



Rundbrief Frühjahr 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Wirtschaftsjahre, die in 2023 begonnen haben, kommen nun die ersten Abrechnungen mit der Aufteilung der CO₂-Abgabe bei den Heizkosten auf Vermieter und Mieter. Unsere Kunden brauchen hier nichts zu veranlassen, das ist automatisch in der Heizkostenabrechnung bzw. der Einzelabrechnung ausgewiesen.

Auch der Wegfall des Nebenkostenprivilegs bei den Kabelkosten ab Juli dieses Jahres naht mit großen Schritten. Hier wird viel Falsches erzählt, darum noch einmal die Klarstellung: In unseren Wohnanlagen wird auf gar keinen Fall einfach das Fernsehen abgeschaltet. Ohne einen Antrag und Beschluss der Eigentümerversammlung werden wir hier auch nichts an der bisherigen gemeinschaftlichen Versorgung ändern.

Das Cannabis-Gesetz hat nun auch den Bundesrat passiert. Ist mir doch egal, wird sich manch einer denken. Ganz so einfach ist es jedoch nicht. Schon bisher gibt es umfangreiche (und sehr unterschiedliche) Rechtsprechung zum Thema Rauchen. Es bleibt spannend, wie sich die Gerichte hier künftig zum Cannabiskonsum in Wohnanlagen positionieren werden.

I. Wohnungseigentumsrecht

- Differenzberechnung bei fehlender Vorerfassung der Heizkosten

Die Heizkostenabrechnung legt fest, wie viel der Einzelne an Heizkosten zu tragen hat. Bis zu dem Zahlbetrag ist es aber ein langer Weg. Egal ob Gas, Fernwärme oder Ölheizung, zuerst einmal muss ermittelt werden, wieviel der Einzelne verbraucht hat. Hierfür gibt es verschiedene Erfassungsgeräte. Die bekanntesten sind die kleinen Kästchen, die am Heizkörper hängen. Funktionierten die älteren noch nach dem Verdunstungsprinzip, enthalten die Neueren komplizierte Technik, inzwischen sogar Funk. Diese Heizkostenverteiler sind aber keine eigentlichen Messgeräte. Anders als Wärmemengenzähler messen sie die verbrauchte Wärmemenge nämlich nicht, sondern legen nur den anteiligen Verbrauch im Verhältnis zum gesamten fest. Sind in einer Wohnanlage nun beide Typen verbaut, also Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler, müsste eigentlich zuerst eine Vorerfassung durchgeführt werden, damit man weiß, welche Wärmemenge auf jede dieser beiden Gruppen entfällt.

Das war hier nicht der Fall. Ein mit der Sache befasstes Landgericht war der Auffassung, dass mangels Vorerfassung nun nur eine Schätzung durchgeführt werden könne oder gar statt einer Verteilung nach Verbrauch nur eine nach Quadratmetern erfolgen könne.

Der Bundesgerichtshof sah das aber anders. Gibt es unterschiedliche Gerätschaften, sind zuerst Gruppen mit gleicher Ausstattung zu bilden und der Gesamtverbrauch einer solchen Gruppe zu ermitteln, also eine „Vorerfassung“ vorzunehmen. Selbst wenn es nur eine einzige Wohnung mit Wärmemengenzähler gäbe, wäre das daher eine (sehr kleine) „Gruppe“. Voraussetzung dafür wäre aber unbedingt, dass man den Verbrauch (jeder) dieser Gruppen durch einen



übergeordneten Zähler erfassen kann, also einen Gruppenwärmemengenzähler. Was also nicht geht ist, falls es zum Beispiel bei den Wohnungen mit Wärmemengenzählern (eigene Gruppe) keinen übergeordneten Wärmemengenzähler gibt, einfach die einzelnen Wärmemengenzähler zu addieren. Gibt es also keine Vorerfassung dieser einzelnen Gruppen mittels übergeordnetem Zähler, ist das ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung. Dieser Verstoß kann auch nicht geheilt werden, da das Abrechnungsjahr ja schon vorbei ist. Insoweit stimmte die Ansicht des Bundesgerichtshofs also noch mit der des Landgerichts überein. Die von diesem dann aber angedachten Lösungswege scheidet aus den folgenden Gründen aus: Eine Schätzung ist gesetzlich nur erlaubt, wenn man den Verbrauch einzelner Nutzer nicht erfassen kann, beispielsweise weil ein Messgerät defekt war. Geht es aber um die fehlende Messung nicht nur eines Einzelnen, sondern der gesamten Nutzergruppe, ist eine Schätzung nicht möglich. Der zweite Lösungsweg des Landgerichts, eine Verteilung rein nach Fläche widerspricht der Heizkostenverordnung, die durch die Verbrauchsermittlung ja Energie einsparen möchte. Der Bundesgerichtshof erlaubte dann aber als kleinstes Übel eine sonst eigentlich auch nicht mögliche Vorgehensweise: Man nimmt, wenn nur eine Gruppe einen solchen übergeordneten Zähler hat, den Gesamtverbrauch des Hauses minus diesem Zähler und rechnet die Differenz dann einer anderen Gruppe an, die keinen solchen übergeordneten Zähler hat.

BGH, Urteil v. 16.09.2022, V ZR 214/21 in NZM 2023, 85

- Beschlüsse gerichtlich zu stoppen kann teuer werden

Auf einer Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse sind unverzüglich umzusetzen. Das gilt auch dann, wenn eine Beschlussanfechtung angekündigt oder gar schon bei Gericht eingereicht ist. Geht es nun um Beschlüsse, die faktisch später nicht mehr ohne gewaltige Probleme rückabzuwickeln sind, wie zum Beispiel eine große Baumaßnahme, könnte man auf die Idee kommen, hier mit einer einstweiligen Verfügung die Durchsetzung zu stoppen. Das kann aber auch nach hinten losgehen. Ein Eigentümer, der so vorging, erwirkte zwar zunächst eine einstweilige Verfügung. Diese wurde später aber vom Gericht aufgehoben. Durch den Baustopp kam es zu Mehrkosten im fünfstelligen Bereich. Diese forderte die Gemeinschaft von dem Eigentümer nach § 945 ZPO als Schadensersatz und bekam in allen Instanzen bis zum Bundesgerichtshof auch Recht.

BGH, Urteil v. 21.04.2023, V ZR 86/22

- Streitwert bei Anfechtungsklagen nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht

Sowohl Gericht als auch Anwälte sind in ihren Gebühren vom Streitwert einer Klage abhängig. Diesen zu bestimmen ist nicht immer ganz einfach. Schon die gesetzliche Regelung in § 49 des Gerichtskostengesetzes dürfte bei Laien erst einmal für Unverständnis sorgen: „Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“ Aber auch Juristen tun sich mit der Anwendung schwer und es wurden hier die unterschiedlichsten Auffassungen vertreten. Gerade wenn Jahresabrechnungen angefochten werden, könnte man ja meinen, dass nur noch die Abrechnungsspitze und nicht das Volumen der gesamten Abrechnung entscheidend ist. Und wenn ich anfechte, fechte ich doch nur meine eigene Abrechnung an? So läuft es in der Praxis aber nicht immer. Ein Eigentümer hatte in einem Fall beantragt, die gesamte Jahresabrechnung für ungültig zu erklären. Diese hatte ein Volumen von gerade einmal 19.151,09 €, wobei der Anteil des Klägers daran 5.198,79 € betrug. Der Bundesgerichtshof stellte zunächst klar, dass



Gegenstand des Beschlusses der Jahresabrechnung zwar nur die Abrechnungsspitze ist, für die Bemessung des Streitwerts aber dennoch der Wert der gesamten Abrechnung heranzuziehen sei. Da das 7 ½-fache der 5.198,79 € mehr als das Gesamtinteresse aller Eigentümer, also die 19.151,09 € betrug, war der Streitwert also insoweit die 19.151,09 €. Hier ging es nur um eine sehr kleine Wohnanlage. Bei einer großen kann eine Anfechtung daher richtig teuer werden.

BGH, Urteil v. 24.02.2023, V ZR 152/22 in NZM 2023, 422

- Umfang von Tierhaltungsverboten

Aus dem Bereich des Mietrechts gibt es zahlreiche Entscheidungen, ob und welche Beschränkungen in puncto Tierhaltung im Mietvertrag möglich sind. In Eigentümergeinschaften zählt aber vorrangig das, was die Eigentümergeinschaft festgelegt hat. Das Landgericht Frankfurt a.M. hat nun entschieden, dass ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn er eine Ausnahme für schon in der Anlage lebende Tiere vorsieht und wenn die Gemeinschaft im Einzelfall durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann. Es ist hingegen nicht nötig, dass in diesem generellen Beschluss schon einzelne Kriterien erwähnt sind, unter denen künftig die Hundehaltung im Einzelfall gestattet werden wird. Bei dem Beschluss handelt es sich um einen Hausordnungsbeschluss nach § 19 Abs. 2 Ziffer 1 WEG. Die Gemeinschaft hat auch Beschlusskompetenz, da sich eine Hundehaltung immer auch irgendwie auf die Gemeinschaft auswirken kann, sei es durch Geräusche, Dreck oder auch Angst der anderen Bewohner. Das gilt auch in dem entschiedenen Fall, in dem der Hund laut Hundehalterin von ihr sogar durch das Treppenhaus getragen wurde.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 09.03.2023, 2-13 S 89/21 in NZM 2023, 566

- Bestimmungsbefugnis der WEG bei E-Mobilität

Zwar hat der einzelne Eigentümer einen Anspruch auf E-Lademöglichkeiten, da es sich um eine sogenannte „privilegierte bauliche Veränderung handelt. Dieser Anspruch betrifft aber nur das „Ob“. Welcher Art diese aber sein dürfen, das „Wie“, obliegt der Entscheidung der Eigentümergeinschaft. Hier wollte ein Eigentümer zunächst eine Wallbox auf seinem oberirdischen Stellplatz, was ihm aber die Eigentümergeinschaft zweimal verweigert hatte. Er beantragte daraufhin eine Förderung von knapp 20.000,- € aus Bundesmitteln und erhielt diese sogar. Diese nutzte er, um neben seinem Stellplatz, auf freiem Gemeinschaftsgrund, eine Ladesäule mit beachtlichen 300 kW Ladeleistung zu errichten. Er wurde daraufhin von der WEG verklagt, die Säule zu entfernen. Obwohl er verlor, entfernte er sie nicht. Die Gemeinschaft ließ sich daraufhin vom Gericht ermächtigen, die Säule durch ein Fachunternehmen entfernen zu lassen.

In der Folgezeit versuchte der Eigentümer erneut, eine Genehmigung seines Konzepts gerichtlich zu erwirken. Die Gemeinschaft hatte aber bereits beschlossen, ein anderes Konzept für eine generelle Versorgung zu prüfen. Die Umsetzung wurde dann zwar von der Gemeinschaft nicht weiter verfolgt, aber einzelnen Eigentümer kleinere individuelle Ladelösungen gestattet. Damit hatte sich die die Gemeinschaft zulässig hinsichtlich des „Wie“ entschieden. Der Eigentümer hatte keinen Anspruch auf eine bestimmte andere technische Lösung. Da er auch gleich geklagt hatte, und nicht erneut einen Antrag auf eine einfache Wallbox gestellt hatte, fehlte seiner Klage insoweit das Rechtsschutzbedürfnis. Außer Spesen nichts gewesen...

LG Stuttgart, Urteil v. 05.07.2023, 10 S 39/21



II. Mietrecht

- Räumungsklage bereits vor Ende der Kündigungsfrist

Der Normalfall einer Räumungsklage ist, dass ein gekündigter Mieter auch nach Ende der Kündigungsfrist im Mietobjekt verblieben ist und daher Klage geboten ist. Jede Regel hat aber auch eine Ausnahme. Man kann nämlich ausnahmsweise sogar schon vor Fristende Klage einreichen und so wertvolle Zeit sparen. Wie das? Es gibt in der Zivilprozessordnung einen § 259 ZPO, die sogenannte „Klage wegen Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung“. Klage auf künftige Leistung kann danach erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Sagt der Mieter also ganz klar „ich ziehe nicht aus“, ist dieser Fall gegeben. In dem entschiedenen Fall hatte der Mieter der Kündigung widersprochen. Er erklärte aber grundsätzlich seine Bereitschaft auszuziehen, weil er aber trotz Bemühungen auf dem überhitzten Mietmarkt keine Alternative gefunden habe, könne er die Kündigungsfrist nicht einhalten. Der Bundesgerichtshof sah das als ausreichend, so eine vorzeitige Klage zu erheben. Es sei nicht entscheidend ob die Aussage, nicht auszuziehen mutwillig oder unfreiwillig erfolge. Härtegründe, wie die befürchtete Obdachlosigkeit, seien vom Gericht im Rahmen der Klage dann ohnehin zu prüfen und könnten auch anderweitig, zum Beispiel durch die Gewährung einer Räumfrist abgedeckt werden.

BGH, Beschluss v. 25.10.2022, VIII ZB 58/21 in NZM 2023, 155

- Vermieter nicht zur Nachverfolgung von Schönheitsreparaturen verpflichtet

Es gibt zahlreiche Fallkonstellationen im Bereich von Schönheitsreparaturen. Der gesetzliche Regelfall wäre, dass diese beim Vermieter liegen. In 99,9 % der Mietverträge wird das abbedungen und dem Mieter auferlegt. Ob eine solche Umlegung wirksam ist, muss sich an der vielschichtigen Rechtsprechung vor allem des Bundesgerichtshofs messen lassen. Wenn eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, gibt es dennoch Mieter, die gewissenhaft selbst ihre Wohnung pflegen. Es „läuft“ also. Ist der Vermieter nun verpflichtet, sich hier als Kontrollorgan regelmäßig zu vergewissern, ob in der Wohnung in puncto Schönheitsreparaturen alles in Ordnung ist? Nein, entschied das Landgericht Berlin. Wenn der Mieter sich nicht selbst meldet und Schönheitsreparaturen einfordert, ist der Vermieter nicht zum Tätigwerden verpflichtet.

LG Berlin, Urteil v. 17.03.2022, 65 S 211/21 in NZM 2023, 160

- Ein Nackedei ist kein Mietmangel

Gewisse Dinge gibt es, die man nicht unbedingt sehen möchte. Dazu könnte zum Beispiel zählen, wenn der eigene Vermieter des Öfteren im Hinterhof des Mietshauses nackt ein Sonnenbad nimmt. Aber deswegen auch die Miete mindern? Ein interessanter Ansatz, der vor dem Oberlandesgericht Frankfurt aber durchfiel. Es liegt hierbei keine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache vor. Die Richter differenzierten hier aber nach verschiedenen Eskalationsstufen: Der nackt auf der Liege im Innenhof liegende Vermieter, den man nur durch starkes Hinauslehnen aus dem Fenster sehen kann, sei hinzunehmen. Würde er hingegen auch noch nackt durch das Haus rennen, wäre das anders zu gewichten.

OLG Frankfurt am Main, Urteil v. 18.04.2023, 2 U 43/22



- Gewinne bei Anlage der Mietkaution in Aktien

Wie jetzt? Anlage der Mietkaution in Aktien? Das ist doch nicht möglich? Doch! Das Gesetz schreibt in § 551 Absatz 3 BGB lediglich vor, dass die Kautionszahlung zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen ist. Das betrifft aber nur die Mindesthöhe. Es gibt also keine Vorschrift, die eine Anlage als Sparbuch vorschreibt. Die Vertragsparteien können ausdrücklich eine andere Anlageform vereinbaren. So auch hier: Vermieter und Mieter hatten die Anlage in Aktien vereinbart.

Spannend wurde dieser Fall nun, weil die Anlage 1960 erfolgte. Aus den damals umgerechnet ca. 400,- € Kautionszahlung wurden durch Kurssteigerungen bis zum Mietende 2018 beträchtliche 115.000,- €! Das weckte natürlich Begehrlichkeiten auf beiden Seiten. Der Vermieter wollte lediglich die damalige Sicherheit von 400,- € zurückzahlen, der Mieter bestand natürlich auf dem vollen sechsstelligen Betrag, weil das aus seiner Sicht seine Zinsen waren.

Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter zur Herausgabe der Aktien.

AG Köln, Urteil v. 19.07.2022, 203 C 199/21

- Schadensersatz auch ohne Reparatur

Hinterläßt ein Mieter nach dem Auszug Schäden, steht dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zu. Läßt der die Schäden beheben, kann er die Rechnung geltend machen. Es stellt sich aber auch die Frage, ob er statt der Behebung der Schäden auch einfach die Kosten für die Beseitigung vom Mieter verlangen kann. Die Juristen sprechen hier von einer fiktiven Schadensberechnung, bei der zum Beispiel ein Kostenvoranschlag herangezogen wird. Aus dem Bereich der Autounfälle kennt man das. Die Versicherung erstattet oft auch Kosten ohne Reparatur. In einem anderen Rechtsbereich, dem Werksvertragsrecht, hat vor ein paar Jahren der dafür zuständige VII. Senat des Bundesgerichtshofs aber gesagt, dass das nicht möglich ist. Man könnte nun meinen, dass es entsprechend für das Mietrecht auch so gelten würde, weil es hier ja um Reparaturen geht. Anderer Auffassung war jedoch der für das Mietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs. In einem vermietetfreundlichen Urteil entschied er, dass die fiktive Bemessung des Schadens weiterhin zulässig ist. Hinterläßt der Mieter also Schäden, baut seine Einbauten nicht ab oder nimmt – im Falle einer wirksamen Klausel – keine Schönheitsreparaturen vor, kann der Vermieter auch anhand von Kostenvoranschlägen seinen Schaden einfordern und notfalls einklagen. Charmant: Der Vermieter darf das Geld dann auch behalten und muss es nicht irgendwann später abrechnen. Anders wäre es bei einem Vorschußanspruch, den es zwar auch gibt, aber nur während eines laufenden Mietverhältnisses.

BGH, Urteil v. 19.04.2023, VIII ZR 280/21

- Mieter muss Renovierung bei Mietbeginn beweisen

Nachdem der Bundesgerichtshof in mehreren Entscheidungen eine Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt hatte, ging es danach bekanntlich den restlichen an den Kragen: War die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert, scheiterte jede Schönheitsreparaturklausel. Nun hat der Bundesgerichtshof endlich einmal wieder eine Lanze für die Vermieter gebrochen. Den Beweis, dass die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert war, hat nämlich der Mieter zu führen.

BGH, Beschluß vom 30.01.2024, VIII ZB 43/23



III. Gesetzestexte verständlich

Teil 2 unserer neuen Rubrik befasst sich diesmal mit der Kostentragung bei baulichen Veränderungen, nachdem wir das letzte Mal die baulichen Veränderungen selbst betrachtet hatten.

Geregelt ist das in:

§ 21 WEG Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Wie Sie sehen, ist die neue Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen extrem kompliziert und schwammig.

Was sich schon einmal nicht aus dem Wortlaut entnehmen lässt: § 21 gilt übrigens für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen, also nicht nur für die Baukosten, sondern insbesondere auch für die Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung.

Der Gesetzgeber hat wegen der Kosten eine Dreiteilung aufgenommen.

1. **Grundsatz:** Die Kosten baulicher Veränderungen haben nach § 21 Abs. 3 WEG die Wohnungseigentümer, die mit „Ja“ gestimmt haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Mit „beschlossen“ sind also nicht etwa alle in der Versammlung anwesenden Eigentümer gemeint.

Hierzu ein Beispiel:

An ein Haus einer Mehrhausanlage soll für 80.000,- € ein Außenaufzug angebaut werden. Ganz klar eine (massive) bauliche Veränderung. In der Versammlung sind von 100 Eigentümern nur 40 anwesend bzw. per Vollmacht vertreten. Davon stimmen vier für den Außenaufzug, zwei stimmen dagegen, die restlichen 34 enthalten sich. Ein Beschluss über die Verteilung der Kosten wurde nicht gefasst. Als Ergebnis ist der Außenaufzug genehmigt, die erheblichen Kosten tragen aber nur die vier, die zugestimmt haben. Besonders freut sich



der Eigentümer im Penthouse, dessen Miteigentumsanteile dreimal so hoch sind wie die der Wohnungen darunter. In § 16 Abs. 1 Satz 2, der in § 21 Abs. 3 erwähnt wird, steht nämlich die Bezahlung nach Miteigentumsanteilen. Hier wird eine beträchtliche Sonderumlage fällig werden, da man auf die Rücklage nicht zugreifen darf. Auch die Kosten für die Wartung, Notrufaufschaltung, Reparaturen und die jährliche TÜV-Prüfung tragen nur diese vier. Nutzen dürfen den Aufzug dann auch nur die vier, was sie zum Beispiel durch eine spezielle Schliessung oder einen Code realisieren könnten.

2. Von jedem Grundsatz gibt es aber – vorrangige - Ausnahmen:

- a) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder für eine der vier privilegierten Maßnahmen, die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat nur dieser Wohnungseigentümer zu tragen, § 21 Abs. 1 WEG. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

Beispiel: Eigentümer E verlangt, dass eine Rollstuhlrampe errichtet wird, also eine privilegierte bauliche Veränderung. Hierzu sind umfangreiche Pflasterarbeiten erforderlich, um die erforderliche Rampenneigung zu gewährleisten, und natürlich auch ein Geländer. Die Gemeinschaft möchte ihm nicht im Weg stehen. Alle 30 in der Versammlung anwesenden Eigentümer genehmigen die Rollstuhlrampe. Eigentümer E freut sich, bis er – allein – die Rechnung dafür erhält. Er beruft sich auf Absatz 3, wonach alle, die zugestimmt haben, zahlen müssen. Die Gemeinschaft weist ihn aber darauf hin, dass in Absatz 3 ausdrücklich das Wörtchen „anderer“ steht. Absatz 1 ist daher vorrangig, E zahlt alles.

- b) Eine weitere Ausnahme: Die Kosten einer baulichen Veränderung deren Kosten sich voraussichtlich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, haben alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Allen gebühren die Nutzungen.

Der angemessene Zeitraum wird nicht gesetzlich festgeschrieben. Die vom BGH zur früheren modernisierenden Instandsetzung angesetzten 10 Jahre gelten ausdrücklich nicht, es kann auch länger sein. In der Praxis ist diese Regelung daher derzeit unbrauchbar.

- c) Nun die dritte, absolut praxisferne Ausnahme, die wohl nur im politischen Trockenschwimmen Sinn macht: Die Kosten einer baulichen Veränderung die mit einer qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, haben alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen zu tragen, es sei denn, die bauliche Veränderung ist voraussichtlich mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden. Klingt einfach, ist aber in der Praxis uferlos schwierig.

Die erste Schwierigkeit sind die unverhältnismäßigen Kosten. Der Gesetzgeber versucht vergeblich, das näher zu definieren. Maßgeblich sind dabei nicht nur die zu erwartenden Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung (die man derzeit ja noch nicht kennt). Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht. Je nach Charakter der Anlage und der Alters- und Sozialstruktur der Wohnungseigentümer kann die Bewertung unterschiedlich ausfallen. Aha, das sorgt natürlich für Klarheit...



Die zweite Schwierigkeit: Vor allem sehen wir hier als Problem, dass diese Regelung dazu führen kann, dass die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht. Der Gesetzgeber, beraten durch wen auch immer, misst den Eigentümern offenbar hellseherische Fähigkeiten zu. Der in der Versammlung Anwesende könne ja sehen, wie seine Nachbarn abstimmen und dementsprechend reagieren. Was ist aber, wenn alle zuwarten? Und woher soll ich wissen, wieviele Tausendstel Miteigentumsanteile und damit Stimmen mein Sitznachbar hat? Und dann gibt es ja noch die Vollmachten.

Ein Beispiel: Eine bauliche Veränderung mit einem Volumen von 100.000,- € steht zur Abstimmung. Wird die qualifizierte Mehrheit erreicht, entfallen auf jedes Tausendstel Miteigentumsanteil 100,- €. Wären es 50 Wohnungen mit im Schnitt 20/1000stel Miteigentumsanteile, müsste jeder Eigentümer durchschnittlich 2.000,- € zahlen. Wird die qualifizierte Mehrheit hingegen nicht erreicht, zahlen nur die mit JA Stimmenden. Sind das nur 10, weil alle anderen sich enthalten haben, entfallen auf jeden durchschnittlich stolze 10.000,- €.

3. Nach § 21 Abs. 5 können die Wohnungseigentümer eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Aber: Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden. Demgemäß dürfen die Kosten nur unter den ohnehin schon kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümern nach einem anderen als dem gesetzlichen Schlüssel verteilt werden.

IV. Feedback

Teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns: Bitte hinterlassen Sie uns eine Google-Rezension über folgenden Link: <https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTeEB0/review>

V. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Er kann sich halbjährlich ändern. Zum 01.01.2024 stieg er von 8,12 % auf **aktuell 8,62 %**.

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

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.