



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... die Corona-Krise wird uns leider noch länger beschäftigen.

Deshalb verschieben sich zahlreiche Pflichten der WEG-Verwalter; dies wird ein erhebliches Arbeitsaufkommen in der zweiten Jahreshälfte mit sich bringen. Die Durchführung der Eigentümerversammlungen wird dabei zeitlich „sportlich“. Größere Instandsetzungsmaßnahmen werden aufgrund der Pandemiefolgen für die Handwerker in diesem Jahr kaum durchführbar sein.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. fordert daher u. a. die Pflicht, drei Angebote für Handwerkerleistungen einholen zu müssen, auszusetzen. Viele Anbieter von Handwerkerleistungen werden wegfallen, da sie von Schließungen oder der veränderten wirtschaftlichen Lage betroffen sind. Für die Verwalter bedeutet dies zusätzliche, erhebliche Recherche-Arbeit. Die Handlungsfähigkeit von WEGen muss an erster Stelle stehen. Darum gilt es, jeglichen Mehraufwand zu vermeiden.

In dringenden Fällen lassen sich Eigentümerversammlungen nicht verschieben. Hier muss es möglich werden, diese virtuell durchzuführen. Bei Video- und Onlineversammlungen sollten für Beschlüsse die gleichen Stimmenerfordernisse gelten wie für Präsenzversammlungen. Die darin gefassten Beschlüsse sollten auch bei fehlender Einstimmigkeit Bestand haben.

Wir sind gespannt, ob die Politik diese Anregungen aufgreift.

Bleiben Sie gesund.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Thomas Traub

Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht aufgrund jahrzehntelanger Duldung durch den Nachbarn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24.01.2020 entschieden, dass im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn ein Wegerecht nicht aufgrund Gewohnheitsrechts durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung entstehen kann. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB bestehen.

Sachverhalt

Die Kläger sind Eigentümer dreier nebeneinander an einer öffentlichen Straße liegender Grundstücke, die mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke befinden sich Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen und die rückwärtigen Bereiche ihrer vorne über die Straße erschlossenen Grundstücke erreichen. Eine Nutzung des Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und nach dem Eigentumsübergang auf die Beklagte durch diese selbst geduldet. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 erklärte die Beklagte gegenüber den Klägern die „Kündigung des Leihvertrages über das vor über

30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht“. Sie kündigte an, den Weg zu sperren und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger, die sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht berufen, verlangen von der Beklagten, die Sperrung des Weges zu unterlassen.

Bisheriger Prozessverlauf

Das Landgericht hat die Beklagte verpflichtet, es zu unterlassen, die Kläger an der Nutzung des Weges zu hindern, insbesondere durch das Anbringen eines Tores mit Schließanlage. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und dies damit begründet, dass die Kläger aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden Gewohnheitsrechts zur Nutzung des Zuwegs zum rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke berechtigt seien.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Die Kläger können sich nicht auf Gewohnheitsrecht berufen. Gewohnheitsrecht entsteht durch längere tatsächliche Übung, die eine dauernde und ständige, gleichmäßige und allgemeine ist und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt wird.



Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Als Leiterin der Niederlassung Berlin haben wir **Claudia Diekmann (55)** nunmehr Filial-Einzelprokura erteilt.

Für unsere Niederlassung in Berlin sind **Nadine Di Bartolo (41)** und **Matthias Zippel (66)** als Property-Manager für den Geschäftsbereich Mietverwaltung tätig.

Seit dem 01.03.2020 verstärkt uns **Caroline Enga (39)** als Team-Assistentin für den Geschäftsbereich Asset-Management.

Wir wünschen den neuen Mitarbeiterinnen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung grundbuchrechtlicher Vorschriften beschlossen. Das Gesetz soll die Planungssicherheit von Immobilienverwaltungen, Wohnungseigentümern und Mietern verbessern. Wichtige Änderungen betreffen privilegierte Maßnahmen bei baulichen Veränderungen und die separate Beschlussammlung. Das Gemeinschaftsinteresse rückt stärker in den Vordergrund, der Verbraucherschutz wird gestärkt und die Aufgaben der Verwalter werden erweitert.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2020

Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Ulf Matzen

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Texte, Quellen, Bilder: Destatis, Bundesregierung, VDIV Deutschland, bulwingesa, Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW), Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Heinze Marktforschung, Postbank, RA Bethge und Partner, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, BBSR Bonn, Finanzpartner.de, Stiftung Warentest, Finanztest, Hausbank München eG, AnwaltOnline.com, Bundesrat, Haus & Grund, IVD Deutschland, YouGov Deutschland, Wohnstudie Happy Quest, TU Wien, Pixabay.com

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Astrid Grabener, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Als ungeschriebenes Recht enthält es eine generell-abstrakte Regelung; diese muss über den Einzelfall hinausweisen. Zwar muss Wohnheitsrecht kein „Jedermann-Recht“ sein. In dem Unterfall der sog. Observanz, bei der es sich um ein örtlich begrenztes Wohnheitsrecht handelt, kann dieses auch im Verhältnis einer begrenzten Zahl von Eigentümern und Pächtern zueinander entstehen, etwa nur für eine Gemeinde oder die Mitglieder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft. Voraussetzung ist aber auch in diesem Fall, dass die ungeschriebene Rechtsnorm, die die Beteiligten als verbindlich anerkennen, alle Rechtsverhältnisse einer bestimmten Art beherrscht. Wohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn. In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, nicht aber durch eine – sei es auch jahrzehntelange –

Übung unter Grundstücksnachbarn. Das Oberlandesgericht wird zu prüfen haben, ob den Klägern gemäß § 917 Abs. 1 BGB ein Notwegerecht zusteht. Dies wäre der Fall, wenn die ordnungsmäßige Benutzung ihrer Grundstücke eine Zufahrt über die Grundstücke der Beklagten erforderlich machte. Soweit die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wird ein Notwegerecht allerdings schon deshalb ausscheiden, weil die im hinteren Bereich der Grundstücke der Kläger befindlichen Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig sind. Soweit die Grundstücke gewerblich genutzt werden, kommt ein Notwegerecht hingegen grundsätzlich in Betracht, da bei einem Gewerbestandteil etwa Be- und Entladevorgänge sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem verbindungslosen Grundstücksteil für die ordnungsmäßige Benutzung erforderlich sein und damit für diesen Teil eine Zufahrt erforderlich machen können.

Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18
Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Anteil erneuerbarer Energien durch Sondereffekte erstmals bei 52 Prozent

Erneuerbare Energien deckten im ersten Quartal 2020 aufgrund einer Kombination von Sondereffekten erstmals rund 52 Prozent des Bruttoinlandstromverbrauchs.

Auf den „Windrekord“ im Februar folgte der März mit außergewöhnlich vielen Sonnenstunden. Hinzu kam ein Rückgang des Stromverbrauchs gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Einspeisevorrang für die erneuerbaren Energien führte zusammen mit Kraftwerksstilllegungen (Ende 2019) zu einer deutlich reduzierten Einspeisung konventioneller Energien.

Wegen der Sondereffekte lassen sich diese Werte noch nicht auf das ganze Jahr 2020 übertragen, zeigen aber eine hoffnungsvolle Tendenz auf.



Foto: Wintersseiler | Pixabay

Immobilien richtig finanzieren

Die niedrigen Baufinanzierungszinsen sind schon fast selbstverständlich geworden. Im Zuge der Coronakrise haben sie nochmals nachgegeben und einen historischen Tiefststand erreicht. Die Finanzierung entscheidet darüber, wie lange die Abzahlung des Kredits dauert und wie hoch die zurückgezahlte Summe ist. Stiftung Warentest hat für vier Modellfälle 90 Banken, Kreditvermittler, Bausparkassen und Versicherungen getestet und große Unterschiede festgestellt. Ein praktisches Werkzeug zum Berechnen der eigenen Ansprüche gibt es unter www.test.de, Stichwort: Baukredite im Vergleich.

Entwicklung der Hypothekenzinsen

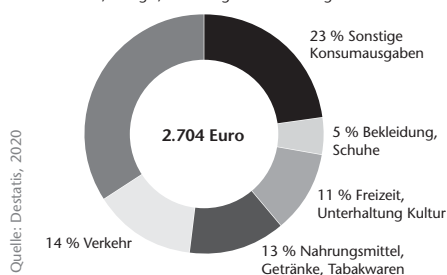


Haushalte geben über ein Drittel für das Wohnen aus

Nach der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe wenden Deutsche gut 51 Prozent ihres Konsumbudgets für Wohnen, Ernährung und Bekleidung auf. Je Haushalt waren das durchschnittlich 1.390 Euro im Monat. Insgesamt lagen die Konsumausgaben der Haushalte bei monatlich 2.704 Euro. Davon entfiel der größte Anteil mit knapp 34 Prozent oder 908 Euro auf den Bereich Wohnen. 1998 waren es noch 32 Prozent. Zu den Ausgaben für Wohnen zählen neben der Wohnungsmiete einschließlich Betriebskosten auch die Ausgaben für Energie und Instandhaltung. Die Haushalte haben zusätzlich Ausgaben, die nicht zu den Konsumausgaben zählen, beispielsweise Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen. Dafür wurden bundesweit durchschnittlich 484 Euro im Monat aufgewendet.

Konsumausgaben privater Haushalte

34 % Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung



Verwalter haftet nicht für alles!



Gefahren können überall lauern – auch im Gemeinschaftseigentum von Wohnanlagen. Für Risiken des allgemeinen Lebens ist aber nicht der Verwalter zuständig.

Die Verkehrssicherungspflicht in Wohnungseigentumsanlagen obliegt der Gemeinschaft, wird aber üblicherweise auf den WEG-Verwalter übertragen. Die Gemeinschaft ist nicht völlig entlastet, sondern muss den Verwalter überwachen und Risiken melden. Dies bezieht sich zum Beispiel auf Leitungen, Treppenhausbeleuchtung und mögliche Gefahrenquellen in Hof und Treppenhaus. Regelmäßige Kontrollen sind erforderlich, denn der Verwalter haftet nicht für jedes Risiko.

In einem aktuellen Fall stürzte der Sohn einer Wohnungseigentümerin eine Treppe herab und wurde berufsunfähig. Er verlangte Schadensersatz, weil der Verwalter diese Gefahr nicht beseitigt hatte und seine Pflicht zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verletzt habe.

Das Gericht (AG Moers, 11.07.2019, 564 C 9/19) verneinte diesen Anspruch und stellte fest, dass die Sicherungspflicht des Verwalters Risiken des allgemeinen Lebens nicht umfasst. Ein solches habe sich aber in dem Sturz verwirklicht. Begründung: Der Sohn kannte die Treppe seit seiner Kindheit. Die Gefahr war problemlos erkennbar. Weder der Geschädigte noch seine Mutter hatten die Treppe jemals bei einer Eigentümerversammlung beanstandet.

Wie Straßen den Immobilienwert beeinflussen

Die Lage eines Gebäudes zählt noch immer zu den wichtigsten Kriterien bei der Bewertung von Immobilien. Das Gewicht der verschiedenen Faktoren hat sich aber verschoben. Das liegt vor allem daran, dass der Individualverkehr in den vergangenen Jahren übermäßig zugenommen hat. 2019 erreichte die Zahl der Autos in Deutschland mit rund 47 Millionen Fahrzeugen den höchsten Wert aller Zeiten. Stadtbewohner fühlen sich so stark wie nie zuvor vom Auto bedrängt und eingeschränkt. In der Folge steigen verkehrsberuhigte Wohnlagen im Wert, viel befahrene Straßen dagegen mindern den Wert von Immobilien.

Überall haben sich Initiativen gebildet, die oft im Einklang mit den Behörden nach Lösungen suchen. Eine davon lautet: Förderung des öffentlichen Nahverkehrs. Einigen Städten gelingt das bereits vorbildlich. Andere haben das Fahren mit Bussen und Bahnen aber durch Preiserhöhungen sogar noch unattraktiver gemacht – darunter das Ruhrgebiet, das Rheinland, Berlin und der Großraum Hamburg. Erste Städte bieten das Fahren dagegen bereits zum Null-Tarif an. Die Erfahrungen dieser Vorreiter werden wegweisend dafür sein, wie sich die Lebensqualität unserer Städte entwickeln wird.

Einige Beispiele: In ganz Luxemburg müssen Passagiere ab März 2020 nur noch in der ersten Klasse zahlen, alle anderen Fahrten sind kostenfrei. Die estnische Hauptstadt Tallinn hat bereits seit 2013 einen kostenlosen Nahverkehr. Manchester in England und Aubagne in Frankreich und gehören ebenfalls zu den Pionieren. Auch in Deutschland bewegt sich etwas: Seit 1. Januar 2020 gibt es in Augsburg die kostenlose City-Zone, und die Nordrhein-Westfälische Stadt Monheim führt ab April 2020 den Gratis-Nahverkehr ein.

Baumschnitt, Baumfällen und Gehölzpflege – erst wieder im Herbst

Wer in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September seine Gehölze beschneiden, fällen oder roden möchte, sollte sich vorher mit den gesetzlichen Regelungen auseinander setzen.

Foto: Manfred Richter | Pixabay



Das Bundesnaturschutzgesetz regelt seit rund zehn Jahren bundeseinheitlich Fäll- und Schnittverbote in der Baum- und Gehölzpflege (§ 39 BNatSchG). Das Gesetz schützt Tiere, die Bäume und Sträucher als Lebensraum nutzen. Sie brauchen geschützte Räume für den Nestbau und die Brut oder – wie Eichhörnchen und Baumarder – das Aufziehen ihrer Jungen.

Welche Besonderheiten an welchem Ort gelten, regeln überdies die Baumschutzsatzungen der Städte und Gemeinden. Geschützt sind darin meist Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern. Der Umfang wird in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Obstbäume sind von der Satzung meist ausgenommen, nicht jedoch Walnuss und Esskastanie. In vielen Kommunen dürfen Nadel- und Laubbäume dieser Größenordnung nicht gefällt werden. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung, Schädigung des Baumes oder wesentliche Veränderung seines Aufbaues. Bevor der Eigentümer zur Tat schreitet und einen oder mehrere Bäume auf seinem Grundstück fällt, sollte er seiner zuständigen Gemeindeverwaltung sein Vorhaben unbedingt anzeigen. Bei Neubauten, denen ein Baum im Wege steht, wird im Zuge der Baugenehmigung entschieden, welche Bäume gefällt werden dürfen und welche Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geleistet werden müssen. Wer sich den Regelungen widersetzt und einfach Bäume illegal entfernt oder beschädigt, muss mit rechtlichen Konsequenzen rechnen. Bußgelder können mehrere Tausend Euro betragen. Ausnahme: Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht müssen Grundstückseigentümer sicherstellen, dass ihre Bäume keine Gefahr für die Allgemeinheit darstellen. Das Fällen eines schiefen Baumes nach einem Sturm kann dann sogar zur Pflicht werden.

Mieter müssen nicht für Hausmeister-Notdienst zahlen

Die aktuelle Entscheidung des BGH (18.12.2019, VIII ZR 62/19) dürfte viele Vermieter betreffen, die bisher die Kosten für eine Notfallbereitschaft des Hausmeisters mit den Betriebskosten abgerechnet haben. Das geht jetzt nicht mehr.

Der Fall: Die Mieter einer Wohnung in Berlin sollen laut Mietvertrag die Betriebskosten gemäß Berechnungsverordnung zahlen und hierauf monatliche Vorauszahlungen entrichten. Die für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, die dem Hausmeister zukommt für die Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Der auf den Mieter entfallende Anteil beträgt gut 100 Euro.

Das Gericht begründet sein von der bisherigen Praxis abweichende Urteil wie folgt: Die Pauschale sei keine Betriebskostenposition, denn sie betreffe Kosten, die dafür anfielen, dass außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen jemand erreichbar sei. Während der normalen Geschäftszeiten würden solche Arbeiten üblicherweise von der Hausverwaltung des Vermieters erledigt. Sie sind daher seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Die Kosten lassen sich auch nicht dem Sicherheitsbereich zuordnen und sind auch deshalb keine umlagefähige Hausmeistertätigkeit. Typische Hausmeistertätigkeiten werden dagegen routinemäßig erledigt, zum Beispiel, ob Türen nachts verschlossen sind, die Beleuchtung funktioniert oder das Treppenhaus ordnungsgemäß gereinigt wurde.

Fazit: Die Kosten für eine „Notdienstpauschale“ sind keine Betriebs-, sondern Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst tragen muss.

Mietwohnung: Was Tierhalter beachten müssen



Foto: Baiyina | Pixabay

In Deutschland leben rund 34,3 Millionen Haustiere, darunter 14,8 Millionen Katzen und 9,4 Millionen Hunde. Auch Mäuse, Fische, Schlangen oder Vögel bevölkern viele Wohnungen.

Die Tierhaltung in Mietwohnungen ist grundsätzlich erlaubt. Ein Formularmietvertrag darf die Haltung von Kleintieren sowie Hunden und Katzen nicht verbieten. Generell gilt: Die Tiere dürfen andere Bewohner nicht stören und die Mietsache nicht gefährden. Bei lautem Hundegebell können sich beispielsweise Nachbarn gestört fühlen. Eine große Anzahl von Aquarien kann wegen des hohen Gewichts eine Gefährdung darstellen. Kleintiere sind bis zu einer gewissen Anzahl ohne besondere Erlaubnis des Vermieters erlaubt. Zu den Kleintieren gehören Fische, Ziervögel, Hamster, Mäuse, Kaninchen oder Meerschweinchen.

Der Vermieter kann sich im Mietvertrag laut Schleswig-Holsteinischer Rechtsanwaltskammer die Erlaubnis zur Tierhaltung vorbehalten. Dieser Vorbehalt ist standardmäßig in vielen Mietverträgen enthalten. Stehen der Tierhaltung keine wesentlichen Gründe entgegen, muss der Vermieter einwilligen.

Die Genehmigung bezieht sich in der Regel auf ein ganz bestimmtes Tier. Wird ein neues angeschafft, muss der Mieter erneut um Erlaubnis nachfragen. Der Vermieter kann Vorgaben an die Tierhaltung machen, beispielsweise einen Hund tagsüber nicht über längere Zeit unbeaufsichtigt zu lassen, wenn der Hund deshalb fortlaufend laut bellt. Die Regeln gelten jeweils für den Einzelfall.

Hält der Mieter ohne Erlaubnis andere Tiere als Kleintiere, kann der Vermieter verlangen, diese abzuschaffen. Im schlimmsten Fall kann der Mieter bei verbotswidriger Tierhaltung sogar eine Kündigung erhalten. Wenn der Vermieter die Tierhaltung längere Zeit geduldet hat, kann der Unterlassungsanspruch des Vermieters entfallen.