



Rundbrief Sommer 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Rundbrief dürfen wir Ihnen brandaktuell die neue gesetzliche Regelung zu Steckersolaranlagen/Balkonkraftwerken vorstellen. Außerdem hat sich der Gesetzgeber nun dazu durchgerungen, eine Möglichkeit für rein virtuelle Eigentümerversammlungen zu schaffen, die über die 2020 bereits geschaffene unbrauchbare Regelung von Hybridversammlungen hinausgeht.

Mit einem Kreuzworträtsel mit teils sehr leichten, aber auch sehr schweren Begriffen dürfen wir Ihnen wieder eine Denksportaufgabe mit an die Hand geben.

Ein Technik-Special zu Bäumen ergänzt dann noch die gewohnten Urteile aus dem Wohnungseigentums- und Mietrecht.

I. Gesetzliche Neuerungen

Steckersolaranlagen

Der Bundestag hat am 4. Juli vorbehaltlich der Zustimmung des Bundesrats nun das Gesetz über „Balkonkraftwerke“ (oder wie das Gesetz sagt „Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“) beschlossen (Bundestags-Drucksache 20/9890). Stecker-PV-Anlagen für den Balkon sind damit aber nur privilegierte bauliche Veränderungen. Anders als in manchen Medien zitiert, hat ein Eigentümer daher zwar einen Anspruch, die konkrete Ausgestaltung muss und darf aber weiterhin die Eigentümerversammlung vornehmen, da hierfür immer zuerst ein Beschluss erforderlich ist. Schrauben ohne zu fragen ist daher weiter ein No-Go.

Virtuelle Eigentümerversammlungen

In dem gleichen Gesetz wurde auch eine Regelung zu virtuellen Eigentümerversammlungen beschlossen. Bisher gab es nur die altbekannte Möglichkeit, vor Ort eine Präsenzversammlung abzuhalten, oder eine absolut untaugliche und nicht praktikable Mischform aus Präsenzversammlung und Online-Zuschaltung (sog. „Hybridversammlung“). Der neue Absatz 1 a des § 23 Wohnungseigentumsgesetz regelt nun die Möglichkeit einer reinen Online-Versammlung wie folgt:

Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung).

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein. Die Gesetzesbegründung erläutert, was das bedeutet: „Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit), Versammlungen in einem Chat oder



Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht. Hinsichtlich der Rechtausübung bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer alle Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht). Unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer muss die eingesetzte Videokonferenztechnik gegebenenfalls barrierefrei nutzbar sein. Bei der Durchführung von virtuellen Wohnungseigentümersammlungen sind die Vorschriften der DSGVO zu beachten.”

Der Gesetzgeber geht ziemlich naiv davon aus, dass jeder Eigentümer entsprechendes technisches Equipment vorhält bzw. bei seinem Nachbarn zur Eigentümersammlung aufschlagen wird, der aber vielleicht nicht einmal Miteigentümer ist. Die Praxis wird zeigen, ob und wie sich diese gesetzliche Neuregelung etablieren wird. Aufgrund einer vom Rechtsausschuss eingebrachten Änderung gibt es zudem noch Übergangsregelungen bis 2028.

II. Wohnungseigentumsrecht

- Probleme bei Anfechtung von Negativbeschlüssen

Wird ein Beschluss abgelehnt, handelt es sich um einen sogenannten „Negativbeschluss“. Es ist also nicht etwa so, dass es gar nichts gibt, also ein Vakuum, sondern es liegt schon ein Beschluss vor, der aber halt nicht angenommen wurde. Da ein Beschluss vorliegt, kann theoretisch auch im Wege der Beschlussanfechtung dagegen vorgegangen werden.

Ganz so einfach ist das aber nicht, wie der Bundesgerichtshof feststellte. Erfolg kann eine solche Anfechtungsklage nur haben, wenn ausschließlich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Die Juristen sprechen hier davon, dass das „Ermessen auf Null reduziert“ sein muss. Hätte es hingegen Alternativen oder zum Beispiel Ausführungsvarianten gegeben, wird die Anfechtung scheitern.

BGH, Urteil v. 23.06.2023, V ZR 158/22 in NZM 2023, 724

- Eingeschränktes Sondernutzungsrecht – Betreten für alle

Die juristische Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Sondernutzungsrecht ist vielen nicht geläufig. Sondernutzungsrechte, wie sie oft an Gärten, oberirdischen Stellplätzen aber auch anderen im Gemeinschaftseigentums stehenden Flächen existieren, bedeuten aus Sicht des Berechtigten „es ist meins!“: Mein Garten, mein Stellplatz ...

So wird ein Sondernutzungsrecht in Teilungserklärungen auch oft beschrieben. Das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss aller anderen.

Manchmal geht es in der Praxis aber nicht anders, als dass ein Sondernutzungsrecht doch von anderen genutzt werden muss. Hier konkret, weil man nur über einen im Sondernutzungsrecht stehenden Innenhof gehen konnte, um zu einem gemeinschaftlichen Garten zu gelangen. In einem solchen Fall gibt es systemimmanente Schranken des Sondernutzungsrechts, oder auf Deutsch: die anderen dürfen auch darüber laufen.

In der Realität kommt das in anderen Fällen auch regelmäßig unproblematisch vor. Hand auf's Herz, wer hat noch nie über den (im Sondernutzungsrecht stehenden) Parkplatz seines Nachbarn abgekürzt?

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 07.09.2023, 2-13 S 98/21 in NZM 2023, 887



- Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum

Gewerbeimmobilien sind in der heutigen Zeit schlecht zu vermieten oder verkaufen, Wohnraum ist gefragt. Vor diesem Hintergrund wollte ein Eigentümer ein Gewerbe, also Teileigentum, in Wohnungseigentum umwandeln. Interessant bei dieser Konstellation, dass es ursprünglich sogar einmal Wohnungseigentum gewesen war, aber aufgrund einer damals (jetzt nicht mehr) vom Bauträger bestehenden Regelung in der Teilungserklärung erst in Teileigentum umgewandelt worden war. Jetzt wollte der Eigentümer das also wieder umgekehrt ändern. Da die Öffnungsregelung in der Teilungserklärung nicht mehr griff, hätten hundert Prozent der Eigentümer zum Notar gemusst. Erstaunlicherweise waren bis auf einen auch alle dazu bereit. Der Änderungswillige wollte nun nach § 10 Absatz 2 WEG von dem renitenten Eigentümer Zustimmung verlangen. Darin steht: Jeder Wohnungseigentümer kann eine Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Als schwerwiegend führte hier der Eigentümer ins Feld, dass er bei einem Verkauf als Wohnung 15 % mehr Gewinn erzielen könne, als bei einem Verkauf als Gewerbe. Das wurde vom Landgericht aber nicht als schwerwiegend angesehen. Selbst 25 % wären nicht ausreichend gewesen.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.06.2023, 2-13 S 72/22 in NZM 2023, 888

- Wohngeld nicht gezahlt: Hinweis im Grundbuch bleibt

Eigentümer, die trotz Mahnungen, Anwaltsschreiben, Mahn- und Vollstreckungsbescheid immer noch nicht ihr Wohngeld begleichen, dürfen sich nicht wundern, wenn es plötzlich zur Zwangsversteigerung kommt. Bei dieser wird im Grundbuch ein unschöner Vermerk eingetragen. Gleiches gilt zum Beispiel bei einer Zwangssicherungshypothek. Nach vollständiger Zahlung wird dieser Vermerk zwar wieder gelöscht. Das bedeutet beim Grundbuch aber nicht, dass er gar nicht mehr ersichtlich ist. Der alte Vermerk wird nur gestrichen, und daneben findet sich dann das Wort gelöscht. So etwas ist natürlich peinlich. Gerade wenn man die Wohnung weiter veräußern möchte, sieht der Käufer schnell, dass der Verkäufer einmal Geldprobleme hatte. Ein Eigentümer versuchte daher gerichtlich die vollständige Löschung durch Anlage eines neuen, „sauberen“ Grundbuchblatts zu erreichen. Das wurde aber vom Bundesgerichtshof entschieden abgelehnt.

BGH, Beschluss v. 21.09.2023, V ZB 17/22

- Beschluss über den Wirtschaftsplan

Gesunder Menschenverstand beim Bundesgerichtshof! Nachdem fast 70 Jahre lang über „den Wirtschaftsplan“ oder „die Abrechnung“ beschlossen worden war, kam 2020 die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes. Dessen § 28 normierte dann plötzlich: Die Wohnungseigentümer beschließen über „die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen“. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über „die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“. In der Folge gab es doch ernsthaft eine Vielzahl von Gerichten und juristischen Fachaufsätzen, die der Meinung waren, dass ein Beschluss über „den Wirtschaftsplan“ mangels Beschlusskompetenz nichtig sei. Dieser Haarspalterei erteilte der Bundesgerichtshof eine deutliche Absage. Es ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen.



Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.

BGH, Beschluss v. 25.10.2023, V ZB 9/23 in NZM 2024, 24

- Vorrang privilegierter baulicher Veränderungen, Sondernutzungsrecht per Beschluss

Wie in unserem Beiratsrundbrief Dezember 2023 erwähnt, ist die Entscheidung LG München I, Urteil v. 08.12.2022, 36 S 3944/22 WEG in NZM 2023, 164 zum Bundesgerichtshof gegangen. Sie wurde nun dort bestätigt. Aufgrund der Wichtigkeit dieses Themas greifen wir es hier noch einmal auf. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. 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. Soweit der Gesetzeswortlaut in § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Bundesgerichtshof hat sich nun mit diesen vielen schwammigen Rechtsbegriffen befasst.

Die Angemessenheit sei regelmäßig zu bejahen. Typischerweise eintretende Nachteile wie erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten sind also hinzunehmen. Die Angemessenheit sei – wie auch das Vorliegen der anderen in § 20 Absatz 2 WEG genannten Voraussetzungen übrigens nur dann zu prüfen, wenn einem Eigentümer eine begehrte privilegierte bauliche Veränderung abgelehnt wurde. Für den anderen Fall, dass sie angenommen wurde und ein Miteigentümer dagegen klagt, sei das hingegen nicht prüfungsrelevant, dann müssen nur die Umgestaltung und Benachteiligung geprüft werden:

Auch eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage liegt bei privilegierten baulichen Veränderungen aber normalerweise nicht vor. Selbst eine massive bauliche Veränderung, wie hier der Außenaufzug, zählt nicht dazu. Entscheidend ist hier auch immer der Einzelfall.

Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte. Bei privilegierten baulichen Veränderungen müsse ausserdem eine sehr schwere Benachteiligung vorliegen.

Der BGH klärte hier auch eine interessante Zusatzfrage: Wenn jemand zum Beispiel nur für sich einen Außenaufzug genehmigt bekommt, ist das nicht nur eine bauliche Veränderung, sondern auch eine ausschließliche Nutzung, mithin ein Sondernutzungsrecht. 2000 hatte der BGH noch entschieden, dass ein Sondernutzungsrecht mangels Beschlusskompetenz nicht beschlossen werden kann, das wäre nichtig. Anders sieht er es nun für Sondernutzungen, die quasi als Reflex einer baulichen Veränderung entstehen. Da § 21 WEG von einer ausschliesslichen Nutzung eines Einzelnen oder eines Personenkreises spricht, sei es ausnahmsweise doch möglich, hier über die Sondernutzung mit zu beschliessen.

BGH, Urteil v. 09.02.2024, V ZR 244/22 in NZM 2024, 241; ähnlich auch BGH, Urteil v. 09.02.2024, V ZR 33/23 in NZM 2024, 337



III. Mietrecht

- Fristlose Kündigung wegen Übergießen des Vermieters

Angesichts der sommerlichen Temperaturen wünscht sich mancher eine Erfrischung. Nicht so ein Vermieter, der von seiner Mieterin doch tatsächlich mehrere Male einen Kübel Wasser über den Kopf bekam, als er deren Fahrrad im Hof umstellen wollte. Das berechtigt sogar zu einer fristlosen Kündigung wegen Störung des Hausfriedens, entschied das Amtsgericht. Selbst ein einziger Wasserguss hätte ausgereicht.

AG Hanau, Beschluss v. 19.02.2024, 34 C 92/23

- Vorsicht bei der kurzen Verjährung – Vorzeitige Schlüsselrückgabe

Bei einem belasteten Mietverhältnis kommt es am Ende oft nicht zu einer geordneten Rückgabe. Wenn sich die Parteien nicht mehr in die Augen sehen können, kann es passieren, dass der Mieter den Schlüssel einfach nur beim Vermieter im Briefkasten einwirft. Der Vermieter muss dann aufpassen, gibt es doch die sehr kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren danach in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Entscheidend ist also nicht das Ende des Mietvertrags.

Weiß der Vermieter, dass der Schlüssel in seinen Briefkasten eingeworfen wurde, fangen die sechs Monate bereits an zu laufen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter die Rückgabe der Wohnung (zum Beispiel wegen noch ausstehender Schönheitsreparaturen) nicht als vertragsgemäß akzeptiert. Entscheidend ist, dass der Mieter vollständig den Besitz am Mietobjekt aufgegeben hat.

OLG Hamm, Urteil v. 01.09.2023, 30 U 195/22

- Betretungsrecht des Vermieters

Da die Wohnung sogar vom Grundgesetz geschützt ist, kann ein Vermieter nicht aus Jux und Tollerei jederzeit eine vermietete Wohnung betreten. Gründe für den Vermieter, die Wohnung zu betreten, gibt es jedoch einige. Es kann für das Ablesen von Zählern erforderlich sein, oder auch wie hier, um die Wohnung aufgrund eines geplanten Verkaufs Interessenten zu zeigen. Im Einzelfall ist hier immer eine Interessenabwägung zwischen dem Wunsch des Vermieters auf Besichtigung und dem Wunsch des Mieters, ungestört zu sein, vorzunehmen.

Hier hatte eine Mieterin trotz rechtzeitiger vorheriger Ankündigung und mehreren zur Auswahl gestellten Terminen das Betreten verweigert, weil sie an einer schweren psychischen Erkrankung leide. Es bestünde sogar Suizidgefahr. Der Bundesgerichtshof betonte das Recht des Vermieters, die Wohnung zu betreten und gab dem zuvor entscheidenden Landgericht noch einmal eine Hausaufgabe mit auf den Weg: Es solle auch einmal darüber nachdenken, dass die Mieterin nicht persönlich bei dem Besichtigungstermin anwesend sein müsse, wenn sie das zu sehr belaste. Sie könne sich ja auch vertreten lassen.

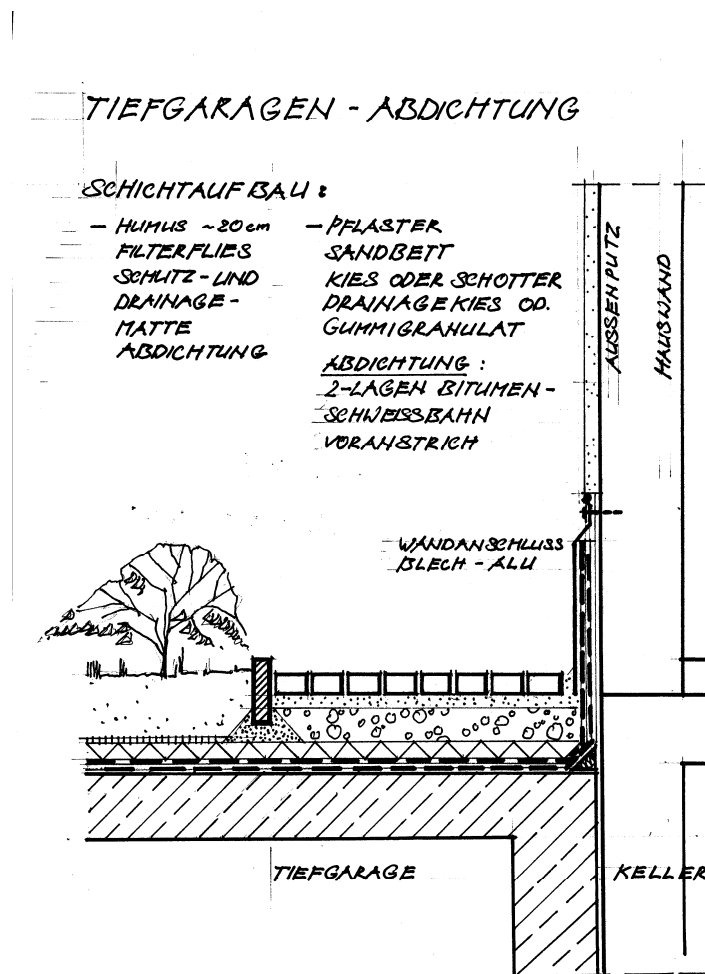
Interessant: Das Betretungsrecht besteht sogar, wenn es nicht (wie eigentlich üblich) im Mietvertrag steht. Dann ergibt es sich aus § 242 BGB, dem Grundsatz von Treu und Glauben.

BGH, Urteil v. 26.04.2023, VIII ZR 420/21

IV. Technik-Special: Bäume

In vielen Wohnanlagen findet man Robinien. Diese eigentlich nicht heimische Art, die ursprünglich aus Nordamerika stammt, wurde von Bauträgern auch schon vor 2020, als sie in Deutschland Baum des Jahres wurde, sehr gerne gepflanzt. Auch Felsenbirnen sind offenbar recht beliebt, obwohl sie ziemlich viel kleine Früchte abwerfen. Woran liegt das?

Bei Gärten in Wohnungseigentumsanlagen kann man nicht einfach Bäume nach Gusto aus dem Baumschulkatalog wählen, es sind technische Gegebenheiten zu beachten. Während man im Garten eines Hauses in der Regel graben kann, so tief man möchte, sind die Gärten einer Wohnungseigentumsanlage oft über Tiefgaragen oder Kellern angelegt. Über der Abdichtung der Tiefgarage kommt nur eine sehr dünne Schicht Erde, wie wir Ihnen auf dem folgenden Bild beispielhaft einmal zeigen möchten:

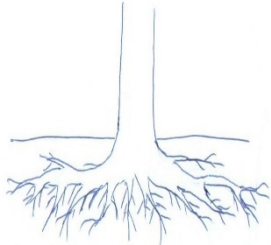


Vom Bauträger wird bei Erstellung der Wohnanlage daher darauf geachtet, dass nur speziell für solche geringmächtigen Böden geeignete Pflanzen (sogenannte Flachwurzler) verwendet werden. Viele Mieter oder Eigentümer pflanzen später jedoch selbst Pflanzen, ohne sich über diese Gegebenheiten Gedanken zu machen. Die fatale Folge: Wurzeln von Tiefwurzlern durchdringen die Abdichtung der Tiefgarage, Wasser dringt in die Tiefgarage, umfangreiche teure Sanierungsmaßnahmen und Verpressarbeiten werden erforderlich. Oft lässt sich ohne Aufgraben des gesamten Gartens gar nicht lokalisieren, wo sich die schadhafte Stelle befindet.



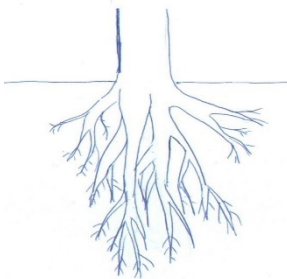
Nachfolgend ein Überblick über verschiedene Wurzelsysteme bekannterer Bäume. Detailliertere Informationen sollten Sie beim Kauf jedoch immer beim Gärtner bzw. im Gartencenter erfragen.

Flachwurzler



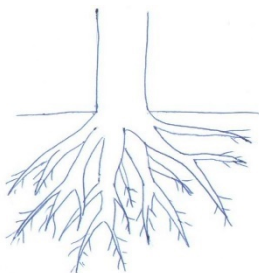
Roßkastanie, Erle, Felsenbirne, Haselnuß, Magnolie, Pappel, Essigbaum, Robinie, Weide, Scheinzypresse, Fichte, Kiefer

Tiefwurzler



Kastanie, Feuerdorn, Eberesche, Walnuß, Birnbaum, Eiche, Ulme, Tanne, Zeder, Wacholder, Taxus

Herzwurzler



Ahorn, Buchs, Hainbuche, Hartriegel, Buche, Apfelbaum, Kirsche, Esche, Linde, Gingko Biloba, Lärche

V. Kreuzworträtsel

Vielleicht sucht der eine oder andere von Ihnen noch eine kleine Abwechslung für Wartezeiten bei der Urlaubsreise, daher haben wir Ihnen hier wieder ein Kreuzworträtsel eingefügt. Sommer, Sonne, Urlaubszeit! Mit einem dieser Begriffe hat das Rätsel diesmal ausschließlich zu tun. Die Auflösung gibt es wieder in unserer nächsten Ausgabe unseres Rundbriefs. Viel Spaß beim Lösen!



1. wandelt Gleichstrom in Wechselstrom um
2. Umwandler der Sonnenstrahlung
3. Förderanbieter
4. Zusammenfassung von Solarzellen
5. Stromgewinnung durch die Sonne
6. Minderung des Wirkungsgrades
7. Lohn für den Verkauf von Solarstrom
8. Maßeinheit für Leistung
9. leistungsmindernder Faktor
10. Ausgleich der Investition
11. Leistungsfähigkeit

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

VI. Feedback

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

VII. 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 auf 8,37 %.

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.