**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Mai 2022**

**2021**

**Stufenmodell CO2-Kosten Vermietern verteilen**

Die Bun­des­re­gie­rung strebt eine ge­rech­te Ver­tei­lung der CO2-Kos­ten zwi­schen Ver­mie­tern und Mie­tern an. Bei Wohn- oder ge­mischt ge­nutz­ten Ge­bäu­den soll ein Stu­fen­mo­dell dafür sor­gen, dass an­hand der spe­zi­fi­schen CO2-Emis­sio­nen des ver­mie­te­ten Ge­bäu­des die pro­du­zier­ten CO2-Kos­ten künf­tig an­tei­lig ent­spre­chend der Ver­ant­wor­tungs­be­rei­che zwi­schen Mie­tern und Ver­mie­tern um­ge­legt wer­den. Bei Nicht­wohn­ge­bäu­den sol­len die Kos­ten je­weils hälf­tig auf­ge­teilt wer­den. Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO2) erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO2, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Im Gebäudebereich solle der CO2-Preis Vermieter motivieren, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mieter dazu, sparsam mit Energie umzugehen, erläutert das Bundesjustizministerium. Aktuell könnten Vermieter die Zusatzkosten für den CO2-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Damit habe der CO2-Preis bislang nicht die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfalten können. Dem wolle die Bundesregierung mit der neuen Aufteilung nach dem Stufenmodell für Wohngebäude nun abhelfen. Hierauf hätten sich am Samstagabend Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen), Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) und Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) geeinigt. Die Bundesregierung erfülle damit einen Auftrag aus dem Koalitionsvertrag. Eine Einigung sei auch in Bezug auf Nicht-wohngebäude erzielt worden. Für Wohngebäude gelte danach künftig: Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher sei der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Mit dem Stufenmodell werde die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO2-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft. Zehn Stufen seien vorgesehen. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (>=52 kg CO2/m2/a) sollen die Vermieter 90% und die Mieter 10% der CO2-Kosten übernehmen. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten Standard (EH 55) entspricht, sollen die Vermieter keine CO2-Kosten mehr tragen müssen. Ausnahmen sollen laut Justizministerium möglich sein, wenn Vermieter, etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten, keinen Beitrag zur energetischen Sanierung leisten können. Das Stufenmodell soll für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung gelten, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz fallen. Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO2-Kosten soll über die Heizkostenabrechnung erfolgen. Den Vermietern würden mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben, sodass sie die Verteilung der CO2-Kosten leicht ermitteln könnten. Bei Nichtwohngebäuden wie zum Beispiel Gewerberäumen soll laut Justizministerium zunächst die 50:50 Aufteilung greifen, die bereits im Koalitionsvertrag als Möglichkeit festgelegt worden sei. Die Mietparteien könnten, sofern sie handelseinig werden, einen Ausgleich zum Beispiel über die Mietkosten vereinbaren. Perspektivisch solle das Stufenmodell auch auf die Nichtwohngebäude angewendet werden. Aufgrund der Heterogenität dieser Gebäude (hinsichtlich Größe, Nutzungsarten, Verbrauch) fehlten dafür derzeit aber noch die erforderlichen Datengrundlagen, um eine valide Berechnung der Abstufungen für Nichtwohngebäude vornehmen zu können. Die Daten sollen in den kommenden zwei bis drei Jahren bereitgestellt werden.

**Aufwendungsersatz für Verwalter trotz Abweichung vom WEG-Beschluss**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.12.2021 das Folgende entschieden. Eine Ver­wal­te­rin einer Woh­nungs­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft hat grund­sätz­lich auch dann einen Ge­gen­an­spruch auf Auf­wen­dungs­er­satz, wenn sie gegen den aus­drück­li­chen Wil­len der Ge­mein­schaft han­delt. Der Bun­des­ge­richts­hof ver­nein­te eine Sperr­wir­kung des WEG für die GoA- und Be­rei­che­rungs­rechts­re­geln in einem Fall, in dem die Ver­wal­te­rin eine an­de­re Firma als ge­wollt be­auf­trag­te, weil diese ein güns­ti­ge­res An­ge­bot ab­ge­ge­ben hatte. Eine Wohnungseigentümergemeinschaft entschloss sich, ihre Eingangstüren und die Briefkastenanlagen ihrer Häuser zu erneuern. Sie beschlossen, das Angebot der Firma B. zu 40.000 Euro anzunehmen. Ihre Verwalterin wich von dem Ausführungsbeschluss ab und beauftragte eine andere Firma, die die Arbeiten um knapp 4.000 Euro günstiger ausführte. Danach beglich die Verwalterin deren Rechnung aus den Mitteln der Gemeinschaft. Das gefiel den Eigentümern nicht: Sie weigerten sich, den Vertrag zu genehmigen, und forderten die 36.000 Euro von der Verwalterin zurück. Diese rechnete mit ihrem Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) und Bereicherungsrecht auf. Sowohl das Amtsgericht Achim als auch das Landgericht Lüneburg verurteilte die Verwalterin zur Erstattung der vollen Summe. Diese wandte sich an den Bundesgerichtshof – mit Erfolg. Da die Verwalterin das Entgelt – nicht bestimmungsgemäß – an die "falsche" Firma ausgezahlt hatte, entstand der Wohnungseigentümergesellschaft ein Anspruch auf Rückerstattung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag nach den §§ [675](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=675) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=675&X=1), [667](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=675&X=667) Alt. 1 BGB. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen sind dem BGH zufolge Gegenansprüche aus GoA oder Bereicherungsrecht jedoch nicht ausgeschlossen: Zwar weise § [21](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=21) Abs. [4](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=21&X=4) WEG a.F. die Kompetenzen für die Instandhaltung der Häuser ausdrücklich der Gemeinschaft zu. Die Verwalterin besitze aber – im Gegensatz zu den einzelnen Eigentümern – grundsätzlich eine Handlungs- und Entscheidungskompetenz für derlei Maßnahmen. Daher sei § [21](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=21) Abs. [4](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=21&X=4) WEG a.F. keine Sperrwirkung dahingehend zuzuschreiben, dass die allgemeinen Regeln der GoA und des Bereicherungsrechts nicht mehr greifen. Die Gesetzgeber des WEG wollten den eigenmächtig Handelnden durch den Entzug von Aufwendungsersatzansprüchen nicht "bestrafen", so der V. Zivilsenat. Die Abweichung vom Gemeinschaftsbeschluss habe aber wegen fehlenden Willens des Geschäftsherrn nach § [684](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=684) BGB zur Folge, dass der Verwalterin nur noch Ersatz nach den Bereicherungsregeln zustehen könne. Das stellt nach Ansicht der Karlsruher Richter sicher, dass die Wohnungseigentümer keinen Ersatz für Maßnahmen leisten müssen, die ohne Wert sind. Andererseits würden die ersparten Aufwendungen für Briefkästen und Eingangstüren berücksichtigt. Diese Lösung entspreche Treu und Glauben und den gegenseitigen Interessen. Da diesbezüglich noch zu wenige Feststellungen getroffen worden sind, hob der BGH das Urteil auf und verwies die Sache zurück.

**Volle Miete trotz Corona-Schließung**

Das **Oberlandesgericht Oldenburg** hat mit Urteil vom 29.03.2022 entschieden, dass ein Möbelhaus, dass während des Lockdowns Ende 2020 schließen musste, die Miete für eine angemietete Lagerhalle nicht kürzen dufte. Die Lagerhalle sei in ihrer Funktion durch den Lockdown nicht betroffen gewesen, da die Firma während des Lockdowns Möbel online und auch stationär verkauft habe (Click & collect). Die Revision wurde zugelassen, da bis heute eine höchstrichterliche Klärung aussteht.

**Mieterabfindungen können Herstellungsbeiträge sein**

Das **Finanzgericht Münster** hat mit Urteil vom 12.11.2021 entschieden, dass Abfindungen, die an Mieter gezahlt werden, Herstellungskosten sein können. Abfindungen, die an Miete für die vorzeitige Räumung der Wohnung zum Zweck der Durchführung von Renovierungsmaßnahmen gezahlt werden, führen zu Anschaffungsnahem Herstellungsaufwand. Es genügt, dass die Abfindungen unmittelbar durch die bauliche Maßnahme veranlasst sind. § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz ist weit auszulegen. Für dieses weite Verständnis sprechen Sinn und Zweck der Vorschrift, wonach die Renovierung einer Immobilie unmittelbar nach deren Erwerb steuerlich mit dem Erwerb einer bereits renovierten und damit teureren Immobilie gleichgestellt werden solle.

**Kinderlärm und Kündigung**

Das **Landgericht Berlin** hat Beschluss vom 30.7.2021 entschieden, dass auch Kinderlärm zu Ruhezeiten nach Abmahnung zu einer wirksamen fristgemäßen Kündigung führen kann. Das in § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetzes enthaltene Toleranzgebot gegenüber Kinderlärm ist auch im Mietrecht im Rahmen einer Ausstrahlungswirkung zu berücksichtigen. Das Toleranzgebot gemäß § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetzes findet seine Grenze aber dort, wo Erwachsene dann in den Ruhezeiten nicht auf die Kinder einwirken.

**Elektroauto darf nicht in Tiefgarage**

Das **Amtsgericht Wiesbaden** hat mit Urteil vom 4.2.2022 entschieden, dass ein Gebrauchsbeschluss, mit dem das Abstellen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in der Tiefgarage „bis auf weiteres“ untersagt wird, keiner ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Der Beschluss entspricht keiner ordnungsgemäßen Verwaltung, da § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der WEG das Recht gibt, auf die Gestattung bauliche Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebene Fahrzeuge dienen. Dieser individuelle Anspruch, der nicht abdingbar ist, würde durch den Beschluss ins Leere laufen. Der einzelne Wohnungseigentümer könne zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, sie anschließend aber nicht nutzen. Damit verstößt der Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG Reform, da die Schaffung von Ladeinfrastruktur die Triebfeder der Reform gewesen ist. Daran ändert sich auch nichts, wenn man zu Gunsten der WEG die behauptete besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen als wahr unterstellt.

**Aufzug muss repariert werden**

Das **Amtsgericht Saarbrücken** hat mit Urteil vom 28.10.2021 entschieden, dass die dauerhafte Stilllegung einer im Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlage keine gebotene Maßnahme zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ist. Vielmehr stellt sie den Entzug eines wesentlichen Bestandteiles des Gemeinschaftseigentums dar und ist damit auf die Veränderung seiner sachlichen Substanz gerichtet. Die faktische Beseitigung der Erreichbarkeit der oberen Stockwerke mit einem Aufzug durch dessen Stilllegung oder Verweigerung geeignete Maßnahmen zu Erreichung der Funktionstüchtigkeit stellt keine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung dar. Die (endgültige) Stilllegung einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Aufzugsanlage ist eine bauliche Veränderung. Eine solche endgültige Stilllegung könnte nur bei einer für das Gemeinschaftseigentum wesentlichen Anlage durch eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer erreicht werden.

**Kosten Tiefgaragensanierung in WEG**

Der BGH hat mit Urteil vom 12.11.2021 entschieden, das in der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann verselbstständigte Untergemeinschaften gebildet werden können, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient. Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbstständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer mit Eigentumsanteile berechtigt und verpflichtet sind und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

**Prozessführungsbefugnis bei zweckwidriger Nutzung des Wohneigentums**

Mit Urteil vom 28.1.2022 hat der **BGH** entschieden, dass der einzelne Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes nicht mehr von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohneigentums verlangen kann. Entsprechende Unterlassungsansprüche können nunmehr allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

Luithlen & v. Stackelberg

Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

Rechtsanwalt,

Thomas Luithlen

Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50

www.luithlen-stackelberg.de