Rundbrief Frühjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn dieses Rundbriefs ein Anliegen in eigener Sache: Um unsere gewohnt gute Leistung auch bei Expansionen aufrecht erhalten zu können, **suchen wir** ständig nach neuen

Immobilienkaufleuten (m/w/d)

Wenn Sie selbst Interesse haben, oder jemand kennen, der sich diese interessante Tätigkeit vorstellen kann, geben Sie uns gerne Bescheid!

Deutschland steht (womöglich) vor einem Umbruch. Die Ampel ist abgewählt, stärkste Kraft wurde CDU/CSU. Wir nehmen das zum Anlass, in einem Special die Versprechen aus deren Wahlprogramm zu beleuchten, soweit es darin um Immobilien geht.

Weitere Specials behandeln zwei Gesetze zum Bürokratieabbau, die jüngst in Kraft getreten sind, sowie Infos zur vermeintlichen Solarpflicht in Bayern sowie neuen Regelungen zu Balkonkraftwerken.

I. Special: Immobilienwirtschaftliche Versprechen laut Wahlprogramm der CDU/CSU

Auf 81 Seiten schildert die CDU/CSU ihr Wahlprogramm. Da sich die Schwesterparteien nicht gerade auf einem großen Polster an Wählerstimmen ausruhen können, ist fraglich, wieviel davon in der Koalition umgesetzt werden wird. Aber was ist im Immobilienbereich beabsichtigt?

- Strom soll deutlich günstiger werden, unter anderem durch eine Senkung der Stromsteuer und Netzentgelte.
- Das „Heizungsgesetz“ der Ampel soll wieder abgeschafft werden. Zitat: „Mit dem bürokratischen Reinregieren in den Heizungskeller muss Schluss sein.“
- Das Bauordnungsrecht soll entschlackt werden.
- Kosten für energetische Sanierungen sollen von der Erbschafts- und Schenkungssteuer abziehbar sein.
- Baukosten sollen unter anderem durch niedrigere, sinnvolle Standards gesenkt werden.
- Bezahlbare Miete sollen durch Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden. Hierbei wird neben Nachverdichtung und Aufstockungen auch die Bebauung bundeseigener Liegenschaften in den Fokus genommen.

II. Special: Bürokratieabbau

Deutschland ist ein Land übermäßiger und unnötiger Bürokratie geworden. Die Vielzahl an Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Vorschriften ist Gegenstand ständiger Beschwerden, getan hat sich dagegen aber nicht viel. Ein Tropfen auf den heißen Stein sind Änderungsgesetze, über die wir Ihnen im Folgenden berichten wollen. Es wäre wünschenswert, wenn die neue Regierung hier auf Bundesebene aktiver wird. Die CDU/CSU hat hierzu in ihrem Wahlprogramm unter der bezeichnenden Überschrift „Unser Land vom Bürokratiewahnsinn heilen." einiges versprochen, zum Beispiel „Wir beseitigen mit Entrümpelungsgesetzen und Bürokratie-Checks überflüssigen Papierkram." Oder „Wir machen Schluss mit Draufsatteln: Dazu nehmen wir die deutsche Übererfüllung von europäischem Recht zurück und unterbinden sie künftig." Die nächsten Jahre werden zeigen, ob diese Versprechen nun auch wirklich umgesetzt werden.

Bundesebene

Das mittlerweile vierte Bürokratieentlastungsgesetz ist im Wesentlichen ab Januar 2025 in Kraft getreten, ein großer Wurf war es aber wieder einmal nicht.

Aus dem Immobilienbereich sind folgende Änderungen erwähnenswert:

Wenn Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung hatten, gab es oft das Problem der Belegeinsicht vor Ort. Gerade durch Anwälte vertretene Mieter forderten dann oft die Übersendung von Kopien. Alles ziemlich umständlich. Nun kann der Mieter auf eine digitale Belegeinsicht verwiesen werden. Der Vermieter ist nach dem neuen § 556 Abs. 4 BGB berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Belege elektronisch bereitzustellen.

Aufgepasst: Gegen bestimmte Kündigungen kann ein Mieter Widerspruch einlegen. Bisher war das nur schriftlich möglich, woran Widersprüche in der Praxis manchmal scheiterten. Nun genügt Textform, also auch eine simple WhatsApp-Nachricht.

Im Bereich des Gewerbemietrechts wurde eine heilige Kuh geschlachtet, das Schriftformerfordernis bei Verträgen, die länger als ein Jahr laufen. Wurde die Schriftform bisher nicht beachtet, hatte das die unliebsame Folge, dass die Verträge auch schon vor Fristablauf kündbar waren. Nun ist die Textform möglich, also zum Beispiel auch eine E-Mail.

Buchungsbelege sind nun statt den alten 10 Jahren nur noch 8 Jahre aufzubewahren.

Bayern

Der Bayerische Ministerpräsident bestätigte in seiner Regierungserklärung am 13. Juni 2024 vor dem Bayerischen Landtag (Zitat): „Deutschland ächzt unter der Last von Vorschriften." Der Landtag hat daher am 23. Dezember 2024 ein „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern" und ein „Zweites Modernisierungsgesetz Bayern" beschlossen, in denen unter anderem im Immobilienbereich die Garagen- und Stellplatzverordnung und die Bayerische Bauordnung modifiziert wurden. Für Laien absolut unübersichtliche Artikelgesetze, zumal in beiden dann auch noch zum Teil Änderungen gleicher Gesetze aufgeführt sind. Aber das ist auch dem komplizierten Apparat des Gesetzgebungsverfahrens geschuldet. Wir möchten Ihnen daher im Folgenden eine übersichtlichere Zusammenfassung wichtiger Punkte aus dem Immobilienbereich geben.

Um die Bauwirtschaft zu fördern, wurde das Erfordernis von Baugenehmigungen in vielen unsinnigen Bereichen gestrichen. Wenn Sie sich erinnern, konnte man früher zum Beispiel einfach eine Tiefgarage sanieren. Dann gingen die Behörden dazu über, für diese simple

Betoninstandsetzung eine umständliche Baugenehmigung zu fordern. Die Einschaltung eines Architekturbüros war erforderlich, was außer Zeit und Kosten jede Menge Papier bedeutete.

Oder ein anderes Beispiel. Eine Eigentümergemeinschaft wollte einfach nur ein größeres Fahrradhaus errichten. Schon schlug die bürokratische Keule zu. Isolierte Befreiung oder gar Baugenehmigung waren oft vonnöten.

Ein Büro als Wohnung nutzen? Das bedeutete früher, selbst in unseren Zeiten von Wohnungsengpässen, ein aufwendiges Genehmigungsverfahren.

Das ist nun zum Glück Vergangenheit. Fahrradhäuser sind nun generell genehmigungsfrei, ebenso Instandsetzungsarbeiten oder die Umwidmung von Büros in Wohnraum. Auch sonstige Nutzungsänderungen sind verfahrensfrei, wenn sie „gebietstypisch“ sind, Art. 57 Abs. 4 BayBO, sie sind nur noch der Gemeinde anzuzeigen. Achtung: Daneben gilt aber das WEG-Recht weiter!

Dann gibt es noch Erleichterungen bei der Freiflächengestaltung, die allerdings erst ab Oktober in Kraft treten. Bisher war in Satzungen detailliert geregelt, wo und welche Bäume man in welcher Größe einzusetzen hatte. Der bisherige Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sah vor, dass die Gemeinden per Satzung Vorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen können. Achtung, der Entfall der Vorschrift regelt nur, dass die Gemeinden keine neuen Satzungen erlassen können. Was passiert nun aber mit bereits vorhandenen? Das regelt Art. 83 Abs. 5 BayBO n.F.: Alte Freiflächensatzungen treten ab Oktober 2025 außer Kraft, mit Ausnahme der Regelungen zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, also Hecken oder Zäunen. Reine Steingärten als laut Gesetz „eintönige Flächennutzungen“ bleiben aber weiterhin unerwünscht.

Auch Spielplätze sind nun nicht mehr so reglementiert wie zuvor: Die bisher in der BayBO geregelte Pflicht zur Errichtung entfällt, es ist nun im Ermessen der Kommunen.

Weitere Änderungen, die aber vorrangig für Neubauten gelten und unsere Bestandswohnanlagen daher in der Regel nicht betreffen, sind Änderungen bei der Stellplatzpflicht (nun Sache der Kommunen) oder Verfahrensfreiheit beim Dachgeschoßausbau.

III. Special: Solarpflicht in Bayern und Balkonkraftwerke

In der Presse wird von einer „Solarpflicht in Bayern ab 2025“ gesprochen.

Das ist so nicht richtig. Geregelt ist nur eine Soll-Bestimmung in Art. 44a der BayBO. Die Regelung gilt primär für Neubauten. Für Bestandsbauten wie unsere WEGs nur bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Unter Dachhaut versteht man die äußerste Schicht des Daches, also Dachziegel oder Blecheindeckung.

Die „Solarpflicht“ entfällt z.B. auch, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten, z.B. Denkmalschutz oder einer städtebaulichen Satzung widerspricht, oder im Einzelfall technisch unmöglich ist oder wegen besonderer Umstände, durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Insbesondere auch, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer nicht erwirtschaftet werden können.

Neu ist in Bezug auf Solar auch eine Regelung im Wohnungseigentums- und Mietrecht. Balkonkraftwerke, oder wie das Gesetz sagt „Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“, gelten nun auch als privilegierte bauliche Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Wie bei den dort schon anderen geregelten Sachverhalten (Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchsschutz, oder Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität) gilt zwar, dass der Einzelne einen Anspruch hat, die Gemeinschaft also hinsichtlich des „ob“ gebunden ist. Das „wie“ kann die Gemeinschaft aber auch hier per Beschluss bestimmen.

IV. Gesetzestexte verständlich: Wiederaufbau

Ukraine und Gazastreifen: Schmerzlich wird einem bewusst, dass selbst in der heutigen Zeit zum Teil auch sehr nah wieder Kriege toben, bei denen ganze Landstriche verwüstet werden. Wir möchten das zum Anlass nehmen, einmal eine Vorschrift aus vielen Gemeinschaftsordnungen zu beleuchten, die oft überlesen wird. Zu entfernt scheint das Risiko, dass sie je angewendet werden muss, sie findet sich jedoch auch in neueren Gemeinschaftsordnungen. Wir sprechen von der Wiederaufbauklausel. Je nach Notar finden sich hier unterschiedliche Regelungen. Das Wohnungseigentumsgesetz wurde kurz nach dem Zweiten Weltkrieg eingeführt, so dass klar ist, warum solche Regelungen aufgenommen wurden.

Einige Beispielsklauseln aus Gemeinschaftsordnungen:

- „Jeder Eigentümer kann den Wiederaufbau des Gebäudes (Gemeinschaftseigentum) verlangen, wenn es zu höchstens der Hälfte seines Wertes zerstört ist und der Schaden durch eine Versicherung, bestehende Rücklagen oder in anderer Weise gedeckt ist. Besteht danach keine Pflicht zum Wiederaufbau, können die Eigentümer mit einer Mehrheit von ¾ aller Eigentümer gleichwohl den Wiederaufbau beschliessen. Andernfalls kann jeder Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, es sei denn, ein anderer übernimmt sein Wohnungseigentum …“

- „Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungs-/Teileigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungs-/Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer kann sich … von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien.“

- „Zum Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung im Falle der Zerstörung der Wohnanlage sind die Eigentümer nur verpflichtet, wenn die Finanzierung dieser Maßnahmen durch Versicherungen oder sonstige Entschädigungen gesichert ist. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung der zerstörten Wohnanlage nicht, so kann jeder Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.“

Es ist also keineswegs so, dass im Falle einer Zerstörung des Gebäudes durch Krieg die Eigentümergemeinschaft automatisch erlischt. Sie besteht erst einmal weiter, wenn auch sicherlich mit stark veränderter Eigentümerstruktur. Das ist Folge des § 11 WEG, der die grundsätzliche Unauflöslichkeit der Gemeinschaft normiert.

Liest man nun in den Gemeinschaftsordnungen bei dem Punkt Wiederaufbau ständig etwas von Versicherung, nimmt man an, dass wie zum Beispiel bei einem Brand Versicherungsschutz bestünde. Aber weit gefehlt. In den Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (z.B. § 1 Ziffer 2 VGB 2008) findet sich regelmäßig ein Ausschluss für Krieg: „Die Versicherung erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch Krieg, kriegsähnliche Ereignisse, Bürgerkrieg, Revolution, Rebellion oder Aufstand.“ Es gibt auf dem Markt zwar gesonderte Terrorversicherungen, eine spezielle Kriegsversicherung wird aber derzeit in Deutschland für Wohngebäude nicht angeboten. Aus Sicht der Versicherungen durchaus verständlich, funktionieren sie doch nur aufgrund des Prinzips, dass viele einzahlen, aber nur wenige bedient werden müssen.

Wenn man die heutigen extremen Baupreise ansieht, die im Falle eines Krieges vermutlich noch astronomisch ansteigen, ist einem schnell klar, dass fast jeder im Falle eines Wiederaufbaus finanziell überfordert sein wird.

Im Wohnungseigentumsgesetz findet sich dazu ein Paragraph, § 22 WEG: „Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.“

Nimmt man eine Wohnanlage, deren Errichtung heute viele Millionen Euro kosten würde, ist aber auch diese hälftige Opfergrenze kein großer Trost. Für nahezu alle Eigentümer wäre das finanziell nie zu stemmen.

Wenn man von diesem Wiederaufbau spricht, ist übrigens nur der des Gemeinschaftseigentums gemeint, nicht des Sondereigentums. Für Letzteres wäre jeder Eigentümer selbst zuständig.

Beruhigend ist vielleicht, dass wir seit Inkrafttreten des WEG noch nie Krieg in Deutschland hatten. Diese Regelungen sind daher (zum Glück) nicht praxiserprobt. Es würden sich dann mit Sicherheit auch andere Lösungen finden lassen, sei es, dass die Rechtsprechung welche entwickelt oder die Eigentümer andere Regelungen vereinbaren. § 22 WEG ist nämlich abdingbar, es kann also zum Beispiel eine andere Quote für die Pflicht zum Wiederaufbau vereinbart werden.

V. Wohnungseigentumsrecht

- <u>Keine Änderung der Hausordnung aufgrund von Einzelinteressen</u>

  Eine Hausordnung kann per einfachem Mehrheitsbeschluss beschlossen oder geändert werden. Ist ein Eigentümer daher in der Minderheit, stellt sich die Frage, ob er dennoch einen Anspruch auf Aufnahme bestimmter Punkte in die Hausordnung erzwingen kann. Hier führte ein Eigentümer einen aus seiner Sicht sehr gewichtigen Punkt an, nämlich seine (aus seiner Sicht lebensbedrohliche) Tierhaarallergie. Ihm wäre nicht einmal zuzumuten, dass Personen mit „tierallergenkontaminierter“ Kleidung durch das Treppenhaus gehen. Damit wollte er erreichen, dass ein Tierhaltungsverbot erhalten bleibt, das die Gemeinschaft gerade per Beschluss aufgehoben hatte und durch bloße Einschränkungen ersetzt hatte, wie zum Beispiel ein Verbot des freien Herumlaufens.

  Das Gericht verneinte einen Anspruch. Man könne das Ziel des Klägers auch nicht mit einem Tierhaltungsverbot erreichen, da auch Besucher derart verhaarte Kleidung tragen könnten. Man müsse quasi Eingangskontrollen durchführen, was natürlich nicht praktikabel ist. Es ist dem (angeblich) hochallergischen Eigentümer in der Regel zumutbar, die Wohnungseigentümer auf

Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen, auch wenn diese Einzelprozesse für ihn risikoreich sind.

LG Karlsruhe, Urteil v. 05.12.2023, 11 S 126/22 in NZM 2024, 661

- Keine Zweckentfremdung bei Co-Living

In München gibt es eine Zweckentfremdungssatzung. Mit dieser soll erreicht werden, dass Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung steht. Nicht erlaubt ist damit zum Beispiel unter anderem ein - in dem überhitzten Mietmarkt München ja absolut untypisches - Leerstehen über drei Monate oder eine Nutzung von mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung. Auch eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist in einer Wohnung nur eingeschränkt möglich.

Der Verwaltungsgerichtshof in München musste sich nun mit der Frage befassen, ob sogenanntes Co-Living Wohnnutzung oder Zweckentfremdung ist. Ein Vermieter vermietete hier möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen wie zum Beispiel einem Reinigungsdienst. Wenn in einer Wohnung weitere Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, während jedoch der übrige Wohnraum nebst Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden, ist das in einer Studentenstadt gar nicht unüblich. Was aber wenn ein Zimmer in einer solchen Wohngemeinschaft an einen Arbeiter vermietet wird, der sich nur während eines Jobs in München aufhält? Ist das Fremdenbeherbergung?

Der Verwaltungsgerichtshof war der Meinung, dass die Stadt in einer Zweckentfremdungssatzung nicht das Recht hat, bestimmte Wohnformen in ihrer Wertigkeit zu definieren. Hier liegt also ohne weiteres eine Wohnnutzung vor, da der Arbeiter nicht nur eine Heimstatt im Alltag, sondern sogar – wenn auch nur vorübergehend – seinen Lebensmittelpunkt innerhalb der Wohngemeinschaft begründete. Gleiches gilt laut Gericht für Studenten. Das sei abzugrenzen von bloßen Medizintouristen, die ihren Wohnsitz im Ausland haben und nur für ärztliche Behandlungen nach Deutschland kommen. Entscheidend sei immer das Nutzungskonzept. Eine Mindest- oder Höchstdauer könne hier hingegen nicht gefordert werden.

VGH München, Beschluss v. 20.11.2023, 12 ZB 22.80 in NZM 2024, 764 und Urteil v. 15.07.2024, 12 B 23.2195 in NZM 2025, 147

- Bauliche Veränderung als Sondernutzung – Keine Möglichkeit von Kompensationszahlungen

Der Bundesgerichtshof hatte in zwei wichtigen Entscheidungen schon einmal festgelegt, dass ein Sondernutzungsrecht nicht per Beschluss begründet werden kann, es ausnahmsweise als Anhängsel zu einer baulichen Veränderung aber doch möglich ist. Wird mir beispielsweise ein Außenaufzug genehmigt, ist damit auch eine Sondernutzung des Fleckchens Grundstück, auf dem dieser steht, inbegriffen. Auf dieser Rechtsprechung fußt nun auch das aktuelle Urteil.

In einer Eigentümergemeinschaft gab es einen gemeinschaftlichen Garten. In diesem durften Eigentümer laut einem Beschluss auf eigene Kosten Gartenhütten für Fahrräder oder Werkzeuge errichten. Zusätzlich sollte hierfür beschlussgemäß eine monatliche Nutzungsentschädigung geleistet werden. Der Bundesgerichtshof erklärte diesen Beschluss für nichtig. Zwar war der erste Teil des Beschlusses, die Gestattung einer baulichen Veränderung (Gartenhütte) wirksam, obwohl dadurch als Folge eben auch ein Sondernutzungsrecht begründet wurde. Der Bundesgerichtshof stellte hierzu ausdrücklich klar, dass das nicht nur für seine frühere Entscheidung mit dem Außenaufzug gilt, der ja sogar eine privilegierte bauliche Veränderung darstellt, sondern auch für „normale“ bauliche Veränderungen. Außerdem gelte es nicht nur,

wenn das Sondernutzungsrecht mehreren Eigentümern eingeräumt werde, sondern – wie hier – auch nur einem Einzelnen. Insoweit bestehe also Beschlusskompetenz.

Keine Beschlusskompetenz – und daher als Folge Nichtigkeit – sah der Bundesgerichtshof aber bei der eigentlich sehr verständlichen Entgeltregelung. Das Gesetz sieht eine Festlegung von Zahlungen der Wohnungseigentümer untereinander nicht vor. Und genau das war hier das Killerkriterium. Hätte der Beschluss festgelegt, dass eine Zahlung an die WEG zu leisten gewesen wäre, wäre das in Ordnung gewesen. Auch, dass die WEG das Geld dann im Nachhinein an bestimmte Wohnungseigentümer auskehrt. Aber Direktzahlungen: Das geht nicht.

Die Nichtigkeit der Entgeltregelung infizierte dann auch den eigentlich wirksamen Gestattungsbeschluss.

Hätte man es anders lösen können, also dass der Grund vermietet wird und die anderen Eigentümer die Mietzahlungen bekommen? Auch das wäre laut BGH nichtig. Man kann nämlich nur für Kosten abweichende Kostenverteilungsschlüssel festlegen, nicht aber für Einnahmen.

BGH, Versäumnisurteil v. 19.07.2024, V ZR 226/23 in NZM 2024, 934

- Erhaltung oder Bauliche Veränderung?

In welche der beiden Schubladen Erhaltung oder Bauliche Veränderung eine Maßnahme einzuordnen ist, hat entscheidende Bedeutung. Während bei einer baulichen Veränderung nach § 21 des Wohnungseigentumsgesetzes spezielle Kostenfolgen gelten, die oft nur die mit Ja Stimmenden treffen, greift bei Erhaltungsmaßnahmen regelmäßig der normale Kostenverteilungsschlüssel. Die Abgrenzung ist oft nicht ganz einfach, aber richtet sich nicht nach der Meinung der Eigentümer, sondern ausschließlich nach objektiven Kriterien, wie das Landgericht Frankfurt am Main entschieden hat.

Hier ging es um Balkongeländer, die durch andere ersetzt wurden. Eigentlich wäre das ganz klar eine bauliche Veränderung. In dem entschiedenen Fall gab es aber die Besonderheit, dass die ursprünglich verbauten Balkongeländer bauordnungsrechtswidrig waren. Das Gericht vertrat daher die Auffassung, dass es sich hier um nichts Neues, und damit nicht um eine bauliche Veränderung handele, sondern vielmehr um die Herstellung des eigentlich ursprünglich vorgesehenen Zustands. Daher wertete das Landgericht das als Erhaltungsmaßnahme.

Aus meiner Sicht falsch, wie inzwischen auch der Bundesgerichtshof in anderer Sache entschieden hat (BGH, Urteil vom 14. Februar 2025, V ZR 236/23). Die erstmalige mangelfreie Herstellung ist laut Bundesgerichtshof gerade keine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG, so dass ganz normal § 16 WEG anwendbar ist.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 06.06.2024, 2-13 S 603/23 in NZM 2025, 104

VI. Mietrecht

- Lüftungsverhalten des Mieters vor und nach Fensteraustausch

Schimmelbildung liegt in den meisten Fällen am Nutzungsverhalten der Bewohner und nicht an baulichen Mängeln. Duschen, Kochen, Zimmerpflanzen, das Trocknen von Wäsche, ja selbst die bloße Anwesenheit in der Wohnung sorgen für eine erhebliche Menge an Feuchtigkeit. Diese muss regelmäßig abgeführt werden, sonst besteht die Gefahr von Schimmelbildung. Klassiker

ist, dass Bewohner vermeintlich schlechte Fenster monieren, weil an diesen Wasser hinunterläuft. Das ist aber ein eindeutiges Zeichen, dass nicht ausreichend gelüftet wurde.

Das Landgericht Landshut hatte sich nun mit der Frage des Lüftungsverhaltens vor und nach einem Fensteraustausch zu befassen. Es betonte, dass es üblich ist, bei modernen Fenstern zweimal täglich für ca. 10 Minuten zu lüften. Das aber nur, um die normale Luftfeuchtigkeit abzuführen. Zusätzlich ist dann noch weiteres Lüften erforderlich, um gezielt sogenannte Feuchtespitzen abzuführen. Damit ist die zusätzliche Feuchtemenge gemeint, die zum Beispiel beim Duschen, Kochen oder Wäschetrocknen entsteht.

Diese Anforderungen müssen auch jedem Mieter bekannt sein, es ist eine "Verkehrssitte". Der Vermieter hatte also nicht auch noch gesondert auf ein Lüftungskonzept hinzuweisen, da der Mieter schon diese allgemein bekannten Standards vertragswidrig nicht eingehalten hat.

Das Gericht wies sachverständig unterstützt auch darauf hin, dass ein Querlüften eine hundert Mal (!) höhere Luftwechselrate ermöglicht. Oder mit eigenen Worten: Wenn der Mieter die Möglichkeit hat, querzulüften und das nicht macht, ist ganz klar, dass er für die Schimmelbildung verantwortlich ist. Der Vermieter war hier also nicht zur Beseitigung des Schimmels verpflichtet, der Mieter konnte auch nicht die Miete mindern.

Das Gericht befasste sich auch mit der Frage des Lüftens bei alten Fenstern. Hier meinen Mieter manchmal, dass der Schimmel von dem alten Fenster käme, weil es ja so zugig sei. Weit gefehlt. Das Landgericht erklärte, dass es bei alten undichten Fenstern eventuell sogar ausreichen würde, nur die Feuchtigkeitsspitzen abzuführen.

LG Landshut, Urteil v. 08.01.2025, 15 S 339/23

VII. Feedback

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

VIII. 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 der Verzugszins von 8,12 % auf 8,62 %, zum 01.07.2024 verringerte er sich dann wieder auf 8,37 % und zum 01.01.2025 noch einmal deutlich auf **7,27 %.**

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.