

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2021



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kaum ist das Jahr vergangen mit einer ganzen Reihe von auch tiefgreifenden Veränderungen für den Verwalter, man denke nur

an die WE-Reform, ist auch für 2021 schon wieder ein ganzer Strauß neuer Regelungen in Vorbereitung. So kommt der Entwurf zum Baulandmodernisierungsgesetz mit einem „Umwandlungsverbot“ zu Eigentumswohnungen daher. Mietwucher soll besser bekämpft werden, wozu z. B. der Bußgeldrahmen auf max. 100.000 Euro verdoppelt werden soll. Und ein besonders heißes Eisen dürfte das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sein, Stichwort „Ladesäulenpflicht“. Aber es gibt auch eine gute Nachricht. So werden wir vom Zensus zwar nicht verschont, aber zumindest wurde die Erhebung in das Jahr 2022 verschoben.

Das Thema Corona wird hoffentlich bald an Brisanz verlieren. Dann bekommen auch andere Themen wieder die Aufmerksamkeit, die notwendig ist, wie z. B. der Klimaschutz. Die EU hat hierzu ein ganzes Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, die der Umsetzung bedürfen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Neue Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft 2021

→ Seite 4

Technik

EED und Heizkostenverordnung – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Immobilienverwalter

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Änderung eines Umlageschlüssels

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Modernisierungsmieterhöhung darf auf Mieterhöhung folgen

Eine Erhöhung der Miete für eine modernisierte Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete schließt eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung nicht aus. Allerdings ist die erste Mieterhöhung bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen. Das hat der BGH klargestellt.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer Berliner Wohnung eine Toilette zu einem Bad ausgebaut und die Miete anschließend gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer entsprechenden, mit einem Bad ausgestatteten Wohnung erhöht. Mehrere Monate später erklärte er auch noch eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB, mit der er 11 % der für die Modernisierung aufgewandten Kosten auf die Jahresmiete aufschlug.

Der BGH hielt die Modernisierungsmieterhöhung nicht deshalb für unwirksam, weil nach der Modernisierung zunächst eine „normale“ Mieterhöhung vorausgegangen war. Damit widersprechen die Bundesrichter einer weit verbreiteten Meinung. Allerdings dürften beide Mieterhöhungen zusammen genommen den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Modernisierungsmieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen. Der Betrag der ersten Mieterhöhung war daher bei der Modernisierungsmieterhöhung abzuziehen.

Umgekehrt darf ein Vermieter auch zunächst eine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen und anschließend eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die aufgrund der Modernisierung erhöhte Miete hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum zurückbleibt. (BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 367/18)

PRAXIS-TIPP:

Seit 2019 liegt der Anteil der Kosten für die Modernisierung einer Wohnung, die der Vermieter über eine Modernisierungsmieterhöhung auf die Jahresmiete aufschlagen kann, bei 8 Prozent. Bis 2018 waren 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umlegbar.

! Weiterführende Informationen:

Modernisierung (Miete) → **639108**

Mieter darf auch Zahlungsbelege einsehen

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich nicht nur auf Rechnungen, sondern auch auf die zugehörigen Zahlungsbelege, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Im entschiedenen Fall hatte der Mieter nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege genommen. Seinem Ansinnen, auch die Zahlungsbelege sehen zu dürfen, erteilte die Vermieterin eine Absage. Daraufhin verweigerte der Mieter die Nachzahlung aus der Abrechnung.

Zu Recht, wie der BGH befand. Einem Mieter steht gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht bezieht, gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Mieter muss für das Einsichtsrecht kein besonderes Interesse darlegen. Es genügt sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Das Recht auf Belegeinsicht besteht unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwendet. (BGH, Urteil v. 9.12.2020, VIII ZR 118/19)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

Neue Verordnungen zur Mietpreisbremse

Zwei Bundesländer haben neue Verordnungen zur Mietpreisbremse erlassen.

In Thüringen wurde die bereits seit März 2016 geltende Mietpreisbremse in den Städten Erfurt und Jena bis Ende 2025 verlängert.

In Niedersachsen ist zum 1.1.2021 eine neue Mieterschutzverordnung in Kraft getreten. Nach dieser gilt die Mietpreisbremse künftig in Hannover, Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück, Göttingen, Lüneburg, Langenhagen, Laatzen, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Wolfsburg und auf den sieben ostfriesischen Inseln. Die bisherige Umsetzung der Mietpreisbremse mit leicht abweichender Gebietskulisse war nach Auffassung des Landgerichts Hannover wegen Formfehlern unwirksam.

In den genannten Gebieten ist außerdem die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % innerhalb von 3 Jahren abgesenkt. Zudem gilt dort nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine von 3 auf 5 Jahre verlängerte Kündigungsfrist.

! Weiterführende Informationen:

Mietpreisbremse für Wohnraum (Tabelle) → **8388521**

Keine Vertragseinsicht vor Zustimmung zu Vermietung oder Verkauf

Die Nichtvorlage des Miet- oder Kaufvertrags ist kein wichtiger Grund, um die nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderliche Zustimmung zur Vermietung oder Veräußerung einer Eigentumswohnung zu verweigern, so der BGH.

Die Möglichkeit, die Vermietung oder Veräußerung einer Wohnung von einer Zustimmung der anderen Eigentümer abhängig zu machen, dient deren Interesse, sich gegen das Eindringen unerwünschter Personen in den Eigentümer- oder Bewohnerkreis zu schützen.

So liegt ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung einer Wohnung darin, dass sich der vorgesehene Erwerber voraussichtlich nicht in die Gemeinschaft einordnen wird oder zu befürchten ist, dass er seinen finanziellen Pflichten nicht nachkommen

wird. Bei der Zustimmung zu einer Vermietung ist entscheidend, ob zu erwarten ist, dass der Mietbewerber sich in die Hausgemeinschaft einordnet, sich an die geltenden Regeln wie die Hausordnung hält, die Grenzen der Nutzung der ihm vermieteten Eigentumswohnung nicht überschreitet und die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer achtet. Daher darf ein Wohnungseigentümer seine Zustimmung davon abhängig machen, dass er Informationen über den vorgesehenen Mieter oder Erwerber erhält. Der Inhalt des Miet- oder Kaufvertrages ist jedoch keine Information, die ein Wohnungseigentümer benötigt, um den Mieter oder Bewerber einordnen zu können. (BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18)

PRAXIS-TIPP:

Die Vermietung oder der Verkauf einer Wohnung sind nur dann von der Zustimmung der übrigen Miteigentümer (oder des Verwalters bzw. sonstiger Personen) abhängig, wenn dies vereinbart ist, etwa in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung.

Zu den Informationen, die ein Wohnungseigentümer oder sonst Zustimmungspflichtiger in diesem Fall vor der Entscheidung über eine Zustimmung verlangen kann, gehören Angaben zu Namen, Beruf, Familienstand und Wohnanschrift des Interessenten und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen.

Weiterführende Informationen:

Vermietete Eigentumswohnung → **637340**

Vermieter muss keine Maklerkosten für Immobilienkauf ersetzen

Ein Mieter, der infolge einer Pflichtverletzung des Vermieters aus der Wohnung auszieht und Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt, kann die hierfür angefallenen Maklerkosten – anders als Maklerkosten für die Anmietung von Ersatzwohnraum – nicht als Schadensersatz vom Vermieter ersetzt verlangen. Das hat der BGH in 2 Urteilen klargestellt.

In einem der entschiedenen Fälle hatte der Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung eine Wohnung gekauft. Der Vermieter realisierte den Eigenbedarf jedoch nicht, was den Mieter annehmen ließ, der Eigenbedarf sei vorgetäuscht gewesen. Im anderen Fall hatte der Mieter den Mietvertrag wegen einem Fehlverhalten des Vermieters fristlos gekündigt und ein Einfamilienhaus gekauft. In beiden Fällen wollten die ehemaligen Mieter die Maklerkosten für den Immobilienkauf ersetzt haben. Der BGH wies dies zurück.

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist dem BGH zufolge zwar eine adäquate Reaktion des Mieters auf die Pflichtverletzung des Vermieters und es liegt auch nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs, wenn ein Mieter den Wohnungswechsel zum Anlass nimmt, künftig lieber in Eigentum zu wohnen und hierfür einen Makler beauftragt.

Allerdings gleicht ein Mieter mit dem Kauf einer Immobilie nicht nur den Verlust der bisherigen Wohnung aus, sondern nimmt als Eigentümer eine ganz andere und viel stärkere Rechtsposition ein. Ein bisheriger Mieter, der sich zum Erwerb einer Wohnung oder eines Hausanwesens entscheidet, verfolgt hinsichtlich der Deckung seines Wohnbedarfs somit andere Interessen als bisher. Hierdurch anfallende Kosten stehen nicht mehr in dem gebotenen inneren Zusammenhang zu einer Pflichtverletzung des Vermieters, so dass der Vermieter diese nicht erstatten muss. (BGH, Urteile v. 9.12.2020, VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18)

Weiterführende Informationen:

Schadensersatz bei Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag → **625828**



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Jahresabrechnung und Vermögensbericht: Die maßgeblichen Inhalte nach der WEG-Reform

Donnerstag, 25.2.2021, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die WEG-Reform hat auch einige Neuerungen im Hinblick auf die Jahresabrechnung gebracht. In diesem Online-Seminar werden anhand einer Musterabrechnung die Neuerungen sowie die weiterhin maßgeblichen inhaltlichen Anforderungen an die Jahresabrechnung und die inhaltlichen Anforderungen an den Vermögensbericht anschaulich und verständlich erläutert.

Referent: RA Alexander C. Blankenstein

WEG-Reform: Die neue Stellung des Verwalters

Mittwoch, 24.3.2021, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die WEG-Reform hat die Rolle und die Aufgaben des Verwalters neu geregelt, dies gilt es nun in der täglichen Arbeit mit Leben zu füllen. In diesem Online-Seminar werden Schritt für Schritt die neuen Spielregeln für WEG-Verwalter erläutert.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter onlinetraining.haufe.de/immobilien

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe axera“ oder „Lexware hausverwalter plus“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis“ oder „VerwalterPraxis Professional“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Neue Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft 2021

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2021 beginnt gleich mit vielen Änderungen, die zum Teil aus 2020 resultieren. Seit Jahren wird die Immobilienwirtschaft mit zahlreichen Regulierungen zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen direkt oder indirekt stetig teurer machen.

Im Folgenden eine chronologische Übersicht über die erfolgten und geplanten Änderungen in 2021 mit einer kurzen Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand: 10.1.2021).

I. Erfolgte Änderungen in 2021

1. EED-Richtlinie über Einbaupflicht fernauslesbarer Verbrauchszähler – 25.10.2020

Gemäß Energieeffizienzrichtlinie müssen neu installierte Verbrauchszähler fernauslesbar sein, die Verbrauchsinformationen werden ab 2022 monatlich verpflichtend. Bis 2027 müssen alle Zähler fernauslesbar sein. Die Kosten für diese Smart Meter und die Verbrauchsinformationen werden die Betriebskosten erhöhen.

2. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – 1.11.2020

Das GEG fasst die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV), das EnergieEinsparungsGesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) zusammen. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Anwendung von Energieausweisen und den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Bei einer Sanierung oder einem Hausverkauf wird eine kostenlose Energieberatung verpflichtend.

Makler sind jetzt auch gesetzlich verpflichtet, in Inseraten Energieausweisangaben zu machen und bei Vermietung und Verkauf Energieausweise vorzulegen.

3. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) – 1.12.2020

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist mit zahlreichen Änderungen für den Verwalter und die Wohnungseigentümer verbunden. Insgesamt werden durch die WEG-Novelle die Verwaltungsprozesse für den Verwalter und die Eigentümer deutlich effektiver und rechtssicherer. Dies betrifft bauliche Maßnahmen und deren Kostenregelung, die Durchführung von Eigentümerversammlungen (auch im Wege elektronischer Kommunikationsmittel) und Umlaufbeschlüssen sowie die Abrechnungserstellung, bei der das WEG-Recht und das Mietrecht harmonisiert wurden. Die Zertifizierung des Verwalters wird die Verwalterqualität fördern. Die Eigentümer können die Verwaltertätigkeit jederzeit beenden. Damit ist die Eigentümergemeinschaft besser geschützt.

4. Gesetz zur Stärkung eines fairen Wettbewerbs („Abmahnengesetz“) – 2.12.2020

Um missbräuchliche Abmahnungen zu verhindern, hat der Gesetzgeber bei Bagatelverstößen angesetzt. Abmahner können keine Kostenerstattung mehr verlangen wegen Verstößen gegen Informations- und Kennzeichnungspflichten oder wegen Datenschutzverstößen, z.B. bei fehlenden oder fehlerhaften Angaben im Impressum, bei der Widerrufsbelehrung, zur Maklerprovision oder zum Energieausweis. Künftig kann ein Abmahner keine Vertragsstrafe fordern, wenn die Abgabe der Unterlassungserklärung erstmalig erfolgt und der Abgemahnte weniger als 100 Mitarbeiter beschäftigt. Die Vertragsstrafe ist bei unerheblichen Fällen auf maximal 1.000 Euro begrenzt. Abmahnungen sind weiterhin möglich, aber dem „unlauteren“ Abmahnunwesen wird durch die neue Regelung ein deutlicher Riegel vorgeschoben.

5. Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten – 23.12.2020

Per 23.12.2020 ist das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten in Kraft getreten. Dazu wurden die §§ 656a – 656d BGB neu eingeführt. Die Neuregelung gilt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, wenn der Käufer ein Verbraucher ist. Ausgenommen von der Neuregelung sind Gewerbeimmobilien. Käufer und Verkäufer können wie bisher provisionspflichtig einen Makler beauftragen. Wer den Makler beauftragt und zahlt, soll maximal 50 % der Provision an die jeweils andere Partei umlegen können. Wer einen Makler nicht zuerst beauftragt hat, soll höchstens so viel Provision zahlen müssen wie der erste Auftraggeber, also maximal die Hälfte der Gesamtprovision. Der Maklervertrag muss künftig in Textform abgeschlossen werden.

6. Geltung der regulären Umsatzsteuersätze – 1.1.2021

Die Corona-bedingte und befristete Umsatzsteuerreduzierung galt nur für den Zeitraum vom 1.7.2020 bis 31.12.2020. Seit dem 1.1.2021 gelten wieder die „alten“ Umsatzsteuersätze mit der Folge, dass alle administrativen Umstellungsprozesse wieder auf die „alten“ Umsatzsteuersätze geändert werden mussten.

7. Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) – 1.1.2021

Wegen Verstoß gegen das EU-Recht musste die HOAI geändert werden. Für Leistungen von Architekten und Ingenieuren sind die Mindest- und Höchstsätze nicht mehr verbindlich, sie können aber frei vereinbart und ggf. durch Zu- oder Abschläge geändert werden. Die bisherigen Honorartafeln sollen aber eine Orientierung für die Honorarhöhe sein. Durch geschicktes Verhandeln können Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen dadurch kostengünstiger werden.

8. Mindestlohn steigt in 4 Stufen – 1.1.2021

Der gesetzliche Mindestlohn steigt ab Januar 2021 in vier Stufen von 9,50 Euro/h über 9,60 Euro/h (Juli 2021) über 9,82 Euro/h (Januar 2022) bis auf 10,45 Euro/h ab Juli 2022, somit in 2 Jahren um 11,76 %. Diese Mindestlohnanpassung wird die Dienstleistungen verteuern und zu höheren Betriebskosten für Mieter und Selbstnutzer führen. Ebenso werden sich die Handwerkerkosten für Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen erhöhen.

9. Einführung einer CO2-Steuer für die Bereiche Wärme und Verkehr – 1.1.2021

Ab Januar 2021 wird in 5 Stufen jährlich eine CO2-Bepreisung eingeführt. Der Einstiegspreis beträgt 25 Euro/t in 2021 und steigt auf 55 – 65 Euro/t ab 2025. Die durchschnittliche Mehrbelastung für einen Haushalt wird auf 27 – 260 Euro geschätzt und erhöht stetig die Wohnkosten. Durch die verkehrliche CO2-Bepreisung werden sich auch die Dienst-

leister- und Handwerkerkosten erhöhen und damit wieder zwangsläufig auch die Instandhaltungs- und Neubaukosten.

II. Geplante Änderungen in 2021

10. TKG-Novelle und Änderung der BetriebskostenV geplant

Mit einer umfassenden Überarbeitung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) will die Bundesregierung die Weichen stellen für einen raschen Glasfaserausbau und für ein Recht auf schnelles Internet. In diesem Zusammenhang gibt es Bestrebungen, die Umlagefähigkeit von Breitbandanschlüssen auf den Mieter zu streichen. Damit wäre die Umlagefähigkeit der Kosten eines Sammelinkassos nicht mehr möglich. Eine Umstellung auf Einzelinkasso würde durch eine erhebliche Kostensteigerung zum Nachteil der Mieter und Selbstnutzer ausgehen.

11. Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) soll novelliert werden, angestrebt ist die 1. Jahreshälfte 2021. Ziel der Novellierung ist es, die bisher gültige ImmoWertV von 2010 und die einzelnen Wertermittlungsrichtlinien in einer Verordnung mit Anwendungshinweisen zusammenzufassen.

12. Baulandmodernisierungsgesetz (Entwurf)

Das von der Bundesregierung am 4.11.2020 beschlossene Baulandmodernisierungsgesetz sieht unter anderem vor, dass Aufteilungen in Eigentumswohnungen unter den Vorbehalt der behördlichen Genehmigung gestellt werden sollen („Umwandlungsverbot“). Nach dem Gesetzentwurf sollen die Landesregierungen per Rechtsverordnung angespannte Wohnungsmärkte bestimmen können, in denen der Genehmigungsvorbehalt dann mit einer Befristung auf maximal 5 Jahre gelten soll. Auch ein „Baugebot“ sieht die Novelle vor. Demnach können Kommunen Grundstückseigentümer dazu verpflichten, freie Flächen innerhalb einer bestimmten Frist mit Wohnungen zu bebauen, soweit es dringenden Wohnbedarf gibt oder es um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt, Ausnahmen sind allerdings zugelassen.



13. Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

Der Bundesrat will eine Verschärfung des als Ordnungswidrigkeitstatbestand ausgestalteten „Verbots der Mietpreisüberhöhung“ und hat dazu einen Gesetzentwurf vorgelegt, der eine Änderung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorsieht. Demnach sei eine Miete dann überhöht, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % übersteigt bei gleichzeitig geringem Angebot an günstigerem Wohnraum. Der Entwurf sieht auch eine Verdopplung des Bußgeldrahmens auf 100.000 Euro vor.

14. Gesetzentwurf zum Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das GEIG sieht zusammenfassend vor, dass bei Neubau oder „größerer Renovierung“ von Wohngebäuden mit mehr als 10 Stellplätzen künftig jeder Stellplatz – in Nichtwohngebäuden jeder 5. Stellplatz – mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens 1 Ladepunkt zu errichten. Bis 1.1.2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen zudem mit 1 Ladepunkt oder mehr auszustatten (Ladesäulenpflicht).

15. Zensus – 15.5.2022

Nach 10 Jahren war die nächste Zensushebung für den 16.5.2021 vorgesehen. Die Erhebung wurde jedoch auf den 15.05.2022 verschoben. Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben. Neben der unmittelbaren Verwendung für politische Planungen und Entscheidungen dienen die Ergebnisse für zahlreiche Statistiken. Die Vorbereitungen dazu haben bereits 2019 begonnen und werden auch 2021 Vermieter und Verwalter beschäftigen. Verwalter sollten sich über eine Vergütungsregelung für den Mehraufwand Gedanken machen.

16. Wahljahr 2021

2021 finden zahlreiche Wahlen statt. Am 26.9.2021 ist die Bundestagswahl, ferner erfolgen Landtagswahlen in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Da die Mieterquote in Deutschland mit ca. 57 % größer ist als die Eigentümerquote mit ca. 43 %, ist davon auszugehen, dass die Politiker auf Bundes- und Länderebene wieder viele Wahlversprechen machen werden, die die Mieter als Verbraucher schützen sollen. Alles ungeachtet der daraus resultierenden zwangsläufigen Wirkungen, dass dieser Verbraucherschutz die Verbraucher nachweislich dauerhaft mit höheren Wohnkosten belastet.

III. Fazit

Die zusätzlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienwirtschaft lassen sich nicht abschließend einschätzen. Die Immobilienwirtschaft ist auch in Corona-Zeiten ein Stabilitätsfaktor für die Wohnraumversorgung und Garant für die Auftragsvergabe an die Bauwirtschaft. Die Preisentwicklung entspannt sich entgegen der medialen Berichterstattung deutlich. Die Auswirkungen auf gewerbliche Immobilien werden durch HomeOffice und die zunehmende Digitalisierung von Prozessen wohl längerfristig sein.

Die zunehmende Anzahl von weiteren Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr. Deutschland ist überreguliert! Der administrative Aufwand kostet viel Zeit und Geld, was für die Kundenbetreuung und Bestandsbewirtschaftung dann fehlt. Die Immobilienwirtschaft bräuchte dauerhafte Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum individuelle Lösungen ermöglichen. Es wird Zeit, (endlich) im Interesse der Bürger umzudenken.

DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkauleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de





EED und Heizkostenverordnung – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Immobilienverwalter

Peter Gerhardt, Bad Soden

Die aktuellen gesundheitspolitischen Themen haben viele Themen, denen wir uns als Verwalter stellen und zu denen Lösungen gefunden werden müssen, zurzeit etwas in das Abseits gedrängt. Der Klimawandel wird die Corona-Themen aber langfristig wieder überlagern und wird eines der Kernthemen unserer nahen Zukunft sein. Die EU hat in ihrem Clean-Energy-Paket in 2018 ein Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, um den Klimaschutz zu beschleunigen.

Die EU gibt den Rahmen vor

Die EU-Richtlinien, die in ihren Auswirkungen die Immobilienwirtschaft betreffen, sind die:

- Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD)
- Erneuerbare Energien Richtlinie (RED)
- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

In Deutschland müssen diese Regelungen in nationale Gesetze umgesetzt werden. Hierzu wurde ein neues, umfangreiches Gesetz ins Leben gerufen: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden die ehemaligen Regelungen, das EnEG (Energieeinspargesetz), die EnEV (Energieeinsparverordnung) und das EEWärmeG (Erneuerbare Energien-Wärmegesetz) in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Auch die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu großen Teilen in der Heizkostenverordnung geregelt waren, wurde auf europäischer Ebene neu geordnet. Diese Regelungen sind in der Energieeffizienzrichtlinie (EED) verankert.

Anpassungen, die spürbare Veränderung bringen

Der Markt der Messdienstleistung steht durch anstehende Regelungen vor einem gravierenden Wandel. Durch die EED und die kommende Novellierung der Heizkostenverordnung sollen Messgeräte fernausgelesen und auf Basis der Ablesewerte den Nutzern monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit

erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Nutzungsperiode zu ändern, um nicht nach deren Ende überrascht zu werden.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Novellierung der Heizkostenverordnung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wurde Anfang Juli 2020 verabschiedet. Das GEG als Ermächtigungsgrundlage der Heizkostenverordnung fordert zukünftig die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle als auch einheitlichen Verbrauchsdatenstandards bei Lieferantenwechsel oder Umstieg auf Selbstabrechnung. Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar sein. Damit soll auch der Wechsel von einem Heizkostenabrechner zu einem anderen erleichtert werden. Damit werden auch die Forderungen des Kartellamts erfüllt, die in der Sektorenuntersuchung die proprietären Systeme, d. h. die herstellerspezifischen Funkprotokolle, der Messdienstunternehmen bemängelt hatte.

Anforderungen der EED – Umsetzung in der Heizkostenverordnung

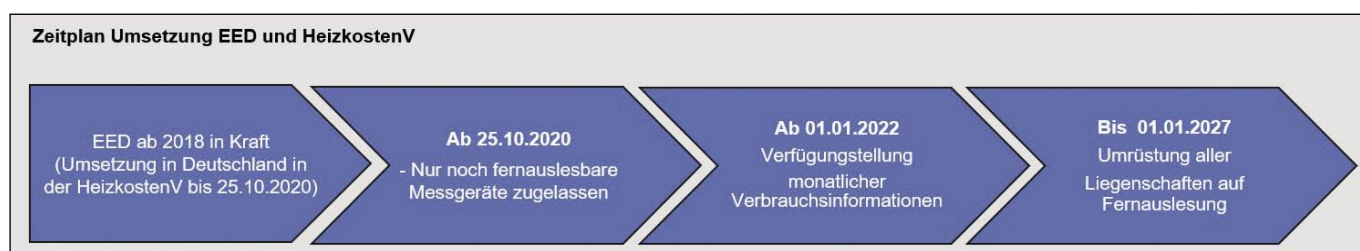
Die EED ist auf europäischer Ebene seit Juli 2018 in Kraft und sollte in Deutschland eigentlich bis zum 25.10.2020 in das geltende Recht, d. h. einer Novellierung der Heizkostenverordnung, umgesetzt werden. Dieses Ziel wurde durch die Verzögerungen beim GEG nicht erreicht. In den Ministerien wird deshalb derzeit mit Hochdruck an der Novelle gearbeitet und soll nach Aussage der Verantwortlichen bis zum Frühjahr 2021 vorliegen. Demnach sind dann ab Verkündung nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen. Das heißt, in Neubauten und bei Ablauf der Eichfristen im Altbestand, dürfen nur noch Geräte der neuen Generation zum Einsatz kommen. Bis zum 1.1.2027 muss auch die Umrüstung im Bestand abgeschlossen sein. In Liegenschaften, in denen fernauslesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 2021 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Wenn fernauslesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind, müssen ab 1.1.2022 dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden. Wie die Informationen zur Verfügung zu stellen sind, ist nicht vorgegeben.

Prozess- und IT-Änderungen

Die EED stellt Anforderungen an die Beteiligten, die nur mit einer komplett automatisierten Fernablesung und digitalisierten Prozessen zu erfüllen sind. Die Anbindung der Nutzer an Portale oder die zur Verfügungstellung von mobilen Apps rückt somit in den Blickpunkt. Um die Umsetzung der EED in den Unternehmen sicherzustellen, sind Prozess- und teils IT-Änderungen frühzeitig anzugehen. In den meisten Immobilienverwaltungen wird das dazu erforderliche technische Fachwissen bei den eigenen Mitarbeitern nicht vorhanden sein. Um in keine Abhängigkeit von den großen Heizkostenabrechern zu kommen, ist eine unabhängige Beratung empfehlenswert.

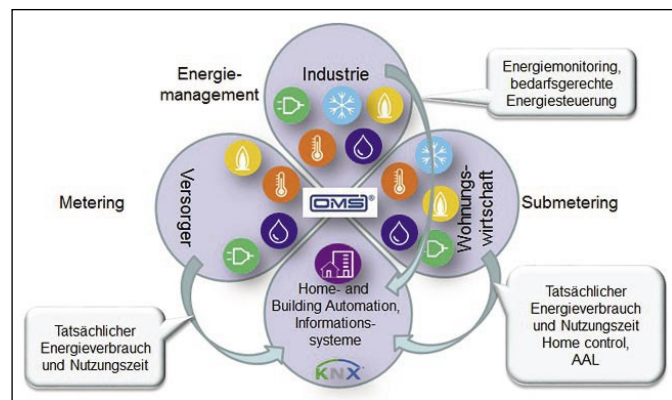
Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer auf Nummer sicher gehen will, dass Messgeräte untereinander kompatibel funken können, sollte zukünftig nur noch Geräte einsetzen, die mit einem offenen Funkstandard ausgestattet sind. Besonders zu erwähnen ist hier der Standard gemäß dem Open-Metering-System (OMS). Dieser



Quelle: Synectis Consult

wird von vielen Messdienstunternehmen beherrscht. OMS steht für eine hersteller- und spartenübergreifende Kommunikationsarchitektur mit intelligenten Zählern auf Basis der M-Bus-Technologie. Es ist weltweit die einzige Systemdefinition, die alle Medien (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sowohl für Messgeräte auf Hausanschlussebene (Metering) als auch in der Wohnung (Submetering) in einem System integriert. Damit ist eine herstellerübergreifende Interoperabilität garantiert.



Quelle: OMS-Group e. V.

Ist Ihr Unternehmen „EED-ready“?

Es empfiehlt sich in Hinblick auf 2022 den Verwaltungsbestand daraufhin zu prüfen, welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2021 anstehen und welche Eigentümer und Mieter ab 2022 informiert werden müssen.

Die Nutzerinformation kann je nach IT-Struktur in 2 Varianten erfolgen:

- Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten.
- Die Nutzer des Immobilienunternehmens nutzen das Portal oder die App des Messdienstleisters.

In beiden Fällen sind Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Messdiensten und IT-Partnern erforderlich. Datenaustauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand. Unternehmen, die heute schon im Datenaustausch die Daten zu Nutzern mit den Messdiensten austauschen, können den Nutzerwechselprozess über eine neue ARGE-Schnittstelle automatisieren. Wer keinen Datenaustausch praktiziert, muss im Portal der Messdienste oder schriftlich über den Wechsel informieren, damit nur der aktuelle Wohnungsnutzer auf seine Daten im Portal zugreifen kann.

Folgende „EED-ready“-Fragen sollten sich Wohnungsunternehmen stellen:

- Mit welchen Medien sollen Nutzer zukünftig informiert werden?
- Welcher Bestand kann zum Ablauf der Eichfrist kurzfristig auf Fernauslesung umgestellt werden?
- Welche Nutzer sind davon betroffen?
- Haben sich Verwaltungssoftware- und Messdienstpartner schon auf die EED vorbereitet?
- Wie soll der Mieterwechsel und damit der Datenschutz sichergestellt werden?
- Welche Lösungen stehen seitens der Partner zur Verfügung?
- Wie soll der Registrierungsprozess für Nutzer ablaufen?
- Hat der Messdienstpartner eine Hotline für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer angedacht?

Messdienstleistungen auf den Prüfstand stellen

Die Umstellung auf Fernauslesung und die Lieferung monatlicher Verbrauchsinformationen führen auf der Messdienstseite nachhaltig zu

neuen Preispositionen. Um sukzessive Preiserhöhungen zu vermeiden, ist es ratsam, im Vorfeld die anstehenden Konditionen zu klären und vertragliche Transparenz zu schaffen. Bei diesem Schritt ist es empfehlenswert, auch die restlichen Leistungen zu prüfen, also Messgerätemieten und Serviceleistungen, und ein neues Gesamtpaket zu verhandeln.

Vertragsverhandlungen sorgfältig vorbereiten

Im Rahmen von Vertragsverhandlungen sollten u. a. folgende Eckpunkte berücksichtigt werden:

- Interoperabilität sicherstellen, d. h. Zugang zu den Verbrauchswerten durch einheitliche Funkprotokolle bei Geräten und einheitlichen Datenformaten der Verbrauchswerte.
- Abdeckung der zukünftigen Anforderungen EED, Preise zu monatlichen Verbrauchswerten verhandeln und festschreiben.
- Synchronisierung Eichzeiten (z. B. 5-Jahresturnus bei allen Wasserzählern).
- Nachhaltige Qualitätssicherung, d. h. Vereinbarung und Messung von Qualitätskennzahlen z. B. für Durchlaufzeiten bei Geräteaufträgen und der Abrechnungserstellung

Die Digitalisierung eröffnet Immobilienunternehmen neue Chancen, Serviceleistungen ins eigene Unternehmen zu holen. Wenn hierzu noch keine Entscheidung vorliegt, sollte zumindest die Möglichkeit mittelfristig bestehen bleiben. Zur Absicherung von Insourcing-Optionen sollten deshalb Regelungen mit Sonderkündigungsmöglichkeiten in Rahmenverträgen diskutiert und vereinbart werden.

Fazit

Das Zusammenspiel von Immobilienwirtschaft und Messdienstpartnern wird sich durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern und kann von Seiten der Verwaltung neu gestaltet werden. Auf der einen Seite soll zukünftig eine einfachere Trennung von Messgeräten und Dienstleistung möglich sein, andererseits wird durch die Lieferung der Verbrauchsdaten und der stärkeren Verknüpfung im Datenaustausch eine höhere Abhängigkeit geschaffen. Immobilienunternehmen sollten darauf achten, im Interesse ihrer Nutzer einen vernünftigen Interessenausgleich zu erzielen.

DER AUTOR

Peter Gerhardt,
GF Synectis
CONSULT GmbH,
Bad Soden.
Beratung von
Unternehmen
der Wohnungs-
wirtschaft bei Entwicklung von
Geschäftsmodellen und Vertrags-
optimierungen im Bereich Mess-
dienstleistung.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Ist es zutreffend, dass ich in einem Mietshaus, in dem ich selbst ebenfalls wohne, keine Mietverträge mit Ausländern schließen muss? Dagegen in einem zweiten Mietshaus, das ebenfalls mir gehört, aber nur von fremden Personen bewohnt wird, die rechtliche Situation sich anders darstellt?

Grundsätzlich gilt unter Privatleuten der Grundsatz der Privatautonomie. Aber: Was spricht gegen Ausländer?

Bei der letzten WEG-Versammlung hatte ein Teilnehmer so viele Vollmachten, dass er das Abstimmungsergebnis ganz allein bestimmen konnte. Die übrigen Anwesenden waren zu Statisten degradiert. Gibt es eine zahlenmäßige Begrenzung oder muss eine solche Übermacht akzeptiert werden?

Sofern derjenige, der die Stimmrechtsmehrheit in der Eigentümerversammlung hat, diese nicht missbraucht, sondern im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung abstimmt, muss dies akzeptiert werden.

Ein selbst nicht im Hause wohnender Vermieter möchte für dieses Haus einen Schlüssel haben, der das Betreten des Hauses und damit den Zugang zu gemeinschaftlichen Kellerräumen sowie in die Gemeinschaftsgarage ermöglicht. Hat er darauf einen Anspruch?

Nach diesseitiger Ansicht kann einem Eigentümer der Zugang zu Gemeinschaftsflächen nicht verwehrt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der an den Eigentümer ausgehändigte Schlüssel ausschließlich den Zugang zu Gemeinschaftsflächen und nicht zu den vermieteten Wohnungen ermöglicht.

Nochmals Umsatzsteueroption. Wie verhält es sich bei den Wasserkosten, die ja schon mit Umsatzsteuer belegt sind, aber mit vermindertem Satz. Beispiel: Die Wasserkosten betragen netto 1.000 EUR. Dem Vermieter werden vom Versorgungsunternehmen brutto 1.070 EUR berechnet. Wie hoch ist dann der Bruttobetrag, der an den Mieter weitergegeben wird?

Liegen die Voraussetzungen vor, dass die Nebenkosten zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten sind, unterliegen auch alle Eingangsleistungen, die dem ermäßigten Steuersatz unterliegen haben, dem Regelsteuersatz auf der Leistungsausgangsseite.

Eine Frage zum neuen Wohnungseigentumsgesetz. Neu ist ja, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr erst bei Verkauf der 1. Wohnung entsteht, sondern schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher. Wie verhält es sich nun mit Objekten, die schon seit mehreren Jahren, quasi auf Vorrat, in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, und bei denen auch in naher Zukunft kein Verkauf beabsichtigt ist. Muss hier trotzdem ein gesondertes Konto eingerichtet, Wirtschaftsplan, Abrechnung und Versammlungen gemacht werden? Wenn ja, ab wann? Gibt es Übergangsfristen?

Solange es lediglich einen einzigen Eigentümer gibt, bleibt diesem die konkrete Gestaltung der Verwaltung überlassen.

Ich möchte als Vermieter eines Gewerbeobjekts zur Umsatzsteuer optieren. Dabei frage ich mich, wie ich dem Mieter die Versicherungskosten, die ja Versicherungssteuer enthalten, in Rechnung stellen muss. Rechne ich die Versicherungssteuer aus der Prämie heraus und schlage dann die normale Umsatzsteuer von 19% auf? Oder wird die Umsatzsteuer sogar auf die Gesamtprämie inkl. Versicherungssteuer aufgeschlagen?

Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. sehr aktuelles Urteil vom 30.9.2020, XII ZR 6/20) sind von dem Mieter auch die umlagefähigen Nebenkosten (im konkreten Fall die Versicherungsprämie einschließlich Versicherungssteuer) zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen, wenn der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert hat und vereinbart wurde, dass die Nebenkosten zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten sind.

Kann in einer WEG die Umstellung von Kabel auf Parabolantenne als Anpassung an den Stand der Technik eingestuft werden und mit welcher Mehrheit muss so etwas beschlossen werden. Hat sich hier etwas durch die aktuelle WEG-Reform gegenüber früher geändert?

Da gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG n.F. jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen kann, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen und der Fernsehempfang über die Internetleitung mit einem sehr großen Programmangebot in letzter Zeit immer mehr Verbreitung gefunden hat, ist zumindest fraglich, ob die Rechtsprechung die Umstellung von Kabel auf Parabolantenne zukünftig als Anpassung an den Stand der Technik einstufen wird.

Alle in der Versammlung anwesenden Eigentümer stimmen einer baulichen Veränderung zu. Der Verwalter weiß aber nicht, ob nicht anwesende Eigentümer beeinträchtigt sind. Darf der Beschluss als positiv verkündet werden?

Da der baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG alle beeinträchtigten Eigentümer zustimmen müssen, darf ein Beschluss über die Genehmigung einer baulichen Veränderung auch nur dann als angenommen verkündet werden, wenn diesem ausnahmslos alle beeinträchtigten Eigentümer zugestimmt haben.

Kann ein Mieter die Betriebskostennachzahlung verweigern, obwohl die Abrechnung formell und inhaltlich richtig ist, weil die Wohnung Mängel aufweist?

Nein, die Betriebskostennachzahlung kann nicht aufgrund vorhandener Mietmängel verweigert werden.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

der Verwalter hat nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG sämtliche Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Wohnungseigentümer umzulegen. Das Gesetz gibt als Umlageschlüssel das Verhältnis der Miteigentumsanteile vor, mithin ihre Größe. Dieser Umlageschlüssel ist grob und „schreit“ geradezu danach, im Einzelfall von ihm abzuweichen. Eine Abweichungsmöglichkeit besteht in einer Umlagevereinbarung. Zu solchen Umlagevereinbarungen und ihren Tücken haben wir Ihnen im letzten Verwalterbrief berichtet. Eine andere Handhabe besteht in einem Umlagebeschluss. Dieser beruht – geht es nicht um bauliche Veränderungen – grundsätzlich auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Die Wohnungseigentümer können danach für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom Gesetz oder von einer Umlagevereinbarung abweichende Umlage beschließen. Was Sie insoweit beachten müssen und in welcher Weise Ihr Ermessen begrenzt ist, ist Gegenstand der BGH-Entscheidung, von der wir Ihnen dieses Mal berichten wollen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Änderung eines Umlageschlüssels

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Änderung eines Umlageschlüssels

Die Änderung eines Umlageschlüssels setzt nicht voraus, dass der geltende Umlageschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenVO genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern. Der für die Umlage der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ i. S. d. § 8 Abs. 1 HeizkostenVO kann unter Rückgriff auf die Bestimmungen der WohnflächenVO und damit unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen ermittelt werden. Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

Der Fall:

In einer Gemeinschaftsordnung heißt es hinsichtlich der Umlage der Kosten für Heizung und Warmwasser wie folgt: „Grundsätzlich bestimmt sich die Verteilung der Kosten des Heizbetriebs nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche. Terrassen, Balkone und Loggien, soweit sie bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt sind, werden hierbei ausgeschlossen. Wird der Verbrauch an Wärme

durch Messgeräte ermittelt, so werden lediglich 50% der Kosten nach vorstehendem Maßstab umgelegt (Grundkostenanteil). Für die Verteilung der restlichen Kosten ist das Ergebnis der Wärmemessgeräte bestimmend (Verbrauchskostenanteil). Für die Kosten einer zentralen Warmwasserversorgung gelten die gleichen Grundsätze, lediglich mit der Ausnahme, dass der Grundkostenanteil 30% und der Verbrauchskostenanteil 70% der Gesamtkosten beträgt.“

Im Juli 2017 greifen die Wohnungseigentümer in diese Umlagevereinbarung in Bezug auf die Warmwasserkosten ein. Sie bestimmen, dass künftig auch die Außenflächen, d. h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der WohnflächenVO zugelassenen Anteil von 25% ihrer Grundfläche einbezogen werden sollen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

Das Problem:

Im Kern geht es um 3 Fragen: Erstens die Frage, in welcher Weise das Ermessen der Wohnungseigentümer, einen Umlageschlüssel durch Beschluss zu ändern, durch das Gesetz begrenzt wird. Zweitens um die Frage, ob für die Umlageschlüssel, die die Wohnungseigentümer in Bezug auf die HeizkostenVO bestimmen müssen, Besonderheiten gelten. Und drittens um die Frage, wie der Begriff der „Wohnfläche“ in der HeizkostenVO zu bestimmen ist.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH billigt den Wohnungseigentümern bei der Änderung des geltenden Umlageschlüssels ein weites Ermessen zu (der Fall erging noch zu § 16 Abs. 3 WEG a. F.: da sich insoweit im neuen Recht nichts geändert hat,

nennen wir im Folgenden § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG). Eine Änderung setzt seiner Ansicht nach nicht voraus, dass der bestehende Umlageschlüssel einem Wohnungseigentümer nachteilig ist. Es bedarf nicht einmal besonderer Umstände für eine Neuregelung. Dies gelte auch in Bezug auf die HeizkostenVO. Der Begriff der „Wohnfläche“ im Sinne der HeizkostenVO müsse dabei nicht, könne aber von den Wohnungseigentümern unter Rückgriff auf die Bestimmungen der WohnflächenVO ermittelt werden. Die Wohnungseigentümer dürften aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

2. Beschlusskompetenz

2.1. Überblick

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründe eine Kompetenz, einen Umlageschlüssel durch Beschluss abweichend von dem in § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG bestimmten Maßstab, aber auch abweichend von einem vereinbarten oder beschlossenen Umlageschlüssel zu regeln. Die Beschlusskompetenz beziehe sich auf verbrauchs- und auf verursachungsunabhängige Kosten.

2.2. Anwendung

Von dieser Beschlusskompetenz hätten die Wohnungseigentümer im Fall Gebrauch gemacht. Denn die Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlich betriebenen Warmwasseranlage stellten Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 Satz 1 Nr. 5a BetriebskostenVO dar.

Die Wohnungseigentümer hätten auch einen neuen Umlageschlüssel i. S. d. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beschlossen. Zwar hätten sie den eigentlichen Umlageschlüssel, wonach die Kosten für Warmwasser zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach der Wohnfläche umgelegt werden, nicht geändert. Sie hätten aber den Berechnungsmodus für die Ermittlung der Wohnfläche geändert. Die Festlegung des abweichenden Maßstabes zur Berechnung der Wohnfläche führe zu einer veränderten Verteilung der Kosten der zentralen Warmwasserversorgung unter den Wohnungseigentümern. Auch eine solche Änderung sei von der Beschlusskompetenz erfasst.

3. Ordnungsmäßige Verwaltung

3.1. Zwei Bereiche

Von der Beschlusskompetenz zu trennen sei die Frage, ob der Beschluss, bei der Umlage der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten künftig die Wohnfläche unter Einbeziehung der Flächen von Dachterrassen und Balkonen/Loggien zu einem Viertel zu berücksichtigen, ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Diese Frage sei zu bejahen.

3.2. Schilderung der Maßstäbe

Den Wohnungseigentümern sei bei Änderungen des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG aufgrund ihres Selbstorganisa-

tionsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Sie dürften jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe.

Bei der Prüfung dürften an die Auswahl eines angemessenen Umlageschlüssels keine strengen Anforderungen gestellt werden. Jede Änderung des bestehenden Schlüssels wirke sich zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers aus. Die Aufgabe eines Umlageschlüssels setze auch nicht voraus, dass der geltende einzelne Wohnungseigentümer benachteilige oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich sei. Eine Grenze werde nur durch das Willkürverbot gezogen. Sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ einer Änderung dürften also nicht willkürlich sein.

3.3. Anwendung der Maßstäbe

a) „Ob“ einer Änderung

Das „Ob“ der Änderung, also die Aufgabe der in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Berechnungsmethode für die Wohnfläche, sei im Fall nicht willkürlich.

Dies folge allerdings nicht daraus, dass der vereinbarte Umlageschlüssel einer zwingenden Vorgabe in der HeizkostenVO widersprochen habe. Denn der für die Verteilung der verbrauchsunabhängigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ i. S. v. § 8 Abs. 1 HeizkostenVO sei nicht dahingehend auszulegen, dass deren Berechnung zwingend unter entsprechender Anwendung der WohnflächenVO und damit unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen erfolgen müsse.

Zwar könne der Begriff unter Rückgriff auf die Bestimmungen der WohnflächenVO ermittelt werden. Die Anwendung der WohnflächenVO zur Bestimmung der Wohnfläche i. S. d. § 8 Abs. 1 HeizkostenVO sei aber nicht zwingend. Die Wohnungseigentümer könnten daher auch eine andere Berechnungsmethode festlegen. Es sei aber natürlich nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungseigentümer sich an der WohnflächenVO orientierten.

b) „Wie“ einer Änderung

Auch das „Wie“ der Änderung, also die Einbeziehung von Dachterrassen und Balkonen/Loggien bei der Berechnung der Wohnfläche sei nicht willkürlich und entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Wie dargelegt, könne der für die Verteilung der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ i. S. d. § 8 Abs. 1 HeizkostenVO unter Rückgriff auf die Bestimmungen der WohnflächenVO und damit

auch unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Hinweis auf § 2 Abs. 2 Nr. 2, § 4 Nr. 2 WohnflächenVO) ermittelt werden.

Dabei könne offenbleiben, ob bei der Verteilung von Heizkosten nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenVO auch nicht beheizbare Außenflächen wie Balkone, Loggien oder Dachterrassen berücksichtigt werden könnten.

Jedenfalls bei der Verteilung der verbrauchsabhängigen Warmwasserkosten gemäß § 8 Abs. 1 HeizkostenVO dürfe die Flächenberechnung unter Einbeziehung von Dachterrassen, Balkonen oder Loggien erfolgen. Denn der Grund für die Aufspaltung der Kostenverteilung in verbrauchsabhängige und -unabhängige Teile liege darin, dass durch den Betrieb der Warmwasseranlage und die ständige Verfügbarkeit von Warmwasser laufende Kosten entstünden, die unabhängig von dem tatsächlichen Verbrauch seien. Im Hinblick auf die verbrauchsunabhängige Entstehung der Bereitstellungskosten habe sich der Ordnungsgeber dafür entschieden, einen Teil der Warmwasserkosten nach einem verbrauchsunabhängigen Maßstab zu verteilen. Mit der Anknüpfung an die „Wohnfläche“ habe er einen objektiven Abrechnungsmaßstab geschaffen. Da bei dem gewählten Flächenmaßstab die Zahl der Nutzer oder Bewohner, der Warmwasserverbrauch oder die Ausstattung des jeweiligen Raumes mit Warmwasser-Zapfhähnen keine Rolle spielten, komme es bei der Flächenberechnung nicht darauf an, ob die Nutzung der Fläche typischerweise mit einem Warmwasserverbrauch verbunden sei.

c) Sachgerechter Grund

Schließlich stehe auch § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 HeizkostenVO der Ordnungsmäßigkeit nicht entgegen. Die Vorschrift mache die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe zwar von einem „sachgerechten Grund“ abhängig. Unter den Wohnungseigentümern stelle das Kriterium des „sachgerechten Grundes“ aber lediglich eine Ausprägung des allgemeinen Willkürverbots dar und solle es verhindern, dass die Wohnungseigentümer willkürlich den Verteilungsmaßstab änderten.

Das bedeutet für Sie:

1. Bestimmung eines Umlageschlüssels

1.1. Kompetenz der Wohnungseigentümer

Welcher Umlageschlüssel gelten soll, müssen die Wohnungseigentümer durch eine Umlagevereinbarung oder einen Umlagebeschluss bestimmen. Der Verwalter hat hingegen keine Kompetenz, für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel zu bestimmen. Die Wohnungseigentümer können ihm diese Kompetenz auch nicht nach § 27 Abs. 2 WEG einräumen.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer können allerdings vereinbaren, dass der Verwalter einen Umlageschlüssel bestimmen soll.

1.2. Ermessen

Die aktuelle Entscheidung streicht nochmals heraus, dass die Wohnungseigentümer bis zur Grenze der Willkür die Befugnis haben, Umlageschlüssel zu bestimmen und diese auch zu ändern.

HINWEIS:

Neben der Größe der Miteigentumsanteile kommen vor allem folgende Umlageschlüssel in Betracht:

- Anzahl von Anschlüssen/Anlagen;
- Anzahl von Wohnungseigentumsrechten (Einheiten);
- Anzahl der Bewohner/Eigentümer/Nutzer- bzw. Personen;
- Gebrauch oder die bloße Gebrauchsmöglichkeit;
- Verbrauch/Verursachung;
- Verteilung nach Häusern/Untergemeinschaften (Mehrrhausanlagen);
- Wohn- und Nutzfläche.

Für alle alternativen Umlageschlüssel muss darauf geachtet werden, dass sie „bestimmt“ sind. Hierfür muss der Verwalter Sorge tragen.

1.3. Verwalteraufgaben

Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jederzeit darüber informieren können, welche Umlageschlüssel in der Wohnungseigentumsanlage für welche Kostenpositionen gelten. Um dieser Forderung gerecht zu werden, muss er sich mit der Gemeinschaftsordnung und der aktuellen Beschlusslage vertraut machen. Ferner muss der Verwalter die Wohnungseigentümer jedenfalls bei einer Nachfrage darüber informieren können, welche Alternativen für eine Kostenposition in Betracht kämen und was deren Vor- und/oder Nachteile wären. Das Ziel einer solchen Beratung sollte darin liegen, für eine Kostenposition einen Umlageschlüssel zu finden, der möglichst „verteilungsgerecht“ ist.

HINWEIS:

Eine Umlage der Kosten nach der Größe der Miteigentumsanteile ist „grob“ und häufig „ungerecht“.

- Das Gerechtigkeitsmaß wird erhöht, wenn die Umlage sich den Kosten annähert, die die jeweiligen Wohnungs-

eigentümer bei wertender Betrachtung zu tragen haben. Im Einzelfall kommt z. B. eine Verkleinerung des Abrechnungskreises in Betracht – insbesondere in einer Mehrrhausanlage.

- Zu einer größeren Verteilungsgerechtigkeit führt es ferner, wenn Kosten nach Verursachung oder nach Verbrauch verteilt werden können.
- Die Verteilungsgerechtigkeit kann es auch verbessern, wenn bei Erhaltungskosten eine besondere Einwirkungsmöglichkeit berücksichtigt wird.

2. Die Umlageschlüssel nach der HeizkostenVO

Damit die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage (§ 7 Abs. 2 HeizkostenVO), die Kosten der Wärmelieferung (§ 7 Abs. 3 HeizkostenVO), die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (§ 8 Abs. 2 HeizkostenVO) und die Kosten der Warmwasserlieferung (§ 8 Abs. 3 HeizkostenVO) umgelegt werden können, müssen die Wohnungseigentümer ihre „Hausaufgaben“ machen und Umlageschlüssel bestimmen.

Die HeizkostenVO gibt insoweit zwar einen Rahmen vor, bestimmt aber für diese Kosten keinen subsidiären Umlageschlüssel. Die HeizkostenVO bestimmt nicht einmal, wie der Fall zeigt, wie die Wohn- oder Nutzfläche festzulegen ist.

HINWEIS:

Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über diese Rechtslage informieren. Ganz regelmäßig fehlen z. B. Festlegungen in Bezug auf § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenVO. Dort besteht die Wahl unter 4 Umlageschlüsseln. Schauen Sie doch einmal in den Verwaltungsunterlagen nach, ob es insoweit Bestimmungen in Ihren Anlagen gibt (hat nur der Wärmedienstleister eine Bestimmung getroffen, ist diese unerheblich!).

3. Wohnfläche und Wohnungseigentumsrecht

Der Fall weist im Übrigen mittelbar darauf hin, dass es in vielen Wohnungseigentumsanlagen mit der Bestimmung der Wohnflächen schlecht bestellt ist. Die Wohnflächen – und ihre Berechnung – müssen aber für eine Umlage der Kosten feststehen. Dies gilt, wenn es Mieter in der Wohnungseigentumsanlage gibt. Und dies gilt mit Blick auf die HeizkostenVO. Insoweit sollte sich jeder Verwalter klarwerden, wer eigentlich die Wohn- und/oder Nutzflächen in der Wohnungseigentumsan-

lage festgelegt hat. Auch hier lässt sich nicht ausschließen, dass es weder eine Vereinbarung noch einen Beschluss gibt. Ferner wird es häufig so sein, dass die Festlegungen mit der tatsächlichen Fläche nichts zu tun haben. Dieser Umstand macht jede Mietabrechnung angreifbar – und dürfte auch den Wohnungseigentümern nicht gefallen.

HINWEIS:

Die Wohnfläche muss nicht nach der WohnflächenVO berechnet werden. Es kommen nach Wunsch der Wohnungseigentümer auch andere Methoden in Betracht:

- Wohnflächenberechnung nach DIN-Norm 277
- Wohnflächenberechnung nach DIN-Norm 283
- Wohnflächenberechnung nach Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, welche Umlageschlüssel aktuell in den von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlagen für jede einzelne Kostenposition gelten. Ist es nicht so, muss er sich mit den geltenden Umlageschlüsseln vertraut machen.
- Ferner muss jeder Verwalter wissen, wie man die Umlageschlüssel ändern kann, wann sie ggf. geändert wurden und ob den Wohnungseigentümer ein Eingriff in das bestehende Gefüge zu raten ist.
- Jeder Verwalter muss wissen, welche Umlageschlüssel die Wohnungseigentümern für die Umlage der Kosten, die der HeizkostenVO unterfallen, bestimmt haben.
- Ferner muss der Verwalter aktiv werden, wenn welche fehlen. Das gilt im Übrigen auch für § 9a HeizkostenVO.

WEG-Rechtsprechung kompakt**Klimaanlage: Beseitigung**

AG München, Urteil v. 27.7.2020, 481 C 16084/19 WEG

Der Mieter von Räumen, die in Sondereigentum stehen und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, ist ohne eine Erlaubnis der Wohnungseigentümer nicht berechtigt, an die Außenfassade eine Klimaanlage anzubringen.



Auch das noch

Haarige Ausrede

Handy oder nicht Handy? Das war die Frage in einem Fall, den das Amtsgericht Frankfurt a. M. auf dem Tisch hatte.

Die Polizei hatte auf der Suche nach „Handyverstößen“ einen Busfahrer ins Visier genommen und mehrere Fotos gemacht, auf denen sich der Herr einen Gegenstand ans rechte Ohr hielt. Es folgte ein Bußgeldbescheid wegen unerlaubten Telefonierens am Steuer. Diesen akzeptierte der Busfahrer nicht und führte zu seiner Verteidigung an, bei dem Gegenstand auf den Bildern handle es sich um eine Haarbürste, mit der er seinen Bart gekämmt habe. Außerdem zeigten ihn die Fotos im stehenden Fahrzeug, was daran zu erkennen sei, dass sich auch die linke Hand nicht am Lenkrad befunden, sondern am Fenster geruht habe.

„Das sind nur billige Ausreden“, befand das AG Frankfurt a. M. (Urteil v. 16.6.2020, 971 Owi 363 Js 72112/19) und brummte dem Busfahrer 180 Euro Geldbuße auf. Abgesehen davon, dass die präsentierte Haarbürste eine geschwungene Form habe, während auf den Bildern ein eckiger Gegenstand zu sehen sei, setze ein Kämmvorgang eine Kammführung nach unten und/oder zur Seite voraus. Eine solche sei auf den Bildern nicht zu erkennen. Der Umstand aber, dass sich keine Hand am Lenkrad befunden habe, lasse nicht auf ein stehendes Fahrzeug schließen, könne aber durchaus Anlass sein, die Fahreignung zu überprüfen.

Zitat

**Wenn man schnell vorankommen will, muss man alleine gehen.
Wenn man weit kommen möchte, muss man zusammen gehen.**

Indianisches Sprichwort

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Wegfall nicht nur der Geschäftsgrundlage

Die Corona-Krise stellt das ganze Land vor ganz neue, bisweilen auch existenzbedrohende Herausforderungen. Da sind die Mietvertragsparteien von Gewerberäumen sicher keine Ausnahme. Wer etwa in einer zentralen Lage in einer Innenstadt hochpreisige Verkaufsräume angemietet hat, möchte sie auch nutzen. Verbietet ihm das eine öffentlich-rechtliche Regelung, ist der Versuch, die Zahlung dieser Miete wenigstens teilweise zu vermeiden, durchaus nachvollziehbar. Die große Mehrheit der Berufungsgerichte ging aber bisher in wohlbegrün-

denden Entscheidungen davon aus, dass hier kein Wegfall der Geschäftsgrundlage vorliegt. Das sog. Verwendungsrisiko trifft den Mieter.

Das hat offenbar den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der diese altbewährte Systematik nun umdreht. Jetzt soll der Richter bei einer solchen Einschränkung kraft Gesetzes vermuten, dass sich die Geschäftsgrundlage verändert hat. Dies dürfte einmal mehr auf staatliche Wohltaten zulasten Dritter hinauslaufen, die natürlich aus staatlicher Sicht den Vorteil haben, dass sie eventuelle Rettungspakete zugunsten der Gewerbetreibenden schlanker ausfallen lassen. Vor allem aber sollte die Rechtsanwendung im Einzelfall den Gerichten verbleiben. Der Gesetzgeber ist keine Superrevisionsinstanz in Einzelfragen des bürgerlichen Rechts. Ansonsten fällt viel mehr weg, als die Geschäftsgrundlage einzelner Mietverträge: Der bewährte Grundsatz der Gewaltenteilung.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2021 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Birte Hackenjös, Joachim Rotzinger,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 06.03.2021.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4108



21001