

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [337]

Umlagefähigkeit von Baumfällungskosten?

Die Kosten der Fällung eines - wie hier - morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

BGH, Urteil vom 10. November 2021 - Az. VIII ZR 107/20

Der Fall:

Die Beklagte, eine Wohnungsgenossenschaft, vermietete der Klägerin mit Vertrag vom 28. November 1978 eine (Genossenschafts-)Wohnung in G.

Im Jahr 2015 ließ die Beklagte eine seit über 40 Jahren auf dem Anwesen stehende Birke fällen, da der Baum morsch und nicht mehr standfest war.

Die Kosten der Baumfällung in Höhe von insgesamt 2.494,24 € legte die Beklagte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2015 - mit der insgesamt Gartenpflegekosten in Höhe von 4.058,02 € abgerechnet wurden - auf die Mieter um. Eine Mieterin begehrte die Rückzahlung der Gartenpflegekosten, insbesondere der Kosten für die Baumfällung, da diese nicht umlagefähig seien.

Das Problem:

In § 2 Nr. 10 BetrKV (Gartenpflege) ist geregelt, dass die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, auf die Mieter umgelegt werden können.

Fraglich ist also, ob durch Auslegung dieser Norm auch ein Baum zu den Gehölzen zählt und es sich bei der Entfernung nicht

um Instandsetzungskosten des Vermieters handelt. Höchstrichterlich war die Frage bisher nicht geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH entschied, dass die Fällung und Beseitigung eines morschen, nicht mehr standfesten Baumes regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege darstellt und damit umlagefähig ist.

Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV. Zwar sind dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich genannt. Jedoch sind nach dieser Vorschrift die Kosten der Gartenpflege Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV und gehören hierzu (unter anderem) die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass es sich bei Bäumen sowohl um (verholzte) Pflanzen als auch um Gehölze in diesem Sinne handelt.

Denn der Begriff des „Gehölzes“ umschreibt nach allgemeinem Sprachgebrauch von dem ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen ist, entweder allgemein eine Pflanze, deren Stamm und Äste verholzen, oder eine geschlossene Ansammlung solcher Pflanzen im Sinne von Wald, Wäldchen, Hain, Hecke oder Gebüsch (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 3. Aufl., Band 3, Stichwort „Gehölz“; siehe auch „Der deutsche Wortschatz von 1600 bis heute“, abzurufen unter <https://www.dwds.de/wb/Gehölz>). Eine Beschränkung auf „Gehölze“ einer bestimmten Größe oder Art ergibt sich aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV nicht.

Die Kosten der Fällung eines morschen Baums sind nicht deshalb - wie teilweise angenommen wird - Instandhaltungskosten, weil hiermit stets ein Mangel im vorgenannten Sinne beseitigt würde. Denn darin liegt ein unzutreffender pauschaler Schluss von der Morschheit eines Baums auf die Mangelhaftigkeit der Mietsache (Gartenanlage).

Die bloße Tatsache, dass ein Baum morsch oder eine Pflanze abgestorben ist, erfüllt grundsätzlich in Anbetracht des Umstands, dass ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammensetzung an Pflanzen regelmäßig nicht geschuldet ist, nicht aus sich heraus die Tatbestandsvoraussetzungen eines Mangels.

Für die Annahme laufender Kosten im vorgenanntem Sinne ist es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reicht auch ein mehrjähriger Turnus aus.

Praxis-Tipp:

Nun ist es amtlich: Zukünftig ist darauf zu achten, dass die Baumfällkosten - jedenfalls, wenn der Baum morsch, krank und nicht mehr standsicher - umlagefähige Betriebskosten sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [335]

Teilnahme an Eigentümerversammlungen unter 2G-Plus-Voraussetzungen

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war Wohnungseigentümern infolge der geltenden gesetzlichen Regelungen nicht unzumutbar erschwert, da die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter „2-G Plus“ Voraussetzungen möglich war und dies keinen Ausschluss nicht geimpfter oder infizierter Wohnungseigentümer, und damit keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte darstellt.

AG München, Beschluss vom 06.12.2021 - 1293 C 19127/21

Der Fall:

Nach dem Inkrafttreten der 15. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO (Bay IfSMV) zum 24.11.2021 wurde die für den 03.12.2021 anberaumte Eigentümerversammlung vom einladenden Beiratsvorsitzenden abgesagt, weil er meinte, deren Durchführung unter „2-G Plus“-Voraussetzungen sei wohnungseigentumsrechtlich nicht zulässig, da nicht geimpfte oder genesene Wohnungseigentümer von vornherein von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen würden.

Das Problem:

Dürfen einzelne Eigentümer darauf verwiesen werden, dass sie eine Vollmacht an die Verwaltung oder andere Eigentümer erteilen? Muss jedem Eigentümer die physische Teilnahme an einer Eigentümerversammlung möglich sein? Ist eine Nichtigkeit sämtlicher gefasster Beschlüsse anzunehmen bei Durchführung der Versammlung unter 2G-plus-Regeln?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gem. § 4 Abs. 1 der 15. BayfSMV durften

am 03.12.2021 Eigentümerversammlungen unter „2-G Plus“ Voraussetzungen stattfinden.

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war den Wohnungseigentümern infolge der nach der 15. BayfSMV geltenden gesetzlichen Regelungen auch nicht unzumutbar erschwert.

Insbesondere stellt die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter „2-G Plus“-Voraussetzungen keinen Ausschluss nicht geimpfter Wohnungseigentümer, und keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte dar.

Dass an dieser Eigentümerversammlung nur geimpfte oder genesene Wohnungseigentümer unter der zusätzlichen Voraussetzung eines negativen Testergebnisses hätten teilnehmen können, stellt keinen unzulässigen vorsätzlichen Ausschluss Ungeimpfter und/oder Genesener dar, sondern ist Folge der neuen Gesetzeslage und der eigenverantwortlich getroffenen Entscheidung derjenigen Wohnungseigentümer, die sich gegen eine Impfung entschieden haben. Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss auch die sich aus dieser Entscheidung ergebenden Konsequenzen tragen, in diesem Fall die Konsequenz, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können. Auf derartige individuelle Belange von Eigentümern ist ebenso wenig Rücksicht zu nehmen wie auf Terminkollisionen oder Erkrankungen einzelner Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund wäre für den Fall der Durchführung der Eigentümerversammlung am 03.12.2021 und anschließender Beschlussmängelklage keine Nichtigkeitsfeststellung wegen unzulässigen Eingriffs

in das Teilnahmerecht an der Eigentümerversammlung als einem Kernbereich der Eigentümerrechte zu befürchten gewesen.

Praxis-Tipp:

Eine andere Abteilung des AG München nahm Beschlussnichtigkeit an, wenn zu Zeiten der Corona-Pandemie trotz geltendem Versammlungsverbot Beschlüsse gefasst wurden (AG München, 29.10.2020, 483 C 8456/20, ZMR 2021, 159).

Dagegen nahm das AG Kaufbeuren (09.09.2021, 5 C 34/21, IMR 2022, 34) ebenfalls nur Anfechtbarkeit an.

Während R. Gerle (IMR 2022, 1) den Verzicht auf Versammlungen unter „2G“ sogar als Eingriff in die Mitgliedschafts- und Teilnahmerechte der Geimpften und Genesenen ansieht, hält M. Klimesch (IMR 2022, 3) Beschlüsse auf Versammlungen unter „2G“ für nichtig.

Ergo: Wenn nichts Eiliges anliegt: Abwarten! ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [338]

Welche Raumtemperaturen müssen erreicht werden?

1. Ein Anspruch auf eine bestimmte Heizleistung unabhängig davon, ob die vereinbarten oder üblichen Raumtemperaturen erreicht werden oder nicht, besteht nur, wenn dies gesondert vereinbart ist.

2. Werden bestimmte Temperaturen in den technischen Anschlussbedingungen zum Wärmelieferungsvertrag genannt, begründet dies keine Beschaffenheitsvereinbarung für die zu errichtende Wohnung.

3. Wird keine gesonderte Vereinbarung über die Heizleistung getroffen, ist für den üblichen Gebrauch einer Wohnung von einer erreichbaren Raumtemperatur von 20 Grad für Wohnräume und 24 Grad für das Bad auszugehen.

OLG Hamburg, Urteil vom 30.12.2020 Az. 4 U 21/20; BGH, Beschluss vom 19.08.2021 - VII ZR 77/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der Fall:

Die Parteien streiten über die Verpflichtung, die Heizung in der Wohnung der Klägerin nachzubessern, so dass bestimmte Raumtemperaturen erreicht und bestimmte Heizleistungen hergestellt werden. Die Klägerin erwarb von der Beklagten eine noch zu errichtende Eigentumswohnung. Die Wohnung sollte die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70 - Standard nach der EnEV 2009 erfüllen, die Zentralheizungsanlage sollte als zentrale Geothermische Anlage ausgeführt werden und sämtliche Wohnräume sollten mit Fußbodenheizung mit separater Raumsteuerung ausgestattet werden.

Die Klägerin trat in den bereits von der Beklagten abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag ein, in dessen Anlage 7 unter der

Überschrift „Technische Anschlussbedingungen“ darauf hingewiesen wird, dass die Auslegung des Fußbodenheizkreises und Planung der Flächenheizung mit Sorgfalt durchzuführen sei, damit sie den Wärmebedarf ausreichend abdecken (maximal 22°C Innentemperatur im Wohnbereich und max. 24°C im Bad).

Aus dem dem Bauträgervertrag als Bezugsurkunde beiliegenden Wärmelieferungsvertrag schlussfolgerte die Klägerin mit sachverständiger Hilfe, dass eine Heizleistung von 2.263 Watt geschuldet werde.

Das Problem:

In der Praxis ergibt sich regelmäßig die Frage, welche Heizleistung, insbesondere Mindesttemperaturen, vorliegen müssen. Die nachfolgende Entscheidung kann daher auch für Bestandsimmobilien interessant sein.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Landgericht Hamburg eine Vereinbarung der Parteien, dass sich die Wohnräume (mit Ausnahme des Bades) jederzeit auf 22°C Raumtemperatur erwärmen lassen müssten, nicht feststellen können.

Insbesondere die Erwähnung entsprechender Temperaturen im von der Beklagten abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag, in den die Klägerin und ihr Ehemann anstelle der Beklagten eingetreten sind, vermittelt der Klägerin keinen entsprechenden Anspruch.

Eine Heizungsanlage muss ausreichend wärmen (s. Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 5. Teil Rz. 28). Wenn der Erwerber Wert

auf eine intensivere, über den üblichen Gebrauch hinausgehende Raumtemperatur vereinbaren will, so muss dies (ausdrücklich) im Bauträgervertrag geschehen.

Die Berechnung in der Bezugsurkunde sei nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung. Insoweit schulde der Bauträger „nur“ die für den üblichen Gebrauch einer Wohnung erforderlichen Raumtemperaturen von 20 Grad für Wohnräume und 24 Grad für das Bad.

Praxis-Tipp:

Die üblichen Raumtemperaturen ergeben sich aus Anhang D der EN 12831 :2003(0) für den Gebrauch einer Wohnung von einer erreichbaren Raumtemperatur von 20°C für Wohnräume und 24 °C für das Bad. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [336]

Kostentragung bei sich selbständig verwaltenden Untergemeinschaften

In der Gemeinschaftsordnung (GO) einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

BGH, Urteil vom 12.11.2021,
Az. V ZR 204/20

Der Fall:

Zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehören mehrere Häuser, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. In § 2 der Teilungserklärung (TE) werden für die verschiedenen Baukörper Untergemeinschaften gebildet. Diese verwalten sich nach der TE selbständig. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen (u.a. hinsichtlich der Abhaltung von Versammlungen) gelten für sie entsprechend.

An den Untergemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen (MEA) berechtigt und verpflichtet. Am 29.4.2019 wurde zu TOP 3 die Sanierung der Tiefgarage mit rund 5 Mio. € beschlossen. Zu TOP 4 wurde der angegriffene Beschluss durch die Stellplatzeigentümer gefasst, von jedem eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten zu erheben (21.276,59 €).

Das Problem:

Hatte die Untergemeinschaft der Stellplatzeigentümer Beschlusskompetenz? Wie weit kann die Untergemeinschaft der Stellplatzeigentümer hier als verselbständigt angesehen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Bestimmung in § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG ermöglicht es, in einer GO im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten (vgl. BGH, 10.11.2017, V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 12).

Dabei wird es als zulässig angesehen, wenn eine Tiefgarage wie ein selbständiges Gebäude behandelt wird (vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521, 522; Hügel/Elzer, WEG, § 9a Rn. 50).

Typische Merkmale verselbständigter Untergemeinschaften sind hier gegeben. Da Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichtet worden sind, lag es in der Kompetenz der für die Tiefgarage gebildeten Untergemeinschaft, einen Beschluss über die Erhöhung ihrer Erhaltungsrücklage durch Erhebung einer Sonderumlage zu fassen (BGH, 16.7.2021, V ZR 163/20, NJW 2021, 3057 Rn. 16).

Es entspricht der nächstliegenden Bedeutung der Regelungen in der TE und GO, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

Untergemeinschaften haben die Kosten für sämtliche Maßnahmen an „ihrem“ jeweiligen Baukörper zu tragen; denn die vorgeschriebene eigenständige Verwaltung ist nur dann zulässig, wenn die Mitglieder der Untergemeinschaft für die Kosten der von

ihnen beschlossenen Maßnahmen allein aufkommen (vgl. BGH, 10.11.2017, V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 27). Auch wenn das Wort „Kosten“ in der TE bzw. GO nicht verwendet wird, folgt aus der GO, dass die Kosten jeder Untergemeinschaft von ihren Mitgliedern getragen werden, wobei sich die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) richtet.

Praxis-Tipp:

Untergemeinschaften sind zwar nicht rechtsfähig. Ihre Mitglieder können aber bei entsprechender Regelung (in der TE oder GO) intern Beschlüsse fassen, wobei für Kosten der beschlossenen Maßnahmen diese Mitglieder allein aufzukommen haben.

Im Außenverhältnis werden Werkverträge von der durch den Verwalter vertretenen Gesamtgemeinschaft ausgelöst. Die Schaffung von Untergemeinschaften dient dazu, die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums an getrennten Baukörpern im Innenverhältnis allein bestimmten Wohnungseigentümern der Untergemeinschaft zuzuweisen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht