einer für eine analoge Anwendung nötigen Regelungslücke. Zudem hat ein Mieter mehr Zeit und Ruhe, das Mieterhöhungsverlangen zu prüfen. Er muss nicht befürchten, dass er – wie vielleicht zu Mietbeginn – aus dem Kreis der Bewerber ausscheidet, weil er nicht bereit ist, die vom Vermieter gewünschte Miete zu zahlen. Abgesehen davon gibt es für Mieterhöhungen schon spezielle Schutzvorschriften zugunsten des Mieters.

BGH, Urteil v. 28.09.2022, VIII ZR 300/21, in NZM 2022, 954

- Kündigungsgrund: Verweigerung des Betretens der Wohnung

Ein Vermieter einer Münchner 3-Zimmer-Wohnung wollte diese verkaufen und zuvor die Wohnung mit Kaufinteressenten betreten. Die Mieter blockten. Der Verkauf kam trotzdem zustande. Kein Wunder, bei dem überhitzten Münchner Wohnungsmarkt gelten andere Regeln als in kleineren Städten, man ist froh, wenn man überhaupt zum Zuge kommt.

Die Käufer wollten danach die neu erworbene Wohnung gerne einmal sehen und vereinbarten über fünf Monate hinweg immerhin acht Besichtigungstermine. Ohne Erfolg. Die Mieter beriefen sich auf verschiedene eigentlich sogar nachvollziehbare Gründe wie zum Beispiel auch Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Bestimmungen. Auch führten sie Terminüberschneidungen an.

Die neuen Eigentümer kündigten daraufhin den Mietern nach Abmahnung, und zwar sogar außerordentlich. Das Amtsgericht München gab der Kündigung statt und verurteilte die Mieter zur Räumung, obwohl diese schon 16 Jahre in der Wohnung gewohnt hatten.

AG München, Urteil v. 26.8.2021, 474 C 4123/21

- Rauchwarnmelder: Wartung ist umlagefähig

Kurz nachdem der Bundesgerichtshof judiziert hatte, dass die Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig ist, hatte er die zweite Preiskomponente auf dem Tisch, die Wartung.

Rauchwarnmelderrecht ist zwar grundsätzlich Landesrecht. Für uns interessant war allerdings, dass es hier um eine Berliner Wohnung ging, da im Berliner Baurecht die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft dem Mieter auferlegt ist. Das Urteil ist dadurch nämlich auch für Bayern anwendbar.

§ 48 der Berliner Bauordnung regelt: „Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“ und meint damit das Gleiche wie Art. 46 unserer bayerischen Bauordnung, in dem es heißt: „Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“ (Gemerkt? In Bayern haben wir Artikel statt Paragraphen!)

Der Bundesgerichtshof trennte hier aber klar zwischen dem öffentlichen Recht und dem Zivilrecht. Da es bei der Frage der Umlagefähigkeit von Betriebskosten um das Zivilrecht geht, war die baurechtliche Regelung insoweit irrelevant.

Die Mieter vertraten dann noch die Auffassung, dass die Wartungskosten Verwaltungskosten wären. Auch das sah der Bundesgerichtshof so nicht. Die Wartungskosten sind daher – nun höchstrichterlich geklärt – umlagefähig nach § 2 Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung.

BGH, Urteil v. 05.10.2022, VIII ZR 117/21

IV. Special: Legionellenbefall – Was tun zur Vorbeugung?

Ein häufiger oder hoher Legionellenbefall in einer Wohnanlage kann zu gesundheitlichen Problemen und wird mit absoluter Sicherheit auch zu sehr hohen Kosten und Aufwand für die Eigentümer führen. Bei Befall sind zahlreiche teure Nachuntersuchungen erforderlich, die nicht nur Geld kosten, sondern auch die Anwesenheit der Bewohner erfordern. Fordert das Gesundheitsamt eine Gefährdungsanalyse, fallen zusätzlich schnell ein paar tausend Euro an. Da diese dann auch verpflichtend umzusetzen ist, kommt es dann oft zu Folgekosten in Höhe von mehreren zehntausend Euro. Danach ist aber nur das gemeinschaftliche System saniert. Es kann weiterhin zu Legionellenbefall kommen, verursacht durch die Wohnungsnutzer selbst.

Wie können Sie persönlich vorbeugen? Ein paar einfache Regeln können hier weiterhelfen:

Legionellen lieben Stagnation, also stehendes Wasser. Das betrifft nicht nur Warmwasserleitungen, sondern auch Kaltwasserleitungen.

Wichtig ist, dass Sie regelmäßig alle 3 Tage das Warm- und Kaltwasser an jeder Abnahmestelle 30 – 60 Sekunden bzw. so lange laufen lassen, bis aus dem Warmwasserhahn richtig warmes und aus dem Kaltwasserhahn schön kaltes Wasser kommt, sich also die Temperatur nicht mehr verändert. Je nach Größe der Hausinstallation kann das schneller oder langsamer gehen. Gerade wenn man längere Zeit weg war, z.B. in Urlaub, sollte es länger, ca. 3 Minuten laufen. Hierbei fällt keine große Menge an, so dass Energiesparen kein Gegenargument ist. Außerdem könnten Sie das Wasser ja sinnvoll nutzen, z.B. zum Kochen, Putzen, für ein Wannenbad, eine Wärmflasche, oder (nach Abkühlen) zum Blumengiessen.

Spülen Sie auch regelmäßig die Leitungen in selten genutzten Räumen, wie z.B. in einem Gäste-WC oder Hobbykeller, den Gartenwasserhahn oder auch gar nicht genutzte Leitungen, wie z.B. einen nur vorgerüsteten Waschmaschinenanschluss.

Reinigen und entkalken Sie regelmäßig (am besten monatlich) die Perlatoren samt Dichtungsring an den Wasserhähnen sowie den Brausekopf. Gönnen Sie sich ab und an auch einen neuen Perlator oder einen neuen Brausekopf.

Nutzen Sie die Badewanne nur zum Baden, aber hängt dort dennoch ein kaum genutzter Duschschlauch? Kunststoffschläuche können leicht verkeimen. Entfernen Sie ihn oder desinfizieren ihn. Es bringt auch viel, die Schläuche leer laufen zu lassen. Auf dem Markt gibt es sogar spezielle Ventile zur automatischen Entleerung von Schlauch und Brause, die zwischen Armatur und Schlauch montiert werden.

Ein Warnzeichen ist auch, wenn Sie einen Wasserhahn auf kalt geöffnet haben, aber erst einmal warmes Wasser kommt. Dann kann es sein, dass Ihre Mischarmatur defekt ist und sogar Warmwasser in die Kaltwasserleitung zurückdrückt. Hier sollten Sie gleich einen Handwerker kontaktieren.

Besonders gefährdet sind leerstehende Wohnungen, wenn z.B. der Bewohner längere Zeit verreist ist, im Pflegeheim oder gar verstorben ist, oder die Wohnung wegen Mieterwechsel leersteht. Bitte tragen Sie als Eigentümer dafür Sorge, dass in einem solchen Fall regelmäßig eine Vertrauensperson in die Wohnung geht und alle Abnehmer spült. Uns als Verwaltung werden solche temporären Leerstände in der Regel nicht gemeldet. Hier können Sie als Bewohner unterstützen, in dem Sie uns Bescheid geben.

V. Kreuzworträtsel

Wir haben uns überlegt, wie wir unseren Beiratsrundbrief noch etwas ansprechender und interaktiv gestalten können. Dabei wurde die Idee mit einem Kreuzworträtsel geboren. Viel Spaß beim Lösen! Das Lösungswort ist selbsterklärend, aber wir werden Ihnen die Lösung auch im nächsten Rundbrief präsentieren. Anders als bei üblichen Kreuzworträtseln ist hier übrigens ein „ü“ auch als solches zu schreiben und nicht als „ue“.

1. Volkszählung
2. Fürsorger für Immobilien
3. Grundgesetz der WEG
4. Stimmprinzip
5. Immobilienverzeichnis
6. Wohnungseigentümergeinschaft
7. Dachform
8. Ausbildungsberuf
9. Käufer
10. Sonderrechtsnachfolge

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Erstellt mit XWords - dem kostenlosen Online-Kreuzworträtsel-Generator
<https://www.xwords-generator.de/de>

VI. Gesetzestexte verständlich

„Blicke in das Gesetz erleichtern die Rechtsfindung“! Diesen Satz hat so mancher Jurist während seines Studiums vernommen und er trifft noch heute zu. Wozu etwas auswendig lernen, wenn man weiß, wo man nachschauen kann? Das Problem dabei ist, dass Gesetzestexte oft sehr umständlich formuliert sind. In dieser Rubrik wollen wir Ihnen gelegentlich ausgewählte Paragraphen aus dem Immobilienbereich präsentieren und – hoffentlich – verständlich erläutern.

Beginnen wir mit einem 2020 runderneuerten Klassiker aus dem Wohnungseigentumsrecht, den „baulichen Veränderungen“.

§ 20 WEG Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,

2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,

3. dem Einbruchschutz und

4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Sollten Sie noch einen Gesetzestext haben, in dem die baulichen Veränderungen in § 22 geregelt sind, können Sie diesen getrost entsorgen. Das neue Gesetz regelt, dass seit Inkrafttreten die alten Regelungen nur noch Schall und Rauch sind.

Im ersten Absatz ist der Begriff bauliche Veränderungen in eine Klammer gesetzt. In der Juristerei ist das eine sogenannte Legaldefinition. Bauliche Veränderungen sind neuerdings also alles jenseits der bloßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Hier aber bitte aufpassen: Eine komplette Erneuerung wird immer noch als (das Maximum einer) Instandsetzung gewertet.

Vielleicht erinnern Sie sich noch an den alten, lange Jahre praktizierten und komplizierten Dreiklang: Der Vorgängerparagraph regelte noch, dass ein Beschluss zwar möglich ist, aber zusätzlich noch die Zustimmung aller nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer erforderlich war. Hierüber waren heftige Diskussionen entstanden, wie dieses zweite Standbein Zustimmung beizubringen war: Vor der Versammlung, in der Versammlung, nach der Versammlung, in welcher Form? Dann gab es damals zweitens noch erleichterte Maßnahmen mit doppelt qualifizierter Mehrheit von drei Viertel aller Stimmberechtigten (sinnvollerweise nach Köpfen, auch wenn sonst nach Miteigentumsanteilen abgestimmt wurde ...) plus mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Schön zum Rechnen. Und als Drittes genügte ein einfacher Mehrheitsbeschluss bei bloßen modernisierenden Instandsetzungen wie beispielsweise dem Austausch von Holz- zu Kunststofffenstern, wobei unklar war, was alles dazu zählte. Zum Glück ist das alles nun Geschichte, es genügt nun ein einfacher Mehrheitsbeschluss.

Der Begriff bauliche Veränderungen wird nur noch für solche am Gemeinschaftseigentum verwendet. Für entsprechende Maßnahmen im Sondereigentum, gilt nach § 13 Abs. 2 der § 20 mit Abweichungen entsprechend, man nennt es dann aber nicht bauliche Veränderung.

Der zweite Absatz regelt bestimmte sogenannte „privilegierte Maßnahmen“, die vom Gesetzgeber besonders gewollt sind. Für sie gibt es nun sogar einen Individualanspruch, aber nur auf Beschlussfassung. Dieser Anspruch bezieht sich daher nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger

Verwaltung. Der Wohnungseigentümer hat also keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der baulichen Veränderung, die ihm besonders gut in den Kram passt oder die am günstigsten ist. Er darf auch nicht einfach ohne Beschluss loslegen. Die privilegierten Maßnahmen müssen außerdem angemessen sein.

Der dritte Absatz regelt die normalen, nicht privilegierten baulichen Veränderungen. Auch auf solche hat ein Eigentümer grundsätzlich einen Anspruch, wobei hier jedoch durch die Formulierung Miteigentümer geschützt werden, die nachteilig betroffen sind. Von diesen muss sich der Eigentümer das Einverständnis einholen. Für die Frage, wann ein solcher Nachteil zu bejahen ist, kann man gut die alte Rechtsprechung heranziehen. Er könnte beispielsweise bei einer intensiveren Nutzung vorliegen, oder wenn die bauliche Veränderung einem Nachbarn die Aussicht nimmt oder zum Beispiel Probleme mit der Statik zu befürchten sind. Eine bestimmte Form ist hierfür nicht vorgeschrieben. Daneben bedarf es aber immer eines Beschlusses, weil Absatz 1 vorgeht.

Sehr spannend ist der vierte Absatz. Eine grundlegende Umgestaltung dürfte aber nur in Ausnahmefällen auftreten und bei den privilegierten Maßnahmen eher nicht der Fall sein.

In der nächsten Ausgabe befassen wir uns mit der interessanten Frage, wer die Kosten für derartige bauliche Veränderungen trägt.

VII. Übersicht Verzugszinsen

Hier gibt es eine Neuerung! Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Üblicherweise könnte er sich halbjährlich ändern.

Seit Juli 2016 war er wegen der schlechten finanziellen Weltlage und der Zinspolitik der EZB unverändert bei -0,88 %, so dass der Verzugszins 4,12 % betrug. Zum 01.01.2023 hat sich der Basiszins nun erstmals wieder erhöht und zwar auf 1,62 %. Der Verzugszins beträgt daher **aktuell 6,62 %**.

VIII. Feedback

Sie haben ein Google-Konto? Dann teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns und hinterlassen uns eine Google-Rezension über folgenden Link: <https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTeEB0/review>

Impressum:

Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH
Innere Regensburger Str. 4, 84034 Landshut
0871/92326-0 • Fax: -29
Gerichtsstand Landshut, Registergericht HRB 2322
Geschäftsführer Georg Wolf, Alois J. Paukner

Paukner & Wolf Hausverwaltungs GmbH
Einsteinstraße 159, 81675 München
089/4161939-28 • Fax 089/4161939-29
Gerichtsstand München, Registergericht HRB 233056
Geschäftsführer: Georg Wolf, Alois J. Paukner

Telefonzeiten Mo. bis Do. von 08.00 - 12.00 Uhr & 13.30 – 17.00 Uhr, Fr. von 08.00 – 13.00 Uhr

www.paukner.com; info@paukner.com

Redaktion: Rechtsanwalt Ralf Anneser, Syndikusrechtsanwalt und Prokurist der Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH, Innere Regensburger Straße 4, 84034 Landshut. Tel. 0871/92326-42, Fax: 0871/92326-93, E-Mail: recht@paukner.com

Vorbehalt: Trotz sorgfältiger Recherchen kann eine Garantie oder Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Rundbrief übernommenen Informationen nicht übernommen werden.