

Neue Serie: Leser fragen - Rechtsanwälte antworten

Anfragen von Mietern und Eigentümern erreichen uns von Ausgabe zu Ausgabe. Diese reichen wir an die zuständigen Rechtsanwälte weiter. Einige Fragen zum Wohneigentumsrecht davon werden wir in unregelmäßigen Abständen anonym bei uns veröffentlichen. Die Fragen werden von den kompetenten Rechtsanwälten von HAUS+GRUND MÜNCHEN beantwortet. Lesen Sie hier:

INES H. AUS GRAFING FRAGT: "Ich habe eine kleine Dachgeschosswohnung vermietet. Der Mieter hat dort ein sehr großes Aquarium aufgestellt. Nach Auskunft seiner Versicherung ist es das größte, das in einer Wohnung aufgestellt werden kann und noch versichert ist. Darüber hinaus hat er aber noch fünf kleinere Aquarien aufgestellt. Nun hat der Mieter bei uns Schimmel gemeldet. Bei der Besichtigung der Wohnung stellten wir fest, dass neben den Aquarien noch sehr viele Möbel in der kleinen Wohnung stehen und diese teilweise dort vor den Heizkörpern platziert sind. Es herrscht eine sehr hohe Luftfeuchtigkeit. Was sollen wir tun?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Aquarien in der Wohnung - noch dazu in dem geschilderten Ausmaß führen regelmäßig zu einer erhöhten Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Wasser verdunstet aus den Aquarien und reichert sich in der Raumluft an, was die relative Luftfeuchtigkeit im Raum erhöht. Auch der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass sich bei Aquarien die Vermutung aufdrängen muss, dass hierdurch eine höhere Luftfeuchtigkeit entsteht, die die Schimmelbildung begünstigt und dass deshalb an das Lüftungsverhalten des Mieters entsprechend höhere Anforderungen zu stellen sind (BGH, Urt. v. 11. 7. 2012 – VIII ZR 138/11). Sie sollten ihren Mieter daher nachweislich und schriftlich unter Fristsetzung dazu auffordern, die Anzahl der Aquarien zu reduzieren und sein Lüftungsverhalten so einzustellen, dass eine Schimmelbildung künftig vermieden wird. Außerdem sollten Sie ihn darauf hinweisen, dass in Folge der Möblierung und der diversen Aquarien die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zu reduzieren ist und deshalb in der Wohnung täglich ein mehrmaliges Stoß- oder Querlüften durchzuführen ist. Das bisherige Lüftungsverhalten ist jedenfalls nicht ausreichend, was die Tatsache der Schimmelbildung vermuten lässt. Der Mieter sollte auch darauf hingewiesen werden, dass die Möbel mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Wand entfernt aufzustellen sind und nicht plan an die Wand gestellt werden dürfen. Schließlich sollten Sie dem Mieter auch eine Frist zur Schimmelbeseitigung setzen und danach eine erneute Besichtigung der Wohnung durchführen, um zu überprüfen, ob der Mieter Ihren Aufforderungen nachgekommen ist. Falls nicht, kann der Mieter unter erneuter Fristsetzung abgemahnt werden. Falls das immer noch nichts nützt und sich die Schimmelbildung ausweitet, kann entweder eine gerichtliche Geltendmachung Ihrer Ansprüche erfolgen oder an den Ausspruch einer Kündigung gedacht werden."

JAN M. AUS FREISING FRAGT: "In unserer Wohnungseigentümergemeinschaft besteht Uneinigkeit darüber, ob die an den Heizkörpern befindlichen Heizkörperventile zum Gemeinschaftseigentum gehören oder zum Sondereigentum. Unser Verwalter meint, dass die Heizkörperventile zum Gemeinschaftseigentum gehören und deshalb alle Eigentümer für den Austausch der defekten Heizkörperventile in der Wohnung eines anderen Eigentümers zahlen müssten. Ich meine, dass die Heizkörperventile zum Sondereigentum gehören und deshalb von dem betroffenen Wohnungseigentümer selbst zu zahlen sind. Was ist richtig?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Befinden sich Heizkörper innerhalb der Wohnung, so stehen sie regelmäßig gem. § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum, da sie von der Heizungsanlage abgekoppelt werden können, ohne dass deren Gebrauchsfähigkeit dadurch berührt wird. Dem hat sich der BGH zu-mindest im Ergebnis angeschlossen. Nach dem „Heizkörperurteil“ des BGH vom. 8. 7. 2011 (V ZR 176/10), können Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung durch die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Der BGH hat sich zwar darauf beschränkt zu entscheiden, dass Heizkörper im Sondereigentum stehen können, wenn dies in der Teilungserklärung bestimmt ist. Dies bedeutet aber, dass Heizkörper und deren Bestandteile zumindest nicht zwingend

nach § 5 Abs. 2 WEG im Gemeinschaftseigentum stehen. Damit handelt es sich um Umkehrschluss um Sondereigentum nach § 5 Abs. 1 WEG, wenn keine andere Regelung i.S.d. § 5 Abs. 3 WEG getroffen wurde. Heizkörper und deren Bestandteile wie Thermostat-, bzw. Heizungsventile sind daher in der Regel Sondereigentum, auch wenn eine diesbezügliche Regelung in der Teilungserklärung oder eine entsprechende Vereinbarung fehlt. Anders ist es nur, wenn das Vorhandensein der Heizkörper Voraussetzung dafür ist, dass die Heizungsanlage insgesamt funktioniert. Diejenigen Teile, die für die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage erforderlich sind, sind gem. § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum. Die Auffassung der Hausverwaltung ist daher aus unserer Sicht dann zutreffend, wenn in Ihrer WEG die Heizungsventile tatsächlich für die Funktionsfähigkeit des gesamten Heizungssystems notwendig sind. Falls nicht ist aber von Sondereigentum auszugehen. Die Kosten für die Erneuerung der Heizungsventile sind daher vom Sondereigentümer allein zu tragen."

HEINRICH H. AUS ISMANING FRAGT: "Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Wir haben von unserer Hausverwaltung noch immer keine Jahresabrechnung für 2024. Dies wird wieder zu Schriftverkehr mit dem Finanzamt führen. Außerdem fand auch noch keine ordentliche Eigentümerversammlung statt. Können wir den Verwalter deshalb fristlos kündigen? Ich bin aber schon älter und nicht streitlustig. Deshalb will ich eigentlich nicht vor Gericht gehen."

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Leider kennt das Wohnungseigentumsgesetz keine Frist zur Vorlage der Jahresabrechnung. Die herrschende Meinung geht aber davon aus, dass die Abrechnung innerhalb der ersten sechs Monate vorliegen sollte und innerhalb von neun Monaten beschlossen sein sollte, das heißt spätestens im September. Dies aber immer unter der Voraussetzung, dass bereits alle Abrechnungsunterlagen vorliegen. Aus der Praxis ist uns bekannt, dass beispielsweise die Dienstleister, die die Heizungsabrechnung erstellen, oft überlastet sind und dass der Verwalter oft noch auf Abrechnungsunterlagen warten muss. Viele Hausverwaltungen führen daher ihre Versammlungen teilweise sogar gegen Jahresende durch. Eine fristlose Kündigung ist bei dem hiesigen Sachverhalt noch nicht möglich. Hier müsste im Übrigen auch eine Abmahnung ausgesprochen werden. Dies erfordert in der Regel ebenfalls eine Eigentümerversammlung zur Herbeiführung eines Abmahnungsbeschlusses. Bei kleineren Wohnungseigentümergemeinschaften kann eine Abmahnung auch im Umlaufverfahren erfolgen, allerdings müssen dann sämtliche Wohnungseigentümer sowohl dem Umlaufverfahren als auch dem Abmahnungsbeschluss zustimmen. Immer möglich ist eine ordentliche Kündigung. Sie müssen dann aber in der Regel 6 Monate das Verwalterhonorar weiterbezahlen. Gerade wenn keine besondere Streitlust besteht, sollten Sie tatsächlich genau überlegen, ob Sie den Verwalter kündigen. Denn es ist schwierig, auf dem Markt Hausverwaltungen, vor allem auch für kleinere Anlagen zu finden.

Eine Klage gegen den Verwalter persönlich ist seit der WEG-Reform aus dem Jahr 2020 in solchen Fällen ohnehin nicht mehr möglich. Sie müssten gegebenenfalls die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen. Diese würde dann voraussichtlich dem Hausverwalter den Streit verkünden. In solchen Fällen sind dann in der Regel 3 Rechtsanwälte tätig. Das Verfahren ist also aufwendig und teuer. Auch wenn Sie einen solchen Rechtsstreit vollständig gewinnen, werden Sie an den Prozesskosten beteiligt, da Sie Mitglied der WEG sind. Eine Klage will also wohl überlegt sein, zumal der Verwalter vermutlich bald zu einer Eigentümerversammlung laden wird."

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

Haben Sie auch Fragen zum Wohneigentumsrecht?

Wir werden in unregelmäßigen Abständen Ihre Fragen und die Antworten von Haus+Grund München veröffentlichen.

Stellen Sie bitte Ihre Fragen an: redaktion@immostar.de