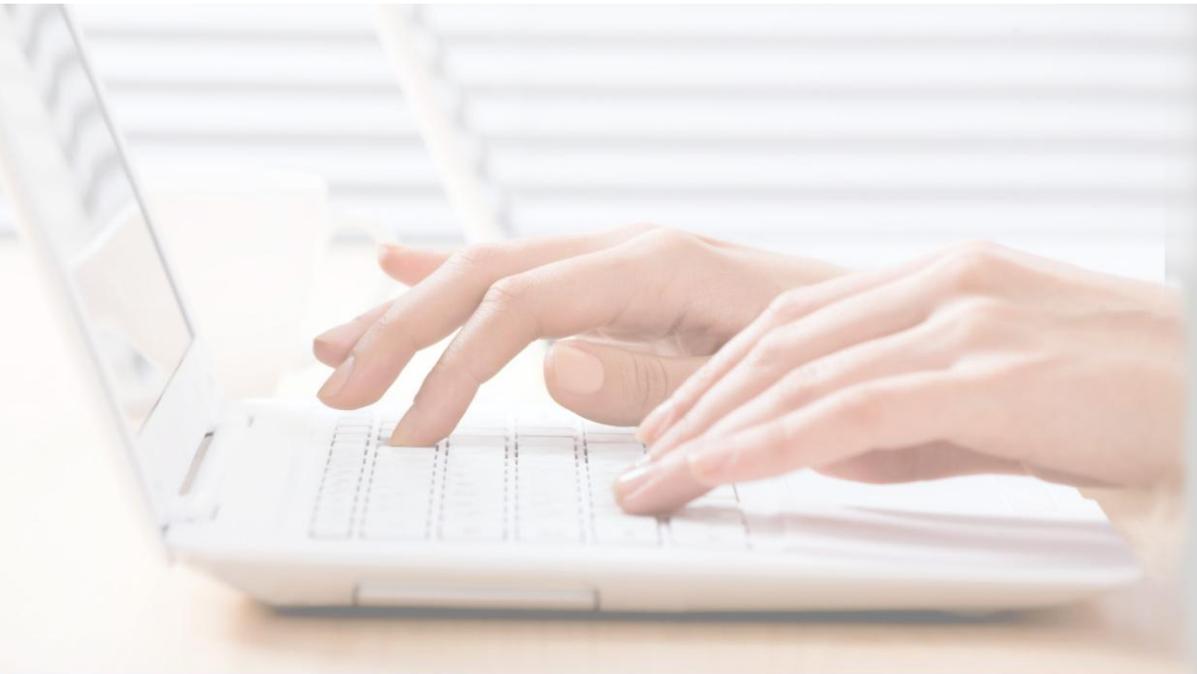




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 1/2017



Inhaltsverzeichnis

I. Neues für Ihre Vereinsarbeit	1
Rauchwarnmelder	
Neues Wartungsprotokoll und aktualisierter Flyer	1
II. Gesetzgebung	2
Entsorgung von Styropor	
Es wird (vorerst) wieder einfacher	2
Zweckentfremdungsgesetz	
Bayerische Staatsregierung plant unbefristete Verlängerung	2
Nichtzulassung der Revision	
Beschwerdewertgrenze von 20.000 Euro verlängert	3
III. Verschiedenes	3
Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern	
Bauämter genehmigen 67.370 neue Wohnungen	3
Forschungsprojekt „LowExTra“	
Befragung zur Akzeptanz energieeffizienter Wärmenetze	4
Neues Positionspapier	
Soziale Wohnungspolitik	4
IV. Rechtsprechung	5
1. Wohnungseigentumsrecht	
BGH: Kein Anspruch auf Aufzug trotz Gehbehinderung	5
BGH: Gerichtliche Zuständigkeit bei Streit in einer Eigentümerversammlung	5
2. Mietrecht	
BGH: Überweisungsauftrag am dritten Werktag genügt für rechtzeitige Mietzahlung	6
BGH: Streitwert einer Klage auf Mietminderung	7



I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

Rauchwarnmelder

Neues Wartungsprotokoll und aktualisierter Flyer

In Bayern müssen Bestandswohnungen bis zum 31. Dezember 2017 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Um die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, sollten bereits eingebaute Rauchwarnmelder einmal im Jahr gewartet werden. Um Sie bei Beratungen zu dieser Problematik zu unterstützen, hat Haus & Grund Bayern nun zusätzlich zum Installations- auch ein Wartungsprotokoll erstellt.

Die Pflicht, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, weist der bayerische Gesetzgeber eindeutig dem Nutzer der Wohnung zu, also dem selbstnutzenden Eigentümer bzw. dem Mieter. Trotzdem wird die Ansicht vertreten, dass diese Wartungsobliegenheit des Mieters, die sich aus dem bayerischen Landesrecht ergibt, den Vermieter nicht von dessen zivilrechtlicher Wartungspflicht entbindet, die im Bundesrecht geregelt ist. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage liegt noch nicht vor.

Möglicherweise bestehende Haftungsrisiken kann der Vermieter weitgehend vermeiden, in-

dem er die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft übernimmt, die jährliche Inspektion also selbst durchführt. Der Vermieter kann diese Wartung auch einer Firma übertragen. Der Gesetzgeber schreibt aber nicht vor, dass Rauchwarnmelder durch Fachbetriebe gewartet werden müssen.

Das Wartungsprotokoll von Haus & Grund Bayern kann den Nutzer der Wohnung aber auch den Vermieter bei der Wartung unterstützen. Wir bitten Sie das Wartungsprotokoll nur an Ihre Mitglieder herauszugeben.

Die wichtigsten Fragen rund um die in Bayern bestehende Rauchwarnmelderpflicht beantwortet der Flyer „Rauchwarnmelderpflicht in Bayern“ von Haus & Grund Bayern. Dieser wurde nun aktualisiert.

Im Anhang finden Sie auch das bereits bekannte Hinweisblatt, das Ihre Mitglieder an ihre Mieter weitergeben können.



Installations- und
Wartungsprotokoll
[Hier klicken](#)



Hinweisblatt für
Mieter
[Hier klicken](#)



Flyer
[Hier klicken](#)



II. Gesetzgebung

Entsorgung von Styropor

Es wird (vorerst) wieder einfacher

Seit dem 1. Oktober 2016 werden Dämmstoffe als Sondermüll eingestuft, die das Flammschutzmittel HBCD enthalten. Sie dürfen deshalb nicht mehr zusammen mit anderem Bauschutt entsorgt werden. Diese Regelung, die zu Engpässen bei der Entsorgung geführt hat (siehe [Rundschreiben 12/2016](#)), wird nun für ein Jahr ausgesetzt. Dies hat die Bundesregierung beschlossen.

Die Entsorgung der Dämmstoffe geriet erheblich ins Stocken, da viele Müllverbrennungsanlagen nicht die erforderliche Sondergenehmigung besitzen. Der Bundesrat hatte auf dieses Problem

reagiert und einen Verordnungsentwurf zur Entsorgung von Styropor beschlossen. Nun hat die Bundesregierung diesem Beschluss des Bundesrates zugestimmt. Dadurch wird die Entsorgung der Dämmstoffe vorerst wieder vereinfacht.

Die Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) wird um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die befristet bis Ende 2017 gilt. Um eine langfristige Lösung zu erreichen, will das Bundesumweltministerium die Länder im Januar zu einem Gespräch einladen, um die chemikalien-, immissionsschutz- und abfallrechtlichen Fragestellungen zu erörtern.

Zweckentfremdungsgesetz

Bayerische Staatsregierung plant unbefristete Verlängerung

München ist die einzige bayerische Kommune mit einer Zweckentfremdungssatzung. Nun soll die gesetzliche Grundlage für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung, das Zweckentfremdungsgesetz, unbefristet verlängert werden. Haus & Grund Bayern hat sich im Rahmen der Verbandsanhörung gegen die unbefristete Verlängerung des Zweckentfremdungsgesetzes ausgesprochen.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ermöglicht es einer Gemeinde gegen die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum, gegen Abriss oder Leerstand von Wohnraum sowie gegen die wiederholte kurzzeitige Fremdenbeherbergung vorzugehen. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Wohnraum ohne Genehmigung nur acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werden darf. Auch sieht der Gesetzentwurf eine Erweiterung des Kreises der Auskunftspflichtigen, eine neue

Anordnungsbefugnis sowie einer Änderung des Bußgeldtatbestandes vor.

Das Verbot der Zweckentfremdung hat in der Vergangenheit allerdings nicht entscheidend dazu beigetragen, den Wohnraummangel zu mildern oder gar zu beseitigen. In München wurden allein 2015 429 Anträge auf Zweckentfremdung genehmigt. In 25 Fällen wurde bescheinigt, dass es sich um keine Zweckentfremdung handelt. Durchschnittlich werden in München jedes Jahr zwar rund 200 Fälle von Zweckentfremdung aufgedeckt, dies entspricht aber lediglich 0,025 % des Wohnungsbestands von 780.000 Wohnungen.

Bei den festgestellten Zweckentfremdungen handelt es sich zudem im Wesentlichen um leer stehende Wohneinheiten. 65 Wohnungen wurden in unzulässiger Weise gewerblich und 51 als Ferienwohnung genutzt. Leider liegen keine Informationen vor, ob diese Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen genutzt wurden oder ob



der bisher für zulässig erachtete Zeitraum von 6 Wochen nur geringfügig überschritten wurde.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Bayerische Staatsregierung plant, dass künftig allein die Städte und Gemeinden die Sinnhaftigkeit und die Zielgenauigkeit ihrer Zweckentfremdungssatzungen überprüfen sollen. Damit verbunden ist die Beurteilung, ob das Grundrecht auf Eigentum noch verhältnismäßig eingeschränkt wird. Eine

Entscheidung, die allein der parlamentarische Gesetzgeber treffen darf.



Gesetzentwurf
[Hier Klicken](#)

Nichtzulassung der Revision

Beschwerdewertgrenze von 20.000 Euro verlängert

Eigentlich wäre gemäß § 26 Nr. 8 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung (ZPOEG) am 31. Dezember 2016 die Beschwerdewertgrenze in Höhe von 20.000 Euro für die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision (§ 544 ZPO) ausgelaufen. Nun wurde eine Verlängerung dieser Wertgrenze bis zum 30. Juni 2018 beschlossen.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Verlängerung der Wertgrenze überraschend in einer Sitzung bei seiner Diskussion über den Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung der Insolvenzordnung bis zum 30. Juni 2018 beschlossen. Die Änderung wurde bereits vom Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist am 1. Januar 2017 in Kraft getreten.

ZV

III. Verschiedenes

Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern

Bauämter genehmigen 67.370 neue Wohnungen

Bis November des Jahres 2016 haben die bayerischen Bauämter insgesamt 67.370 Wohnungen genehmigt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen. Dies entspricht 8,4 Prozent mehr Baufreigaben als im ganzen Jahr 2015 zusammen.

Triebfeder ist der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die knapp 30.000 Woh-

nungsbaugenehmigungen im Geschosswohnungsbau erzielten bis November eine Steigerung von sogar 34,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnungsbaufreigaben bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozent auf mehr als 23.700 gestiegen.



Forschungsprojekt „LowExTra“

Befragung zur Akzeptanz energieeffizienter Wärmenetze

Das vom Bundeswirtschaftsministerium geförderte Forschungsprojekt „LowExTra“ entwickelt ein dezentrales Wärmenetz, bei dem die angeschlossenen Haushalte sowohl Wärme entnehmen, als auch Wärme einspeisen können. Im Rahmen einer Online-Befragung soll nun herausgefunden werden, wie Wohnungs- und Hauseigentümer ein solches Wärmenetz bewerten, ob sie sich vorstellen könnten, an solch einem Wärmenetz teilzunehmen und welche Rolle der Einsatz erneuerbarer Energien und die Wärmekosten spielen. Wir würden uns freuen, wenn Sie Ihre Mitglieder auf diese Befragung aufmerksam machen würden.

In Deutschland wird etwa die Hälfte der Endenergie zur Wärmeerzeugung genutzt, aber nur 10% der Wärme wird bisher aus erneuerbaren Energien gewonnen. Deshalb ist die Steigerung des Anteils der regenerativen Energien an der Wärmeerzeugung ein wichtiger Bestandteil für eine funktionierende Energiewende. Das For-

schungsprojekt „LowExTra“ setzt an dieser Stelle an. Es ermöglicht, dass Wärme aus erneuerbaren Energiequellen (z.B. aus Solarthermie-Anlagen) in das Wärmenetz eingespeist werden kann. Damit solch ein Netz effizient funktioniert, ist es notwendig, dass möglichst viele Anwohner sich an das Netz anschließen.

Die Beantwortung der Fragen dauert ungefähr 10-15 Minuten. Die Befragung ist anonym, es werden keine persönlichen Daten abgefragt, die einen Rückschluss auf einzelne Personen zulassen, auch die IP-Adresse wird nicht gespeichert. Die erhobenen Daten werden ausschließlich für die Auswertung innerhalb des Forschungsprojekts verwendet.

Hier gelangen Sie zur Online-Befragung:

<http://s521291175.online.de/limesurvey/index.php/949229?lang=de>

Nähere Informationen zum Forschungsprojekt „LowExTra“ finden Sie unter www.lowextra.de.

Neues Positionspapier

Soziale Wohnungspolitik

In jüngster Zeit sieht sich der Staat immer mehr in der Pflicht, selbst Wohnungen zu bauen beziehungsweise dafür zu sorgen, dass günstiger Wohnraum geschaffen wird. In dem neuen Positionspapier setzt sich Haus & Grund Deutschland kritisch mit diesem Thema auseinander.



Positionspapier
 Soziale Wohnungspolitik
[Hier klicken](#)



IV. Rechtsprechung

1. Wohnungseigentumsrecht

BGH:

Kein Anspruch auf Aufzug trotz Gehbehinderung

Ein Wohnungseigentümer benötigt für den Einbau eines Aufzugs die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, auch wenn er aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen.

In dem zu entscheidenden Fall wollte ein 80-jähriger Wohnungseigentümer einer im fünften Stock gelegenen Wohnung auf seine Kosten einen Aufzug einbauen lassen. Er begründete dies mit altersbedingten Einschränkungen. Außerdem sollte der Aufzug auch seiner zu 100 Prozent schwerbehinderten Enkeltochter dienen, die er zeitweise gemeinsam mit seiner Ehefrau betreut. Der 80-jährige hatte zunächst in der Eigentümerversammlung beantragt, dass ihm der Einbau eines Aufzugs in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten gestattet wird. Dieser Antrag fand keine Mehrheit. Mit seiner anschließend gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage will der

80-jährige erreichen, dass diese den Einbau des Aufzugs dulden müssen.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der 80-jährige keinen Anspruch auf einen nachträglichen Einbau des Aufzugs hat, da bei der erforderlichen Abwägung das Eigentumsrecht der übrigen Eigentümer überwiege. Der Einbau sei mit derart großen Eingriffen verbunden, dass die Miteigentümer dies nicht hinnehmen müssten. So könnten sie nach Einbau eines Aufzugs das im Gemeinschaftseigentum stehende Treppenhaus nicht mehr zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen sowie zum Transport sperriger Gegenstände benutzen. Die übrigen Wohnungseigentümer können nach Ansicht des Bundesgerichtshofs allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

Urteil
 13. Januar 2017
 V ZR 96/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Gerichtliche Zuständigkeit bei Streit in einer Eigentümerversammlung

Der Anspruch auf Unterlassung oder Widerruf einer Äußerung, die in einer Wohnungseigentümerversammlung getätigt wurde, ist in der Regel eine WEG-Streitigkeit. Zuständig ist somit das zentrale WEG-Berufungsgericht. Dies ist nur ausnahmsweise dann nicht der Fall, wenn offenbar kein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer besteht.

In dem zu entscheidenden Fall verlangt ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer die Unterlassung und den Widerruf von Äußerungen, die er auf einer Eigentümerversammlung getätigt hat. Das Amtsgericht, das im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle liegt, wies die Klage ab. Die dagegen gerichtete Berufung des Klägers beim Landgericht Stade wurde mangels Zuständigkeit des Gerichts als unzulässig verworfen. Da es sich um eine WEG-Streitigkeit handele, ist nach Ansicht des Landge-



richts Stade, das Landgericht Lüneburg für die Berufung als zentrales WEG-Berufungsgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle zuständig.

Der Bundesgerichtshof teilt die Ansicht des Landgerichts Stade. Eine WEG-Streitigkeit liege auch dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung beziehungsweise auf Widerruf von Äußerungen in Anspruch genommen wird, die er in einer Eigentümerversammlung getätigt hat.

Dies gelte nur ausnahmsweise dann nicht, wenn ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer offensichtlich nicht gegeben ist, wenn die Äußerung also nur gelegentlich der Eigentümerversammlung getätigt wurde. Ein solcher Ausnahmefall liege hier aber nicht vor.

Beschluss
 17. November 2016
 V ZB 73/16



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

2. Mietrecht

BGH:

Überweisungsauftrag am dritten Werktag genügt für rechtzeitige Mietzahlung

Wer den Überweisungsauftrag für die Miete am dritten Werktag des Monats erteilt, hat rechtzeitig gezahlt. Es kommt nicht darauf an, wann das Geld tatsächlich auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben wird. Eine anderslautende Klausel in einem Mietvertrag über eine Wohnung ist unwirksam.

In dem zu entscheidenden Fall hatte eine Mieterin mehrere Monate in Folge ihre Miete am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrer Bank eingezahlt und gleichzeitig an ihre Vermieterin überwiesen. Der Mietvertrag bestimmte aber:

„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.“

Nachdem die Miete mehrmals nicht bis zum dritten Werktag des Monats auf dem Konto der Vermieterin einging, kündigte diese das Mietverhältnis (nach einer Abmahnung) fristlos, hilfsweise ordentlich.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf ankommt, dass die Miete auch am dritten Werktag eingeht (§ 556b Abs. 1 BGB). Entscheidend sei vielmehr, dass der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt. Eine anderslautende Formulklausel ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam, da sie das Risiko einer durch die Bank verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

Einige Mietverträge von Haus & Grund enthalten ähnliche Klauseln. Prüfen Sie bitte, ob diese überarbeitet werden müssen.

Urteil
 5. Oktober 2016
 VIII ZR 222/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

**BGH:**

Streitwert einer Klage auf Mietminderung

Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Mietminderung ist der Streitwert mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Minderung zu bemessen.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Mieter einer Wohnung gegen die Vermieter auf Feststellung geklagt, dass die Miete bis zur Behebung bestimmter Mängel gemindert sei. Die monatliche Minderung hatte er mit 225 Euro beziffert. Die Klage scheiterte in allen Instanzen. Der Bundesgerichtshof hatte nur noch darüber zu entscheiden, ob für die Berechnung des Streitwerts für die Feststellungsklage der einfache Jahresbetrag der geltend gemachten Minderung (12 x 225 Euro) oder der dreieinhalbfache Jahresbetrag (42 x 225 Euro) maßgeblich ist.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Gebührenstreitwert einer Klage des Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen ist (§ 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO). Die Vorschrift nach der bei Ansprüchen des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen der einfache Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung maßgeblich ist (§ 41 Abs. 5 GKG), sei weder direkt noch analog anwendbar.

Beschluss
14. Juni 2016
VIII ZR 43/15



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)