

Positive Bilanz im Bereich der Büroflächenvermietung

Im Jahre 2018 konnte weiterer Rückgang der Leerstandsquoten sowie weitere Erhöhung der Durchschnittsmieten verzeichnet werden. [Seite 4-5 »](#)



Unerlaubte Untervermietung über „Airbnb“

Die Politik plant schärfere Sanktionen, um der kommerziellen Vermietung entgegenzuwirken. [Seite 6 »](#)

Neue Informationspflicht für Heiz- und Warmwasserkosten

Nach dem 25.10.2020 nur noch Erfassungsgeräte mit Funkablesung zulässig. [Seite 7 »](#)

Rauchwarnmelder 2.0

Nach Änderung der DIN nun auch Funk-Warnmelder zulässig. [Seite 8 »](#)



Rechtsprechung kompakt

[Seite 9-12»](#)

Dieser Newsletter ist ein Service für die Kunden von

Seit Jahresbeginn gilt die verschärfte Mietpreisbremse

Seit 01.01.2019 gilt das neue Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache. Das Mietrechtsanpassungsgesetz, kurz MietAnpG, ist durch die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 18.12.2018 in Kraft getreten und als Verschärfung der Mietpreisbremse bekannt.

Die neuen Regelungen sollen die Wirkung der Mietpreisbremse erhöhen und sie für Mieter verbraucherfreundlicher und besser nachvollziehbar machen. Gleichzeitig sind sie bei laufenden Mietverhältnissen als Schutz der Mieter vor überhöhten Modernisierungskosten gedacht.

Dazu gelten seit 01.01.2019 folgende Änderungen:

1. Soll ein Mietvertrag für eine Wohnung in einem Gebiet abgeschlossen werden, in dem die Mietpreisbremse gilt und die Miete liegt um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (in Hamburg in der Regel Mittelwert Mietenspiegel), so ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert zu informieren:
 - I. Die Höhe der Miete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses.
 - II. Ob in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
 - III. Ob die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.
 - IV. Ob es sich bei der Wohnung um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Dabei ist zu beachten, dass zu Modernisierungen im Sinne des Gesetzes (§ 555b BGB) nicht die typischen Maßnahmen zählen, die nach Auszug eines langjährigen Mieters vor Neuvermietung ausgeführt werden, wie etwa das Neufliesen des Bades, ggfls. Abschleifen des Holzfußbodens, Neuinstallation der Elektrik oder Wiederherstellung der Dekoration.

EDITORIAL

Foto: Groth & Schneider



Liebe Leserinnen und Leser,

mit der Grundsteuerreform versucht die Politik das Unmögliche, das Verfassungsgericht mahnt mehr Gerechtigkeit an, es soll aber möglichst für niemanden teurer werden – letzteres wird nicht gehen. Gewinner sind alle jene mit Immobilien in tendenziell unattraktiven Lagen. Teurer wird es durch Einbeziehung der aktuellen Bodenrichtwerte und Miethöhen unweigerlich in gesuchten Lagen, denn dort sind beide Werte hoch, im Ergebnis also genau dort, wo Wohnen ohnehin teuer ist. Schon heute beträgt die Grundsteuer im Schnitt in Hamburgs Mietwohnungen € 0,27 €/qm, nach aktueller Logik wird sich das in attraktiven Lagen erheblich steigern, teilweise sogar mehr als verdoppeln. Und schon werden Rufe laut, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu verbieten, sie soll wie eine Vermögenssteuer nur noch vom Grundstückseigentümer getragen werden.

Was der Gesetzgeber bereits zur Verschärfung der bestehenden Mietpreisbremse beschlossen hat und aktuelle Informationen zu allen relevanten Themen finden Sie, wie gewohnt, auf den folgenden Seiten.

Ihre Thomas Vogt, Carsten Güthe
und Yves Schade

SEITE 2

Für den Gesetzgeber sind Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache

- Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie gespart wird,
- das Klima nachhaltig geschützt oder
- der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird

Darüber hinaus relevant sind Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, bzw. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Denkbar wären hier etwa Grundrissveränderungen, wie z.B. der Umbau eines Schlauchbades in ein größeres, eventuell sogar behindertengerechtes Bad, oder der Einbau eines Aufzugs.

Ebenfalls vom Gesetzgeber eingeschlossen sind erforderliche Maßnahmen, die auf vom Vermieter nicht zu vertretenden Umständen beruhen, wie z.B. die in der Vergangenheit bereits eingeführte Notwendigkeit, die obersten Geschosdecken nachträglich zu dämmen.

Der Grundeigentümerverband Hamburg hat aufgrund der neuen gesetzlichen Regelung bereits eine Ergänzung zu seinem – auch von uns verwendeten – Mustermietvertrag "Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" herausgegeben. Damit ist sichergestellt, dass Mieter im Sinne des neuen Gesetzes vor Vertragsunterzeichnung entsprechend informiert werden.

Fehlen die verpflichtenden Angaben in einem Mietvertrag, der seit dem 01.01.2019 geschlossen wurde und die Miete liegt oberhalb von 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Vermieter sich nicht mehr auf Gründe berufen, die eine Abweichung nach oben rechtfertigen würden. Auch wenn der Vermieter diese Angaben nachholt, ist der Mieter erst zwei Jahre nach Erhalt der notwendigen Informationen verpflichtet, die höhere Miete zu bezahlen.

Der Mieter kann die Miethöhe unverändert jederzeit rügen. Allerdings ist dafür nicht mehr, wie bisher, eine Begründung erforderlich. Stattdessen genügt eine einfache Rüge, durch die der Mieter die Miethöhe anzweifelt. An den Folgen hat sich nichts geändert: sofern der Vermieter die Abweichung der vereinbarten Miete von der Mietpreisbremse nicht begründen kann, fällt diese im Zweifel auf den maximal zulässigen Wert (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) zurück, sofern der vom Vermieter gezahlte Betrag nicht höher lag. Die Differenzbeträge sind dem Mieter dann entsprechend zu erstatten.

Wir vertreten die Auffassung, dass trotz der nachträglichen Begründung des Hamburger Senates zur Mietpreisbremse, die

Fortsetzung Seite 3

Verordnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Formal gilt jedoch das Gesetz, bei einer streitigen Auseinandersetzung wäre für jeden einzelnen Fall eine juristische Klärung herbeizuführen.

Dennoch gibt es aus unserer Sicht gute Gründe, bis auf Weiteres zur Marktmiete zu vermieten. Es entsteht kein Nachteil für den Vermieter.

Gegenwärtig plant die Bundesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre – entgegen der ursprünglich im Gesetz stehenden Begrenzung. Ein unverändert hochpolitisches Thema, mit welchem die Parteien sich gerne auch zukünftig zu Lasten der Vermieter beim Wähler profilieren und vom eigenen Versagen ablenken wollen.

2. Mit dem MietAnpG ist gleichzeitig eine Reduzierung des Modernisierungszuschlags von derzeit 11 % auf 8 % vorgenommen worden. Dieser darf darüber hinaus innerhalb von sechs Jahren den Wert von € 3,00/m²/Monat nicht übersteigen. Beträgt die monatliche Miete vor dem Modernisierungszuschlag weniger als € 7,00/m²/Monat, so reduziert sich der Höchstbetrag von € 3,00/m²/Monat auf € 2,00/m²/Monat.
3. Eingeführt in § 559c BGB wurde nun ein vereinfachtes Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen. Dieses soll Vermietern die Mieterhöhung erleichtern, sofern der auf die Wohnung entfallende Anteil € 10.000,00 nicht übersteigt. Allerdings müssten hierbei die Modernisierungskosten um den (immer wieder strittigen) Instandhaltungsanteil von pauschal 30 % gekürzt werden. Damit entfallen komplizierte Berechnungen und Erläuterungen zur Höhe des abzuziehenden Instandhaltungsanteils. Ob dies tatsächlich Sinn macht, erläutern wir gerne individuell anhand von konkret geplanten Maßnahmen, da das vereinfachte Verfahren auch dafür gedacht ist, Mieter vor weiteren Modernisierungszuschlägen innerhalb der nächsten fünf Jahre zu schützen.
4. Zukünftig soll das sogenannte "Herausmodernisieren" unter Strafe gestellt werden (§ 559d BGB). Der Gesetzgeber versteht darunter Modernisierungsmaßnahmen, die nicht innerhalb von 12 Monaten nach Ankündigung begonnen wurden, Maßnahmen, bei denen die zu erwartende Mieterhöhung die monatliche Miete mindestens verdoppeln würde und Maßnahmen, die länger als 12 Monate geruht haben. Der Gesetzgeber unterstellt in diesen Fällen, dass die Mieter „herausmodernisiert“ werden sollen, um die Wohnung zu sanieren und anschließend zu einer höheren Miete neu zu vermieten. Das „Herausmodernisieren“ ist zukünftig eine Ordnungswidrigkeit und soll mit einem Bußgeld von bis zu € 100.000,00 geahndet werden, wenn dem Vermieter ein entsprechendes Verhalten nachgewiesen werden kann. ■

Frau Dr. Katarina Barley (SPD) möchte als zuständige Ministerin gern die Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre verlängern.

Der Vermieter darf künftig nur noch 8 % statt 11 % der Baukosten als Modernisierungszuschlag geltend machen.

Gewerbemarktbericht Hamburg 2018: Büro- klar vor Einzelhandelsflächen

Auch wenn Hamburg 2018 mit rund 590.000 m² vermieteter Büroflächen nicht ganz an die ca. 640.000 m² im Rekordjahr 2017 anknüpfen konnte und somit einen Büroflächenumsatz-Rückgang von ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr verbuchte, war 2018 dessen ungeachtet ein gutes Vermietungsjahr in diesem Segment:

So stieg die Spitzenmiete für Büroflächen um ca. 5 % von € 26,00/m² auf nunmehr € 27,50/m². Auch die Durchschnittsmiete für Büros in der Hansestadt verbesserte sich mit € 15,80/m² um rund 4 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Leerstandsquote lag Ende des 4. Quartals 2018 nur noch bei 3,3 %, was einen weiteren Rückgang um ca. 0,7 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Diese Entwicklung ist für den Büromarkt wenig förderlich, insbesondere weil es sich bei ca. 1,5 % hiervon um "Sockelleerstand" handelt, also nicht zeitgemäße/vermarktungsfähige Büroflächen. Das behindert den Markt dabei, schnell und flexibel zu reagieren, wenn es um die großflächige Unterbringung expansiver Branchen in der Hansestadt geht.

2019/2020 kommen rund 300.000 m² neue Büroflächen auf den Markt, wovon bereits rund 60 % vorvermietet sein werden.

Die größte Neuvermietung 2018 in Hamburg realisiert die Beiersdorf AG (Eigennutzer) mit ca. 45.000 m² (Fertigstellung 2021) für ihre neue Firmenzentrale, gefolgt von der Postbank mit knapp 14.000 m² in der City Nord und dem IT-Dienstleister Akquinet mit 12.000 m² in Bramfeld.

Andere Vorzeichen gibt es dagegen bei den Einzelhandelsflächen. Der stationäre Einzelhandel leidet unverändert unter der stetig erstarkenden Online-Konkurrenz. Insbesondere unter den kleinen inhabergeführten Geschäften ist es bisher nur wenigen gelungen, stationären und Online-Handel erfolgreich zu kombinieren. Selbst bekannte Marken wie etwa Tom Tailor, Diesel, Esprit, Tchibo, Denim Culture, Clas Ohlson und Florencemoda mussten mittlerweile ihre Geschäfte in der Innenstadt aufgeben bzw. befinden sich im Räumungsverkauf. Teilweise stehen die Flächen im Bereich von Poststraße, Große Bleichen, Hohe Bleichen und Jungfernstieg leer und eine Anschlussvermietung gestaltet sich extrem schwierig. Nicht alle Vermieter sind bereit, auf diese Entwicklung mit Zugeständnissen zu reagieren. Die Mieten liegen immer noch auf einem sehr hohen Niveau, so werden in stark frequentierten City-Lagen wie Spitalerstraße/Mönckebergstraße/Neuer Wall in der Spitze bis zu 300,00 €/m² (Referenzgröße kleinere Top-Flächen bis 120 m²) realisiert.

Spannend bleibt auch die Entwicklung in der Mönckebergstraße: Zum einen soll das Gebäude von C&A abgerissen und durch einen Neubau für das Textilunternehmen ersetzt werden. Zum anderen gilt es, durch die Übernahme von Kaufhof durch den Karstadt-Eigentümer abzuwarten, ob beide Häuser in

Die Vermietung von Einzelhandelsflächen bleibt wegen steigender Online-Konkurrenz weiter schwierig.

Die Durchschnittsmieten für Büroflächen sind im Jahr 2018 um weitere 4 % gestiegen.

dieser Form bestehen bleiben. Denkbar wäre auch, dass eines geschlossen und möglicherweise durch einen Neubau ersetzt wird. Mit der österreichischen Signa Holding und ihrem Geschäftsführer René Benko hat der gleiche Investor vor kurzem die Gänsemarktpassage erworben und plant dort einen Neubau mit deutlich mehr Fläche und einem Mix aus Wohnungen, Büros und Geschäften. ■

Groth & Schneider – Der Erfolg spricht für sich

Überaus zufrieden kann unsere Vertriebsabteilung auf das Geschäftsjahr 2018 zurückschauen: das Gesamtvolumen der vermittelten Eigentumswohnungen, Zinshäuser und Gewerbeimmobilien belief sich auf mehr als € 30 Mio. und übertraf damit sogar das bereits sehr erfolgreiche Vorjahr.

Im Bereich gewerbliche Vermietung (Büro- & Einzelhandelsflächen) vermittelte unser kompetentes Team mehr als 6.000 m² an neue Nutzer.

Darüber hinaus blieb das hohe Volumen der von uns vermieten Wohnungen mit ca. 550 nahezu stabil. Dazu zählen sowohl die Vermietungen für unsere Verwaltungskunden als auch für zahlreiche externe Kunden.

Auch Sie können bei Verkauf oder der Vermietung jederzeit auf Know-how und langjährige Erfahrung von Groth & Schneider zurückgreifen. Sprechen Sie uns bei Bedarf gern an. ■

IHRE ANSPRECHPARTNER



ppa. Daniel Paysen

VERKAUF
Zinshäuser, Einfamilienhäuser,
Eigentumswohnungen

VERMIETUNG
Büros, Läden, Gewerbeflächen

040 278 478-74
paysen@grothschneider.de



Marcus Adolf

VERKAUF
Zinshäuser, Einfamilienhäuser,
Eigentumswohnungen

VERMIETUNG
Büros, Läden, Gewerbeflächen

040 278 478-75
adolff@grothschneider.de



Holger Krage

VERKAUF
Bundesweit
Gewerbeimmobilien

040 278 478-79
krage@grothschneider.de



Nikola Schlüter

VERMIETUNG
Wohnungen

040 278 478-21
schlueter@grothschneider.de

Neue unterjährige Informationspflicht für Heiz- und Warmwasserkosten

Ende letzten Jahres hat die EU-Kommission die lange geplante Energy Efficiency Directive Novelle (EED) verabschiedet.

Sie verlangt eine EU-weit verbindlich geregelte Energiekostenabrechnung, die Einführung einer Funkablesung in allen Mitgliedsstaaten sowie eine unterjährige Verbrauchsinformation über die Heiz- und Warmwasserkosten.

Neue EU-Richtlinie fordert Einführung von Funkablesung sowie unterjährige Verbrauchsinformation.

Alle Mitgliedsstaaten sind nun aufgefordert, diese EU-Richtlinie in den nächsten Monaten in nationales Recht umzusetzen. Deutschland wird dies voraussichtlich durch Anpassung der bekannten Heizkostenverordnung (HKVO) und ein neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) vornehmen. Dies hat zur Folge, dass nach dem 25.10.2020 nur noch per Funk ablesbare Erfassungsgeräte für den Heizungs-/Warmwasser- und den für uns nicht ganz so relevanten Kälteverbrauch installiert werden dürfen.

Vermutlich ab dem 01.01.2022 sind alle Bewohner (Mieter/Eigentümer) unterjährig, voraussichtlich monatlich, über den Heiz- und Warmwasserverbrauch zu informieren. Diese neue Informationspflicht wird vermutlich über Web-Anwendungen oder Apps erfolgen können. Dabei bleibt bislang jedoch die Frage offen, wie der Gesetzgeber diese Informationspflicht bei Mietern oder Eigentümern, die kein Internet nutzen können oder wollen, umsetzen wird. Zwingend erforderlich dürfte sein, dass die unterschiedlichen Anbieter einheitliche Schnittstellen definieren, um den monatlichen Transport der Daten problemlos zu ermöglichen. Eine anspruchsvolle Aufgabe, auch für die Hamburger Wasserwerke, die seit Jahren den Einbau von Funk-Wasserzählern sowohl für Kalt- als auch für Warmwasser vermeiden und den jeweiligen Abrechnungsunternehmen, wie z.B. ista, Brunata, Kalorimeta, Techem u.a. keine Daten zur Verfügung stellen.

Selbst wer weitsichtig bereits Funk-Heizkostenverteiler, Wärmemengen- oder Wasserzähler installiert hat, wird diese wahrscheinlich mit einem neuen Funkmodul nach- oder komplett umrüsten müssen, da bisher kaum einer der verwendeten Funkstandards die zukünftig erforderliche Datenmenge monatlich liefern kann.

Wir halten Sie zu dieser Entwicklung weiter auf dem Laufenden und informieren Sie, wenn die EU-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt wurde. ■

Ärger mit „Airbnb“

Das Geschäft mit der unerlaubten Untervermietung boomt. In den vergangenen Jahren konnten deutliche Zuwächse bei der Nutzung der Internetplattform „Airbnb“ verzeichnet werden. Diese Entwicklung führt nicht selten zu Ärgernissen für die übrigen Hausbewohner, aber auch für Vermieter, die sich mit einem nicht genehmigten Untermietverhältnis konfrontiert sehen. So wird die vermietete Wohnung einer erheblichen Mehrabnutzung ausgesetzt und die Hausordnung durch Kurzzeitbesucher nicht selten missachtet. Lärmbelästigungen durch nächtliches Feiern, Verschmutzungen im Treppenhaus und Vorgarten und sogar Randalieren gehören zu den unerwünschten Nebenwirkungen, die dauerhafte Hausbewohner immer häufiger beklagen.

Gemäß § 540 BGB muss die Untervermietung einer Mietwohnung in jedem Falle vom Vermieter genehmigt werden. Insbesondere im Fall kommerzieller „Airbnb“-Vermietung wird dies jedoch vielfach unterlassen. Ein Interessenkonflikt mit dem Vermieter ist damit vorprogrammiert.

Die Erteilung einer Untermietgenehmigung kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter für die Dauer der Gebrauchsüberlassung einen Zuschlag zur Miete zahlt (siehe § 553, Abs. 2 BGB). Dieser Untermietzuschlag wird durch die unerlaubte und kurzfristige Gebrauchsüberlassung der Wohnung in vielen Fällen umgangen, während der Mieter gleichzeitig in nicht unerheblichen Maße von der neuen Einnahmequelle profitiert.

In einem solchen Fall unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung über „Airbnb“ konnten wir die Interessen eines unserer Verwaltungskunden bereits erfolgreich wahren: in Folge einer erfolgreichen Unterlassungsklage musste der Mieter die Untervermietung über „Airbnb“ einstellen. In einem anderen Fall wurde das Mietverhältnis erfolgreich beendet.

Doch man sollte wissen, dass auch Eigentümer selbst ihre Wohnung nicht ohne Weiteres über Portale wie „Airbnb“ anbieten dürfen. Zwar können andere Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft diese Art der Gebrauchsüberlassung nicht ohne Veranlassung verbieten, da jeder Eigentümer dem Gesetz nach mit seiner Wohnung nach Belieben verfahren darf, solange die übrigen Eigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt werden (§ 13 WEG), allerdings hat diese durchaus lukrative Einnahmequelle die Politik auf den Plan gerufen. Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) befürchtet, dass durch die übermäßige Nutzung von Vermietungsportalen Hamburger Bürgerinnen und Bürgern dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum vorenthalten werden könnte.

Der kommerziellen Vermietung über Portale wie „Airbnb“ plant der Hamburger Senat daher in Zukunft, mit schärferen Sanktionen zu begegnen. Jede Wohnung, die auf einem der kommerziellen Portale angeboten werden soll, muss künftig vorab registriert werden und eine Wohnraumschutznummer erhalten. Zudem soll die zulässige Vermietungsdauer von 6 auf 2 Monate her-

Für die kommerzielle Gebrauchsüberlassung über Portale wie „Airbnb“ gelten künftig verschärfte Regelungen und strengere Sanktionen.

abgesetzt werden. Als Nachweis wird es für den Anbieter einer Wohnung notwendig, einen Belegungskalender zu führen. Anderenfalls drohen Bußgeldzahlungen, die von € 50.000 auf € 500.000 erhöht werden. Um die Einhaltung dieser Regularien zu überwachen, plant die Behörde, zusätzliche Wohnraumschützer einzusetzen. Der Bürgermeister wertet den Gesetzesentwurf als effektive Maßnahme gegen den Missbrauch von Wohnraum. Die Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes soll nach Zustimmung der Hamburger Bürgerschaft im Frühjahr 2019 in Kraft treten. ■

Rauchwarnmelder 2.0: Sicherheit auf neuestem Stand

Hamburg gehört zu den Vorreitern: in der Hansestadt besteht die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Neubauten bereits seit dem 07.12.2005, für Bestandswohnungen seit dem 01.01.2011.

Von diesem Zeitpunkt an mussten alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern in den Schlafräumen sowie im Flur – sofern es sich hierbei um einen Fluchtweg handelt – ausgestattet sein. Hamburg übernahm als eines der ersten Bundesländer eine entsprechende Verpflichtung in die Bauordnung (HBauO) – bei den Schlusslichtern Berlin und Brandenburg laufen die Übergangsfristen für Bestandswohnungen dagegen noch bis zum 31.12.2020.

Gemäß DIN 14676 haben Rauchwarnmelder nach 10 Jahren ihre technische Nutzungsdauer erreicht und müssen – unabhängig von der verbauten Batterietechnik – komplett getauscht werden. Der Einbau in dem von uns verwalteten Wohnungsbestand erfolgte überwiegend im Laufe der Jahre 2009/2010. Demzufolge steht in den nächsten Monaten der Austausch der ca. 20.000 verbauten Geräte in unserem Verwaltungsbestand an.

Hierbei profitieren alle Beteiligten von der erst Ende 2018 novellierten DIN 14676, in der nun neben den bereits bekannten Einzelmeldern (Typ A) und den Meldern mit Teil-Ferninspektion (Typ B) ein weiterer Rauchwarnmelder-Typ mit kompletter Ferninspektion (Typ C) definiert wird. Melder dieses Typs kommen ohne Sichtprüfung aus – die Wohnung muss für die jährlich vorgeschriebene Funktionsprüfung nicht mehr betreten werden. Alle wichtigen Geräteparameter können, konform mit der neuen Norm, aus der Ferne inspiziert werden. Neben dem Komfortgewinn für die Bewohner wird auch die Sicherheit deutlich erhöht, da die zum Einsatz kommenden Geräte ihren Status auch unterjährig prüfen und mögliche Defekte so frühzeitig melden. Zudem verfügen sie über eine Demontageerkennung: schließlich nützt auch der modernste Rauchmelder nichts, wenn er in der Küchenschublade liegt.

Für Fragen hierzu stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung – sprechen Sie uns gern an. ■



Rechtsprechung Kompakt

BGH-Urteil zu Rauchwarnmeldern: Einheitlicher Einbau und Wartung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat Vorrecht

Nach Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 7. Dezember 2018 (Aktenzeichen V ZR 273/17) können Wohnungseigentümer Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft auch dann wirksam beschließen, wenn einzelne Eigentümer bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht haben. Es besteht keine Pflicht, diese Wohnungen auszunehmen.

Der Fall

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen beschlossen in einer Eigentümerversammlung, eine Fachfirma mit Installation, Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen zu beauftragen. Die Bauordnung des Bundeslandes (BauO NRW) sieht in § 49 Abs. 7 eine Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vor. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung entsprechend der Miteigentumsanteile umgelegt werden. Mehrere Eigentümer erhoben Anfechtungsklage gegen den Beschluss, da sie ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hatten.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigte die in den Vorinstanzen ergangenen Urteile und wies die Revision der Kläger zurück. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasse auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW obliege es zwar dem unmittelbaren Besitzer und nicht dem Eigentümer, die Betriebsbereitschaft sicher zu stellen, das hindere die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen.

Zudem entspräche der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung. Den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude "in eine Hand" zu legen, gewährleiste ein hohes Maß an Sicherheit. Durch die einheitliche Anschaffung und Wartung könne die Wohnungseigentümergeinschaft sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprächen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet würden. Aus Sicht des BGH werden durch die Regelung „aus einer Hand“ außerdem versicherungsrechtliche Risiken minimiert. Somit entspricht es "regelmäßig billigem Ermessen", wenn die Eigentümergeinschaft ihren Interessen den Vorrang gegenüber denen von Eigentümern gewährt, die in ihren Wohnungen schon eigene Rauchwarnmelder eingebaut haben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Insbesondere in größeren Eigentümergeinschaften führen individuelle Lösun-



Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Rechtsanwalt und WEG-Experte bei
W.I.R Breiholdt Nierhaus Schmidt

gen nicht nur zu Unübersichtlichkeit, sondern auch zu erheblichem Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt ist. Hinzu kommt die Unklarheit darüber, wie ein solcher Nachweis aussehen soll. Lücken in der Gebäudesicherheit könnten die Folge sein. Aber auch in kleineren Gemeinschaften wird das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der landesgesetzlichen Pflicht zu Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern wählt. Die finanzielle Mehrbelastung von Eigentümern, die ihre Wohnung schon mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, ist demgegenüber gering. Sie sind zudem nicht verpflichtet, eigene Einbauten zu entfernen. Mittlerweile haben alle Bundesländer gesetzliche Pflichten zur Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern in ihren Landesbauordnungen aufgenommen. ■



WEG kann Immobilie erwerben

Mit Urteil vom 18.03.2016 (Aktenzeichen V ZR 75/15) hat der BGH für die Praxis geklärt, dass Immobilienerwerb durch eine Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich möglich ist. Es handelt sich um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 3 WEG, so dass ein Mehrheitsbeschluss grundsätzlich ausreicht, um den Kauf zu legitimieren.

Entsprechendes wird zu gelten haben, wenn nicht freihändig gekauft, sondern in einem Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert werden soll. Grundbuchamt und Vollstreckungsgericht dürfen nicht prüfen, ob es einen berechtigten Grund für die Mehrheitsentscheidung gibt. Gleichwohl macht es Sinn, im Beschluss den Beweggrund der Eigentümer darzulegen, um für den Fall einer gerichtlichen Anfechtungsklage zu dokumentieren, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine entsprechende Entscheidungsgrundlage gegeben war. Auch ein abweichender Kostenverteilungsschlüssel für die Sonderumlage ist gemäß § 21 Abs. 7 WEG zulässig. Der BGH erachtete eine flexible Kostenverteilung im konkreten Einzelfall für zweckmäßig und zulässig.

Im Fall des BGH-Urteils war es Parkplatzknappheit, die die Eigentümermehrheit zum Kauf des Nachbargrundstücks bewog. In einem aktuellen Fall aus Hamburg geht es um eine feuchte Souterraineinheit im eigenen Hause, die die Gemeinschaft zu Abstellräumen umbauen will, da diese im Objekt fehlen. Wegen der Hausgeldrückstände lief bereits ein Zwangsversteigerungsverfahren. Nunmehr haben sich WEG und Schuldner auf einen freihändigen Verkauf der Immobilie durch die Gemeinschaft verständigt.

Fazit: Eine Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband kann und darf mit einfacher Stimmenmehrheit unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen, eine Immobilie käuflich zu erwerben. Entsprechendes gilt für den Kauf von Sondereigentum im eigenen Haus. ■

Ständiger Zoff um die Balkone

Immer wenn es um Instandhaltung und Instandsetzung geht, scheiden sich die Geister: Was ist Gemeinschafts-, was Sondereigentum?

Balkone erhöhen den Gebrauchswert einer Wohnung. Dennoch kann es ungemütlich werden, weil Instandhaltung und Instandsetzung Kosten mit sich bringen. Immer wieder – gerade zur Versammlungszeit – geraten Wohnungseigentümer darüber in Streit und bringen mitunter auch den Verwalter in Schwierigkeiten. Der hat sich dabei natürlich möglichst neutral zu verhalten. Gleichwohl soll der vorliegende Beitrag eine Hilfestellung bieten, um Probleme möglichst objektiv, einvernehmlich und überzeugend lösen zu können.

Aufräumen mit einem weit verbreiteten Irrtum.

Die Frage, ob Balkone oder bestimmte Teile davon Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum sind, ist für die Praxis in aller Regel von rein akademischer Natur. Denn wenn es um die Instandsetzungs- und/oder Kostentragungspflicht geht, kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Zwar ist es richtig, dass nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums die Gemeinschaft verantwortlich ist und für Teile des Sondereigentums der einzelne Sondereigentümer. Soll heißen: Die Gemeinschaft muss Teile des gemeinschaftlichen Eigentums gemeinschaftlich, also organisiert durch den Verwalter und handelnd im Namen des Verbandes, auf Kosten aller instand halten und instand setzen, wohingegen Teile des Sondereigentums der einzelne Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten instand halten und instand setzen muss.

Allerdings können von dieser gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung in der Teilungserklärung – besser gesagt: der Gemeinschaftsordnung – abweichende Regelungen vereinbart werden. Dies ist in sehr vielen Gemeinschaftsordnungen der Fall. So kann dort vereinbart sein, dass die Instandhaltung und/oder Instandsetzung von Balkonen oder Balkonteilen durch den Sondereigentümer und/oder auf seine Kosten zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob die betreffenden Balkonteile sachenrechtlich zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen oder zum Sondereigentum.

Dementsprechend ist es ebenso vorstellbar, dass zwar die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung (und somit zur Auftragsvergabe gegenüber Handwerkern) bei der Gemeinschaft liegt, allerdings die Kosten der Maßnahme vom Sondereigentümer zu tragen sind. Voraussetzung für eine vom Gesetz abweichende Regelung ist in jedem Fall eine klare und eindeutige Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung. Fehlt es daran, kann also ein objektiver Leser nicht auf Anheb erkennen, dass eine vom Gesetz abweichende Regelung gewollt ist, dann bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung. Dies hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren mehrfach festgestellt und so seine ständige Rechtsprechung verfestigt (siehe etwa BGH Urt. v. 22.11.2013 - V ZR 46/13 Rn 10; Urt. v. 02.03.2012 - V ZR 174/11 Rn 7). Diese Auslegungsregel gilt ausdrücklich auch für Balkone.



So hat der BGH entschieden, dass eine in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) getroffene Regelung, nach deren Wortlaut „Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instand zu setzen und instand zu halten sind,“ nicht etwa einschränkend dahin auszulegen ist, dass hiervon solche Kosten ausgenommen wären, die im Gemeinschaftseigentum stehende Balkonteile betreffen (BGH 16.11.2012 – V ZR 9/12). Der BGH hat mit dieser Aussage einer bei den Oberlandesgerichten verbreiteten Rechtsansicht eine Absage erteilt, wonach Teile der Balkonunterkonstruktion in jedem Falle der Instandsetzungsverantwortung und Kostentragungspflicht der Gemeinschaft unterstellt blieben, da der Balkonnutzer an diesen tragenden Teilen eines Balkons eben keinen „ausschließlichen Gebrauch“ im Sinne der o. g. Regelung habe.

Für den vom BGH entschiedenen Fall bedeutete dies, dass der Sondereigentümer die Kosten der Reparatur der schadhafte Balkon- und Fugenabdichtung selbst zu zahlen hatte und sich die übrigen Miteigentümer folglich nicht an den Kosten zu beteiligen hatten.

Fazit: Es ist immer der erste und wichtigste Schritt, die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) gründlich zu lesen und unbefangen (objektiv) auszulegen. Da hierbei Rechtskenntnisse von nicht unerheblicher Bedeutung sein können, empfiehlt es sich, in einem zweifelhaften oder streitträchtigen Einzelfall anwaltlichen Rat einzuholen. Ein denkbarer Weg besteht darin, einen Beschluss herbeizuführen, der die Einholung einer rechtlichen Stellungnahme durch einen Rechtsanwalt gestattet. ■

Dieser Newsletter wurde Ihnen zur Verfügung gestellt von:

Groth & Schneider KG
Hans-Henny-Jahn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Börsenplatz 9a

HRA 99876 Hamburg

Tel.: 040 278 478 0
Fax: 040 278 478 27

newsletter@grothschneider.de
grothschneider.de

Persönlich haftende Gesellschafter:
Dipl.-Kfm. Thomas Vogt
Dipl.-Kfm. Carsten Güthe
Dipl.-Kfm. (FH) Yves Schade

Tochtergesellschaften:

Werner Groth KG
Johann Schneider GmbH & Co. KG
H.-W. Lauenstein GmbH & Co. KG
H.-J. Schmeer jun. Immobilien GmbH

Impressum:

Herausgeber: Groth & Schneider KG
Copyright: Groth & Schneider KG

v.i.S.d.P.: Carsten Güthe
Druck: Druckerei Nienstedt GmbH
Layout: foersterdesign, Hamburg
Bilder/Quellen/Grafik:
Groth & Schneider KG, Shutterstock.com