

Vermieter sprechen über Rechtliches

Nach langer Corona-Pause fand wieder ein Stammtisch von Haus und Grund statt.

Bad Lauterberg. Seinen traditionellen Sommerstammtisch hat der Verein Haus und Grund Bad Lauterberg in der Waldgaststätte „Bismarckturm“ abgehalten. Es war der erste reguläre Stammtisch seit mittlerweile anderthalb Jahren. Darüber informiert der Verein in einer Mitteilung.

Andreas Körner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie der Vorsitzende und Justiziar des Vereins, begrüßte unter Einhaltung sämtlicher Hygienebestimmungen zahlreiche Mitglieder. Er berichtete über eine erfreuliche Mitgliederentwicklung: Trotz, oder gerade wegen der Corona-Pandemie ist die Mitgliederzahl in den letzten anderthalb Jahren erneut um zehn Prozent auf über 430 Mitglieder gestiegen.

Wartungskosten für Rauchmelder

Die Themen beim Sommerstammtisch waren vielfältig. So wurde über die in der Rechtsprechung streitige und zugleich kuriose Problematik berichtet, ob ein Versterben in der Wohnung noch als „vertragsgemäßer Gebrauch“ zu sehen ist oder nicht. Wie so oft kommt es bei der Prüfung auf den konkreten Einzelfall an.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung, insbesondere des Landgerichts München aus 2021, mittlerweile geklärt ist, dass Wartungskosten für Rauchmelder auf den Mieter umgelegt werden können. Jedoch nur unter der Voraussetzung, dass – da es sich um eine neu entstandene Betriebskostenart handelt – eine sogenannte Mehrbelastungsabrede im Mietvertrag vereinbart ist (wie in den Haus-und-Grund-Formularen enthalten) und der Mieter vor Umlage dieser Position eine schriftliche Erhöhungserklärung des Vermieters bekommt.

Sodann wurde über Probleme während der Corona-Pandemie berichtet, beispielsweise dass es natürlich nicht genügt, wenn der Vermieter einer Wohnungseigentümergemeinschaft die Einladung zur Eigentümerversammlung verschickt mit dem Hinweis, dass diese Versammlung nur stattfinden kann, wenn nicht mehr als zwei Teilnehmer anwesend sind und sie sonst abgebrochen werden müsse. Die bei dieser Versammlung gefassten Beschlüsse waren, wie die Gerichte eindeutig festgestellt haben, nichtig,



Andreas Körner, Vorsitzender Haus & Grund Bad Lauterberg e. V., informiert beim Sommerstammtisch. Es war der erste reguläre Stammtisch seit mittlerweile anderthalb Jahren.

FOTO: HAUS & GRUND BAD LAUTERBERG

weil in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen wurde. Den Wohnungseigentümern wurden dadurch, dass sie an der Teilnahme an der Versammlung gehindert wurden, Mitwirkungsrechte entzogen. Durch die Ankündigung des sofortigen Abbruchs der Versammlung, wenn mehr als zwei Teilnehmer in Präsenz teilnehmen, wurde massiver Druck erzeugt, von einer Teilnahme und der Wahrnehmung der Eigentümerrechte abzuweichen. Dies war auch im Hinblick auf die Corona-Pandemie nicht gerechtfertigt. Vielmehr hätte der Vermieter problemlos einen geeigneten Saal für die Eigentümerversammlung anmieten oder sie verschieben müssen.

Wer trägt die CO₂-Kosten?

Der Stammtisch ging zudem auf die allgemein diskutierte CO₂-Abgabe ein. Der Deutsche Mieterbund fordert die vollständige Entlastung der Mieter von den Kosten der CO₂-Bepreisung, da diejenigen die ganzen Kosten tragen sollen, die auch die Art der Heizung beeinflussen, also die Vermieter.

Die ursprüngliche Ankündigung der Bundesregierung zur Änderung des Bundesklimaschutzgesetzes, eine 50-prozentige Verteilung der zusätzlichen CO₂-Kosten auf Vermieter und Mieter zu übertragen, ist

am Widerstand der CDU gescheitert. Eine vollständige Umlegung der Mehrkosten oder auch nur die dann geplante halbe Umlegung auf die Vermieter ist ungerecht: Der Vermieter hat in keinem Fall einen Einfluss darauf, wie viel der Mieter heizt oder wie viel warmes Wasser er verbraucht.

Bei der Regelung würde ein klarer Verstoß gegen das Verursacherprinzip vorliegen, welches falsche Signale setzt. So ist es begrüßenswert, dass das Klimapaket bezüglich dieses Punktes nicht verabschiedet wurde. Der CO₂-Preis soll lenken – und nicht die Bürger ärmer machen!

So wies auch der Haus-und-Grund-Präsident Kai Warnecke in Berlin darauf hin, dass die SPD-Forderung nach einer Teilung des CO₂-Preises zwischen Mieter und Vermieter dann hinfällig sein würde, wenn man ein für jeden Bürger gleich hohes Klimageld einführen würde, also die Staatseinnahmen aus der CO₂-Bepreisung an jeden Bürger gleichmäßig zurückzahlen würde. Konsequenterweise müsste sowohl der Mieterbund als auch die SPD für eine gänzliche Ausnahme des Wohnens von der CO₂-Bepreisung eintreten, denn der CO₂-Preis werde auch einkommensschwache Eigentümerhaushalte mit voller Wucht treffen, so der Verbandschef.



Der Sommerstammtisch fand in der Waldgaststätte „Bismarckturm“ statt.

FOTO: SONNEMANN / HK-ARCHIV

Das Klimageld würde im Gegenzug dann auch einkommensschwache Eigentümerhaushalte entsprechend entlasten.

Weiterer Kooperationspartner

Vorsitzender Körner hatte zuvor einen Rückblick auf die vergangenen anderthalb Jahre gegeben. Haus und Grund hat im letzten Jahr damit begonnen, Kooperationspartner innerhalb der eigenen Mitglieder zu aktivieren und Vereinbarungen zu schließen. Bei ihnen bekommen Mitglieder zahlreiche Vergünstigungen. Zum Sommerstammtisch gelang es, die Rohr- und Kanalreinigungsfirma Andreas Neukirchner als neuen Kooperationspartner vorzustellen.

Ansonsten gab zu berichten, dass die regelmäßig erscheinende Mitglieder-E-Mail gut angenommen wird. Für die Mitglieder, die ihre E-Mail-Adresse noch nicht abgegeben haben, wurde darum gebeten, dies bei der Kanzlei Körner & Körner unter Telefon 05524/999 000 zu tun.

Nach anschließender Diskussion über alle vorgetragene Punkte, ließen die Teilnehmer den Abend gemütlich ausklingen.

Der nächste Stammtisch wird schon die 100-Jahr-Feier am 28. August 2021 im Kursaal sein, deren Planung in vollem Gange ist. red