

Inhaltsverzeichnis

WEG-Recht

Das neue System der baulichen Veränderungen im WEG ab 01.12.2020

Mietrecht

Klage auf zukünftige Miete oder Nutzungsschädigung

Maklerrecht

Neues im Maklerrecht/Aktualisierungen für Maklerprovisionen

Arbeitsrecht

Die Möglichkeiten von Altersteilzeit für Arbeitnehmer

WEG-Recht

Das neue System der baulichen Veränderungen im WEG ab 01.12.2020

Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die ab 01.12.2020 beschlossen werden, unterliegen den reformierten §§ 19 bis 21 WEG. Die folgenden Ausführungen betreffen Maßnahmen, die auf Wunsch einer Mehrheit beschlossen und nicht nur von einem oder mehreren einzelnen Sondereigentümern im Individualinteresse verlangt werden.

Die Unterscheidung in Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung aus dem bisherigen § 22 WEG entfällt. Zukünftig wird nur noch zwischen Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung) sowie baulichen Veränderungen unterschieden. Ordnungsgemäße Beschlüsse bedürfen stets nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Wird nichts anderes beschlossen, tragen die Zustimmungenden die Kosten der Maßnahme, auch diese sind nur nutzungsberechtigt. Jede Baumaßnahme bedarf eines Beschlusses, selbst wenn niemand beeinträchtigt wird. Im Einzelnen:

Eine bauliche Veränderung wird beschlossen (Ob), wenn ein anderer als der bislang vereinbarte / beschlossene Zustand zukünftig als Soll-Zustand neu definiert wird, § 20 WEG neu. Die Beseitigung eines unrechtmäßig errichteten Schwarzbaus ist also keine bauliche Veränderung, die nachträgliche Genehmigung eines solchen schon. Den häufigsten Anwendungsfall wird freilich die Schaffung eines neuen Zustandes, der im Aufteilungsplan und in der Baubeschreibung nicht vorgesehen ist, bilden, z. B. ein Balkonanbau oder die Umrüstung der Schließanlage auf Transponderschlosser.



Davon zu unterscheiden ist die Durchführung (Wie: durch wen, bis wann, Art und Weise etc., § 19 WEG neu).

Beide Beschlüsse zum Ob und Wie werden in der Praxis sicher nach wie vor in einem Gesamtbeschluss geregelt, sie sind aber separat anfechtbar. Deshalb wird empfohlen, in der Beschlussfassung bei Bedarf eine wechselseitige Abhängigkeit zu regeln, so dass z. B. bei Aufhebung des Durchführungsbeschlusses (Wie, § 19) der Veränderungsbeschluss (Ob, § 20) mit wirkungslos wird, wenn die Ausführung nur in einer bestimmten Art gewollt ist und nicht in jedem Fall. Dann kann insgesamt neu beschlossen werden.

Gibt es keine mehrheitsfähige Durchführungsalternative, findet die bauliche Veränderung nicht statt.

Eine bauliche Veränderung darf nicht beschlossen werden, wenn sie entweder zu einer Umgestaltung der Wohnanlage oder einer unbilligen Beeinträchtigung Einzelner führt.

Das Erhaltungsinteresse wiegt zukünftig aber nicht mehr schwerer als das Veränderungsinteresse. Ob eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage zu erwarten ist, ist irrelevant (Beispiel dafür bislang: Anbau von Balkonen). Es darf nur nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gesamtgrundstücks / des Gesamtgebäudes kommen (Beispiel: stark begrüntes Grundstück wird zubetoniert).

Die unbillige Beeinträchtigung bezieht sich auf einen Vergleich mit der durchschnittlichen Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer.

Das neue System regelt Beschlusskompetenzen und Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit, wie folgt erkennbar:

„Kann“ eine Beschlussfassung erfolgen, wird Beschlusskompetenz eingeräumt. Ohne diese Kompetenz ist der Beschluss nichtig. „Darf“ ein Beschluss gefasst werden, ist die Ordnungsmäßigkeit betroffen, ein Verstoß führt nur zur Anfechtbarkeit, bei Nichtanfechtung also in die Bestandskraft.

Beispiel: Ein überstimmter Eigentümer wird unbillig beeinträchtigt oder die Wohnanlage wird grundlegend umgestaltet, § 21 Abs. 4 WEG. Wird der Beschluss nicht rechtzeitig angefochten, wird er aber bestandskräftig, denn die Norm stellt ab auf das Wort „dürfen“.

Das Abstimmungsverhalten ist durch den Verwalter namentlich zu erfassen, denn aus dem Abstimmungsverhalten folgen Nutzungsrechte und Kostenpflichten, § 21 WEG neu:

Man prüft, wenn nichts anderes für die Kostenverteilung nach § 21 Abs. 5 WEG neu beschlossen wird, wie folgt:

1. Handelt es sich um Individualmaßnahmen eines Einzelnen, dann gilt § 21 Abs. 1.
2. Haben mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen (gezählt nach dem in der Gemeinschaft vereinbarten Stimmrechts-

prinzip) und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile für die bauliche Veränderung gestimmt und ist die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, dann tragen sämtliche Eigentümer die Kosten, auch die überstimmten und abwesenden, § 21 Abs. 2 WEG neu.

3. Amortisieren sich die Kosten binnen eines angemessenen Zeitraums (wohl ca. 10 Jahre), dann tragen sämtliche Eigentümer die Kosten, auch die überstimmten und abwesenden, § 21 Abs. 2 WEG neu.
4. In allen übrigen Fällen tragen nur die Zustimmenden die Kosten, § 21 Abs. 3 WEG neu.

Wer in Fall 4 nicht zustimmt, trägt nicht die Kosten, darf aber auch nicht nutzen. Wie mit „Trittbrettfahrern“ zu verfahren ist, die aus Kostengründen gegen die Maßnahme stimmen, aber dennoch zwingend die Einrichtung mit nutzen wollen und müssen (z. B. Errichtung eines Vordaches am gemeinschaftlichen Hauseingang), regelt das Gesetz nicht. Hier wird eine kreative Vorgehensweise gefragt sein.

Die gesetzliche Regelung führt aber dazu, dass faktisch Sondernutzungsrechte geschaffen werden. Beispiel: 8 von 15 Sondereigentümern wollen einen Außenaufzug anbauen. Eine grundlegende Umgestaltung ist damit nicht verbunden. Ob die Eigenart geändert wird, ist irrelevant. Regelt der Beschluss nur das „ob und wie“, nicht aber die Kosten, gilt Folgendes:

Wer zustimmt, darf nutzen und muss zahlen. Wer nicht zustimmt, zieht aus dem Beschluss weder Vor- noch Nachteile. Um sicherzustellen, dass nur die Kostentragungspflichtigen den Aufzug auch nutzen, muss zugleich technisch vorgesorgt (z. B. Zugangs-Chip-System) oder später auf Unterlassung unberechtigten Gebrauchs geklagt werden. Wenn die doppelt qualifizierte Mehrheit des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG neu zustimmt, tragen sämtliche Eigentümer die Kosten, ob sie wollen oder nicht – ausgenommen der Anfechtende kann belegen, dass die Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Wird nicht zugleich über die Kostenfolge beschlossen, kann der Einwand der Unverhältnismäßigkeit aber evtl. auch Jahre später noch erhoben werden.

Die Eigentümer können aber auch von vornherein eine abweichende Kostenverteilung vorschlagen, um eine möglichst breite Zustimmung zu erzielen, die das Vorhaben trägt. Wollen z. B. nur 7 von 15 den Aufzug nutzen und finanzieren, und erscheinen alle Eigentümer zur Versammlung, müssen mindestens 8 Zustimmungen vorliegen, damit der Beschluss zustande kommt. Also müsste ein nicht interessierter Eigentümer dennoch zustimmen. Das wird erreicht, indem gemäß § 21 Abs. 5 WEG ein Beschlussvorschlag zur Abstimmung gebracht wird, dass nur die Eigentümer konkret zu nennender Sondereigentumseinheiten (nicht die Namen der Personen – die später wechseln können, sondern die Bezeichnung der Wohneinheiten lt. Aufteilungsplan) das Vorhaben finanzieren und die Kosten tragen.

Eindeutig ist nunmehr, dass Beschlusskompetenz auch für jegliche Folgekosten aus der baulichen Veränderung besteht. Man kann also gleich über die zukünftigen Erhaltungs- und Betriebskosten mit abstimmen, das war zum alten Recht lange umstritten und erforderte teils Vereinbarungsregelungen. Um keine Beschlussnichtigkeit wegen Unbestimmtheit zu riskieren empfiehlt es sich, ausdrücklich in der Beschlussfassung klarzustellen, inwieweit Bau – und Folgekosten geregelt werden.

Der Beitrag wird fortgesetzt, insb. zum Anspruch Einzelner auf nachträgliche Teilhabe und zu den baulichen Maßnahmen im Individualinteresse.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Mietrecht

Klage auf zukünftige Miete oder Nutzungsentschädigung

Bei den meisten Räumungsklagen werden nur die bis zur Klageerhebung angefallenen Mietrückstände bzw. die offene Nutzungsentschädigung eingeklagt. Von der Möglichkeit, neben den Rückständen auch die künftige Miete bzw. Nutzungsentschädigung einzuklagen, wird nur selten Gebrauch gemacht, sodass diese prozessuale Gestaltungsvariante im Folgenden nochmals erläutert wird.

Die Zulässigkeit einer Zahlungsklage auf zukünftige Leistungen aus dem Mietverhältnis ergibt sich dem Grunde nach aus § 259 ZPO. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Klage auf künftige Miete oder Nutzungsentschädigung i.S.v. § 259 ZPO sind, dass

- der Kläger über einen rechtmäßigen **Anspruch** verfügt, aus dem sich die künftig wiederkehrenden Leistungen ergeben; bei einer Klage auf künftige Miete/Nutzungsentschädigung ergibt sich der Anspruch aufgrund des Mietvertrags aus § 535 Abs. 2 BGB;
- die eingeklagte künftige **Leistung bereits der Höhe nach bestimmbar** ist; dies ist bei künftiger Miete/Nutzungsentschädigung aufgrund der vertraglichen Vereinbarung sowie § 546a Abs. 1 BGB in der Regel unproblematisch;
- die **Besorgnis der künftigen Leistungsverweigerung durch den Schuldner** besteht. Davon kann nach der Rechtsprechung ausgegangen werden, wenn der Mieter den Zahlungsanspruch des Vermieters ernstlich bestreitet (BGHZ, 5, 342; BGH, NJW 1999, 954) oder die Besorgnis der künftigen Zahlungsunfähigkeit oder -willigkeit des Mieters besteht (OLG Dresden, NZM 1999, 173; AG Charlottenburg, GE 2006, 1047; a. A. OLG Koblenz, FamRZ 1980, 583: kein Sich-Entziehen) oder der Mieter ständig unpünktlich zahlt (AG Kerpen, WuM 1991, 439) oder sich der Mieter rechtswidrig auf einen Mietminderungsanspruch beruft oder eine Zahlungsunfähigkeit des Mieters bereits eingetreten ist, zumindest dann, wenn ein Mietrückstand in Höhe eines vielfachen einer Monatsbruttomiete aufgelaufen sei (BGH, NJW 2003, 1395; BGH v. 04.05.2011 - VIII ZR 146/10).



Demgegenüber sollen die bloße derzeitige Nichtleistung des Mieters oder die Besorgnis der

Neues im Maklerrecht / Aktualisierungen für Maklerprovisionen

Vollstreckungsvereitelung oder die Ankündigung einer Primäraufrechnung ohne das Hinzutreten weiterer Umstände für die Annahme einer Besorgnis der künftigen Leistungsverweigerung des Mieters nicht ausreichen.

Da der Vermieter bei Räumungsklagen zumeist darauf angewiesen ist, so schnell wie möglich den Räumungstitel zu erhalten, um die Mietsache zurückzubekommen und sie weitervermieten zu können, sollte eine Klage auf künftige Leistung nur dann erfolgen, wenn die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind und einfach nachgewiesen werden können. Andernfalls kann eine umfangreiche Beweisaufnahme erforderlich werden, die das gesamte Verfahren in die Länge zieht. Zudem gilt es zu beachten, dass der Mieter gegen die spätere Vollstreckung einwenden kann, wieder zahlungsfähig zu sein, was die Vollstreckung des Titels auf künftige Leistung verhindern kann.

Neben der Klage auf künftige Leistung, besteht weiterhin die Möglichkeit, zunächst nur den Räumungsanspruch nebst den bis zu Klageerhebung aufgelaufenen Mietrückständen einzuklagen und die bis zur Räumung entstandene offene Nutzungsentschädigung sowie eventuelle Schadensersatzansprüche oder nicht gezahlte Betriebskostennachforderungen später im Wege des gerichtlichen Mahnverfahrens titulieren zu lassen.

Sollte der Mieter gegen den Mahnbescheid keinen Widerspruch und gegen den anschließenden Vollstreckungsbescheid auch keinen Einspruch einlegen, sodass die Durchführung eines streitigen Verfahrens nicht erforderlich wird, ist dieses Vorgehen für den Vermieter grundsätzlich kostengünstiger im Vergleich zu einer Klage auf künftige Leistungen. Dieser Gesichtspunkt dürfte insbesondere dann eine wesentliche Rolle spielen, wenn anzunehmen ist, dass der Mieter trotz Verurteilung die Verfahrenskosten nicht tragen kann. Sofern der Mieter jedoch über pfändbares Vermögen verfügt und der Zugriff weiterer Gläubiger darauf oder der Verbrauch durch den Mieter verhindert werden soll, ist die Klage auf künftige Leistung vorzugswürdig.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Einen Tag vor dem diesjährigen Weihnachtsfest tritt ein neues Gesetz in Kraft, welches unsere Mandanten betrifft, die mit Immobilienmaklern in geschäftlichen Beziehungen stehen bzw. auch selbst makeln.

Das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ gilt ab dem 23.12.2020 und fasst die Regelungen im BGB hinsichtlich der Maklerprovision neu. Die von den Änderungen betroffenen Regelungen im BGB sind die §§ 656 a, 656 b, 656 c und 656 d BGB.

Die bislang immer noch übliche Praxis, dass der Käufer die Maklerkosten zum überwiegenden Teil oder vollständig übernimmt, ist damit beendet. Die hiervon zu unterscheidende Maklertätigkeit bei der Vermittlung von Mietwohnungen ist von der Neuregelung nicht erfasst, hier gilt weiterhin das seit 2015 bestehende Bestellerprinzip.



Sofern der Makler ein Unternehmer und der Käufer eine natürliche Person sind, sieht das Gesetz u.a. vor, dass eine Vereinbarung, nach der die Partei, die den Maklervertrag nicht abgeschlossen hat, zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet wird, nur dann wirksam ist, wenn die den Makler beauftragende Partei zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Im Fall der Beauftragung des Maklers durch den Verkäufer hat dies zur Folge, dass der Käufer maximal zur Zahlung von 50 % des Maklerlohns verpflichtet werden kann. Zudem kann ein Makler, der jeweils mit Käufer und Verkäufer einen Maklervertrag abgeschlossen hat, nur eine Vergütung von beiden zu gleichen Teilen verlangen. Dies bedeutet, dass die Abrede zwischen Verkäufer und Makler

über eine Unentgeltlichkeit dann den Vergütungsanspruch des Käufers entfallen lässt. Ferner kann der Käufer zur Provisionszahlung nicht verpflichtet werden, wenn dem Verkäufer die Zahlung erlassen wird.

Der Zahlungsanspruch gegen den Käufer soll nunmehr zudem erst dann fällig werden, wenn der Verkäufer die Zahlung seines Provisionsanteils nachgewiesen hat.

Der gewerbliche Immobilienerwerb wird von der Schutzwirkung des neuen Gesetzes nicht erfasst, d. h. hier sind freie Verteilungsvereinbarungen weiterhin möglich.

Ebenfalls neu ist das Erfordernis einer bestimmten Textform für den Maklervertrag, d. h. die teilweise noch gängigen mündlichen Abreden („Handschlag“) reichen nun nicht mehr aus, um wirksame Maklerverträge und damit Vergütungsansprüche zu begründen. E-Mails sind für die Vorgabe der Textform ausreichend.

Für den Fall, dass die Verkäuferin sich selbst bzw. ein konzernverbundenes Unternehmen als Makler beauftragt, sodass eine Verflechtung mit der Folge vorliegt, dass keine eigentliche Maklertätigkeit im Sinne von § 652 BGB erbracht wird und somit auch kein Maklerlohn beansprucht werden kann, aber dennoch vertraglich eine Vergütung vereinbart wurde, die später im notariellen Kaufvertrag vom Käufer (Verbraucher) übernommen werden soll, so muss in der notariellen Vereinbarung auf die Verflechtung, ihren Grund und deren rechtliche Folgen, konkret hingewiesen werden. Nur dann, wenn dem Käufer die Verflechtung und deren tatsächliche sowie rechtliche Bedeutung vor Abschluss des Kaufvertrages nachweislich bekannt waren und er sich dennoch zur Zahlung der Provision an den Makler verpflichtet, kann die Provisionsvereinbarung wirksam sein (vgl. BGH, Urt. v. 20.11.2008 – Az.: III ZR 60/08).

Für unsere Mandanten oder Interessierte stellen wir gern auch eine Musterprovisionsvereinbarung für einen notariellen Kaufvertrag zur Verfügung (Erklärungshorizonte, Provisionsabreden nebst Zahlungsabsprachen sowie Belehrungserfordernisse). Sprechen Sie uns an!

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Die Möglichkeiten von Altersteilzeit für Arbeitnehmer

Die Altersteilzeit dient als Modell zur Arbeitszeitverkürzung vor dem Eintritt in die gesetzliche Altersrente. Dabei geht der Arbeitnehmer für seine verbleibende Arbeitszeit in ein Teilzeitmodell über. Auf diese Weise wird dem Arbeitnehmer gemäß § 1 AltTZG ein gleitender Übergang vom Erwerbsleben in die Altersrente ermöglicht, gleichzeitig kann der Arbeitgeber den Arbeitsplatz neu besetzen.

Eine Altersteilzeitregelung kann nur auf freiwilliger Basis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer zustande kommen. Sowohl Arbeitnehmer als auch Arbeitgeber müssen der Teilzeit im Alter zustimmen. Allerdings können Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen den Arbeitgeber dazu zwingen, den Angestellten die Teilzeit zu gewähren.



Gemäß § 2 Abs. 1 AltTZG unterliegt die Altersteilzeit folgenden Voraussetzungen:

- Der Arbeitnehmer hat das 55. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Beginns der Altersteilzeit vollendet.
- Der Arbeitnehmer war in den letzten 5 Jahren vor Beginn der Altersteilzeit mindestens 1.080 Kalendertage sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dazu zählen auch Phasen in Krankengeld, Hartz IV oder Arbeitslosengeld I. Eine Vollzeitbeschäftigung ist dabei nicht erforderlich – auch Tage, die in Teilzeit gearbeitet wurden, werden als volle Tage gezählt.
- Die Arbeitszeit muss auf die Hälfte der bisherigen Arbeitszeit vermindert werden.

- Die Altersteilzeit ist vor ihrem Beginn zu vereinbaren und muss sich zwingend auf einen Zeitraum erstrecken, welcher mit dem Beginn der Altersrente endet. Liegt das vereinbarte Ende der Altersteilzeit vor dem Erreichen des Rentenalters, sind die Voraussetzungen des AltTZG nicht erfüllt.

In Deutschland wird zwischen zwei verschiedenen Altersteilzeitmodellen unterschieden: dem Blockmodell und dem Gleichverteilungsmodell. Gemeinsam ist beiden Varianten, dass sowohl die Arbeitszeit als auch die Vergütung über die gesamte Dauer der Altersteilzeit verringert werden.

Altersteilzeit, Arbeit im Blockmodell

Die erste Hälfte der Altersteilzeit im Blockmodell wird als Arbeitsphase bezeichnet. Der Arbeitnehmer arbeitet Vollzeit, erhält jedoch bereits ein reduziertes Altersteilzeit-Gehalt.

Altersteilzeit, Arbeit im Gleichverteilungsmodell

Beim Gleichverteilungsmodell wird die Arbeitszeit auf die Hälfte reduziert und über den Gesamtzeitraum der Altersteilzeit verteilt. Arbeitgeber und Arbeitnehmer entscheiden gemeinsam, wie viele Stunden der Arbeitnehmer pro Woche arbeitet.

Die Dauer der Altersteilzeit kann vom Arbeitgeber und Arbeitnehmer im Sinne der Vertragsfreiheit grundsätzlich frei bestimmt werden. In der Praxis hat sich jedoch eine Dauer von mindestens 3 und höchstens 6 Jahren bewährt.

Bei der Altersteilzeit werden neben der Arbeitszeit auch die Gehaltszahlungen halbiert. Zudem können, je nach Inhalt des Arbeitsvertrages, Sonderzahlungen, wie bspw. Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld, entfallen.

Allerdings muss der Arbeitgeber gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1a AltTZG das hälftige Gehalt oder mindestens 20 % des Regelarbeitsentgeltes aufstocken. Als Regelarbeitsentgelt gelten nach § 6 Abs. 1 AltTZG die regelmäßigen monatlichen Zahlungen, nicht jedoch Sonderzahlungen.

Mit der Altersteilzeit besteht die Möglichkeit für den Arbeitnehmer, das Berufsleben langsam und vorzeitig ausklingen zu lassen, und für den Arbeitgeber die Möglichkeit, in der Freistellungsphase den Arbeitsplatz wieder neu besetzen zu können.

René Illgen
Rechtsanwalt

Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Balkonanlage	fotolia.com
Hände beim Handschlag	fotolia.com
Altersteilzeit	fotolia.com
Weihnachten	fotolia.com


Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB

