

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2012



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

einem alten Sprichwort zufolge hat der Schuster die schlechtesten Schuhe. Ob das tatsächlich stimmt oder jemals gestimmt hat, vermag ich nicht zu beurteilen.

Aus langjähriger Erfahrung und vielen Gesprächen mit Kollegen kann ich aber sagen, dass sich diese Redensart leider oft auf Verwalter übertragen lässt.

Das Gros der Verwalter tut alles, um die Bedürfnisse der Kunden bestmöglich zu wahren, indem sie z. B. für optimalen Versicherungsschutz für die verwalteten Liegenschaften sorgen. Das ist gut so und damit verdienen wir unser Geld. Gleichzeitig verlieren aber viele aus dem Blick, ihr eigenes Unternehmen gegen typische Risiken abzusichern. Dabei ist das ebenso wichtig, denn wir haben nicht nur Verantwortung gegenüber den Eigentümern und uns selbst, sondern auch für unsere Familien und Mitarbeiter.

Das aktuelle „Verwalterthema des Monats“ möchte dafür werben, auch das Wohl des eigenen Unternehmens mal in den Mittelpunkt der Überlegungen zu stellen. Denn man kann das eine (optimale Absicherung der Kunden) tun, ohne das andere (nämlich die eigene Absicherung) zu lassen.

Ein paar milde Vorfrühlingstage und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im März

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Versicherungen für Immobilienverwalter → Seite 4

Technik
Herausforderung Balkon – Statik und Geländer → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Eigentum an Duplex-Parker → Seite 9

Deckert erklärt: Instandhaltungsrücklage → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Verwalter-Brief Online-Archiv: www.haufe.de/immobilien/vwbrief

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

VG Media gewährt Verbandsmitgliedern Rabatt

Eigentümer, WEGs und Vermieter, die Fernseh- und Hörfunksignale empfangen und mittels einer hausinternen Anlage an die einzelnen Wohneinheiten weitersenden, müssen für diese Kabelweitersendung Lizenzentgelte an die Urheber zahlen. Dabei nimmt die VG Media die Rechte vieler privater Fernseh- und Hörfunksender in Deutschland wahr. Seit 2011 beträgt das jährliche Lizenzentgelt 1,25 Euro pro angeschlossene Wohnung.

Der Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) und der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) haben nun einen Rahmenvertrag mit der VG Media geschlossen. Die Eigentümer von Objekten, die von Mitgliedsunternehmen der beiden Verbände verwaltet werden, können Sonderkonditionen in Anspruch nehmen. So verlangt die VG Media von ihnen nur dann Lizenzentgelte, wenn eine Anlage mehr als 10 Wohnungen mit dem Signal versorgt. Zudem gewährt die VG Media bei der Höhe der Lizenzentgelte einen Rabatt von 20 Prozent, sodass pro Wohneinheit jährlich 1,01 Euro fällig werden. Auch bei der Abgeltung von Ansprüchen für die Vergangenheit gibt es einen Rabatt: Für Objekte mit bis zu 75 Wohnungen können diese Ansprüche pauschal mit 64,20 Euro abgegolten werden.

Bereits vor einiger Zeit hatte schon der Eigentümerverband Haus & Grund für seine Mitglieder einen solchen Rahmenvertrag mit der VG Media geschlossen.

PRAXIS-TIPP:

Die Pflicht zur Zahlung von Lizenzentgelten ist von der Empfangsart unabhängig. Allein die Weitersendung an Dritte ist eine urheberrechtlich lizenzpflichtige Handlung. Hauptsächlich sind aber Objekte betroffen, in denen die Signale per Satellit oder Antenne/DVB-T empfangen werden. Große Kabelanbieter wie Kabel Deutschland, Unitymedia oder Tele Columbus haben eigene Verträge mit der VG Media geschlossen. Hier ist das Lizenzentgelt schon in den Kabelgebühren enthalten.

Sofern die Entgelte nicht über die Kabelgebühren abgedeckt sind, sollten Sie die Wohnungseigentümer bzw. bei der Verwaltung eines Mietshauses den Hauseigentümer auf eine mögliche Zahlungspflicht hinweisen und sich Weisungen für das weitere Vorgehen geben lassen. Lassen Sie in einer WEG einen Beschluss darüber fassen, dass die Anlage bei der VG Media gemeldet werden soll; auch sollten die Eigentümer über die Kostenverteilung beschließen. Hier bietet sich eine Umlage nach Wohneinheiten an.



Weiterführende Informationen:

VG Media: Lizenzgebühren für WEGs → **2711758**

VG Media: Checkliste → **2731137**

VG Media: Informationsschreiben an die Wohnungseigentümer **2731171**

Leistungsprinzip für Heizkostenabrechnung zwingend

Der Vermieter muss die Heizkosten gegenüber seinen Mietern zwingend anhand des Verbrauchs abrechnen (sog. Leistungsprinzip). Er darf deshalb an Brennstoffkosten nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs ansetzen und auf die Mieter verteilen. Eine Heizkostenabrechnung, in der als entstandene Kosten die im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen des Vermieters an den Energieversorger angesetzt sind (sog. Abflussprinzip), widerspricht den Vorgaben der Heizkostenverordnung. Der Fehler kann auch nicht dadurch ausgeglichen werden, dass der Abrechnungsbetrag gemäß § 12 Heizkostenverordnung um 15 % gekürzt wird. (BGH, Urteil v. 1.2.2012, VIII ZR 156/11)

PRAXIS-TIPP:

Zwingend ist das Leistungsprinzip nur bei der Heizkostenabrechnung. Für andere Betriebskostenarten hat der BGH in einer früheren Entscheidung ausdrücklich auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip zugelassen.



Weiterführende Informationen:

Heizkosten – Umlage auf den Mieter → **2731344**

Mindestangaben in der Heizkostenabrechnung → **2098867**

Heizölrestmengenrechner → **1608186** und **1253483**

Nur verbrauchte Brennstoffe dürfen in WEG-Jahresabrechnung umgelegt werden

Der WEG-Verwalter muss in der Jahresabrechnung die Heizkosten nach Verbrauch auf die Wohnungseigentümer umlegen. Das ergibt sich aus der Heizkostenverordnung, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorschreibt. Daher sind für die Verteilung in den Einzelabrechnungen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.

In die Gesamtabrechnung sind hingegen alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen aufzunehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stehen. Denn der Verwalter muss eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorlegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein muss. Diesen Anforderungen genügt die Gesamtabrechnung nur, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und die tatsächlichen Geldflüsse ausweist.

Hiermit ist zwangsläufig eine Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung verbunden. Diese muss der Verwalter aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in der Abrechnung verständlich erläutern. (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10)

HINWEIS:

Der BGH hat unmittelbar vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe in einer Pressemitteilung auf diese Entscheidung hingewiesen; das Urteil selbst lag noch nicht vor. Näheres zu den Auswirkungen des Urteils auf die Abrechnungspraxis finden Sie demnächst im Verwalter-Brief.

Eidesstattliche Versicherung durch WEG-Verwalter

Ein Gläubiger der WEG, der gegen diese einen Vollstreckungstitel hat, kann die Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Gemeinschaft betreiben. Für den Fall, dass ein Pfändungsversuch erfolglos bleibt, kann der Gläubiger die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung („Offenbarungseid“) durch die WEG verlangen. Hierin muss die WEG ihre Vermögensverhältnisse offenlegen. Bisher war ungeklärt, ob die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zu den Aufgaben des Verwalters gehört oder Sache der Eigentümer selbst ist.

Der BGH hat nun klargestellt, dass der Verwalter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, die eidesstattliche Versicherung für die WEG abzugeben. Der Verwalter kann den Gerichtsvollzieher hierfür nicht an die Eigentümer verweisen. Der Gläubiger hat nämlich ein schutzwürdiges Interesse daran, vollständige Auskunft über die Vermögensverhältnisse der WEG zu erhalten. Zu dieser Auskunft wird im Regelfall nur der Verwalter in der Lage sein. (BGH, Beschluss v. 22.9.2011, I ZB 61/10)

PRAXIS-TIPP:

Wenn Sie als Verwalter eine Ladung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung für die WEG erhalten, nehmen Sie diesen Termin unbedingt wahr. Sonst droht der Erlass eines Haftbefehls, um die Verpflichtung zwangsweise durchzusetzen. Bereiten Sie sich auf den Termin gut vor, denn Sie müssen alle Vermögenswerte der WEG (Bankguthaben, sonstige Forderungen, Gegenstände im Eigentum der Gemeinschaft etc.) angeben und die Richtigkeit der Angaben an Eides statt versichern. Die Abgabe einer falschen eidesstattlichen Versicherung ist strafbar, und zwar auch dann, wenn die Falschangaben auf Fahrlässigkeit beruhen.



Weiterführende Informationen:

Haftung des Verbands → **1547781**

Zwangsverwalter muss keine Rückstände zahlen

Hat eine WEG gegen einen Wohnungseigentümer einen Vollstreckungstitel wegen rückständiger Hausgelder, kann sie gegen den Eigentümer Vollstreckungsmaßnahmen einleiten. Bei einer vermieteten Wohnung kann die Zwangsverwaltung Erfolg versprechen, da diese den Zugriff auf die Mieten ermöglicht.

Der Zwangsverwalter tritt an die Stelle des Schuldners, soweit sich das aus seinem Pflichtenkreis ergibt. Er hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen.

Die laufenden Hausgelder muss der Zwangsverwalter aus den Erlösen, die die Wohnung abwirft, vorweg zahlen, da dies Ausgaben der Verwaltung sind. Hingegen sind die rückständigen Hausgelder sowie rückständige Sonderumlagen keine Ausgaben der Verwaltung, sodass es nicht Sache des Zwangsverwalters ist, diese zu zahlen. (BGH, Urteil v. 9.12.2011, V ZR 131/11)



Weiterführende Informationen:

Zwangsverwaltung (WEG) → **637646**

Zwangsverwaltung (Miete) → **639670**

Service

Haufe Online-Seminare im März

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit.

Teilnahmebeitrag ist jeweils 89 Euro. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Mi., 21.3.2012, 14:00 Uhr

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Trinkwasserverordnung: Was Verwalter und Vermieter jetzt tun müssen

Do., 29.3.2012, 16:00 Uhr

Die novellierte Trinkwasserverordnung bringt für Verwalter, Vermieter und Wohnungseigentümer zusätzliche Aufgaben und Pflichten. Neben einer Übersicht hierüber erhalten Sie in diesem Online-Seminar zuverlässige Tipps und Empfehlungen, wie Verwalter jetzt am besten vorgehen sollten.

Referent: RA Georg Hopfensperger

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Immobilienverwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ oder „Lexware hausverwalter plus“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis“ oder „VerwalterPraxis Professional“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Versicherungen für Immobilienverwalter

Stefan Roth, Caninenberg & Schouten GmbH, Fulda

Für einen guten Verwalter ist es selbstverständlich, im Interesse seiner Kunden optimale Versicherungslösungen für die verwalteten Liegenschaften zu vereinbaren. Die Absicherung der eigenen, teilweise existenzbedrohenden Risiken bleibt aber oft auf der Strecke. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die wichtigsten Versicherungslösungen für Verwalterbetriebe.

Der Immobilienverwalter ist ein wirtschaftliches Unternehmen mit eigenem Anlagevermögen und Haftungsrisiken aus der beruflichen Tätigkeit. Doch häufig wird der Bereich der betrieblichen Absicherungen in der Versicherungsberatung unzureichend besprochen, da der Schwerpunkt oft auf die wesentlich prämienerlevanten Gebäudeabsicherungen gelegt wird.

Als Unternehmer ist es unerlässlich, den eigenen Betrieb vor möglichen Gefahren zu schützen und dies auch „up to date“ zu halten. Das gilt umso mehr, als sich in den letzten Jahren die Haftungssituation verschärft hat: Immer neue Gesetze, Richtlinien und BGH-Urteile fordern die Verwalter und erfordern stete Innovationen in den Versicherungsbedingungen. Auf jeden Fall ist eine individuelle Beratung unabdingbar, denn jedes Unternehmen hat spezifische Versicherungsbedürfnisse.

1. Haftpflichtversicherungen

Der Haftpflichtversicherung kommt in Zeiten erhöhten Anspruchsdenkens und ständig steigenden Anforderungen an den Verwalter besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich versichert sind gesetzliche Haftpflichtansprüche, egal ob fahrlässig oder grob fahrlässig verursacht. Genereller Ausschluss: Vorsatz. Neben der Befriedigung berechtigter Ansprüche ist die Abwehr unberechtigter Ansprüche eine Hauptpflicht der Versicherer.

Eine betriebswirtschaftliche Risikokalkulation von Schadensersatzansprüchen ist dem Verwalter unmöglich, sodass eine ausreichende Absicherung zu den Pflichten eines ordentlichen Kaufmanns gehört.

Unterschieden wird hier nach Art des Schadens: Personen- und Sachschäden einerseits und Vermögensschäden andererseits. Historisch bedingt sind die Versicherungsverträge für diese Schäden getrennt in die Betriebshaftpflicht- und die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

a) Betriebshaftpflichtversicherung

Die Betriebshaftpflichtversicherung deckt Personen- und Sachschäden ab, die der Verwalter in Ausübung seiner Tätigkeit verursacht, und darf bei keinem Verwalter fehlen.

Personenschäden können hauptsächlich durch Verletzung von Verkehrssicherungspflichten (Glätteesturz, marodes Spielgerät, lose Dachziegel usw.) entstehen. Sachschäden an den verwalteten Immobilien sind z. B. durch nicht erfolgte Instandhaltung denkbar. Die Verletzung

von TÜV-Prüfungsvorschriften oder Tankunfälle können Umweltschäden verursachen. Neue Risiken drohen aus Personenschäden aufgrund der Trinkwassernovelle. Die Kette der Vorschriften und Gesetze, deren Verletzung einen Schadensersatzanspruch zur Folge haben kann, ist schier unendlich. Selbst aus der Auswahl der beauftragten Handwerkerfirmen kann es für den Verwalter zu einer Haftung aus Auswahlverschulden kommen.

Solche Schäden können schnell mehrere 10.000 Euro erreichen. Dies kann, wie vor Kurzem erst geschehen, einen Verwaltungsbetrieb in die Insolvenz treiben.

Die Erfahrung zeigt leider, dass Verwalter die Gefahren oft unterschätzen oder nicht sehen. In den Beratungsgesprächen findet man häufig keine Versicherung für Personen- und Sachschäden oder aber nur eine sogenannte Bürohaftpflicht, die dem Haftungsrisiko des Verwalters nicht gerecht wird.

WICHTIG: VERSICHERTE RISIKEN KLAR DEFINIEREN

In der Police müssen klar die verwalter-spezifischen Gefahren als versichert genannt werden, z. B. Schäden an den verwalteten Liegenschaften durch Unterlassen der Instandhaltung, Abhandenkommen von Eigentum der Mieter oder Eigentümer (Stichwort „Kellerentrümpelung“), Hausmeisterdienste falls angeboten, etc.

Die **Deckungssumme** sollte **mindestens 5 Millionen Euro** für Personen- und Sachschäden betragen.

b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Verwaltung fremden Vermögens ist die Kernaufgabe eines Immobilienverwalters. Hierbei ist der Verwalter aber extrem weisungsgebunden durch seine Auftraggeber. Enge Kompetenzbescheidung bei Auftragsvergaben, sich ständig ändernde Anforderungen an die Form der Hausgeldabrechnungen oder Veränderungen im Mietrecht sorgen für Haftungsansprüche der Kunden. Zudem bergen z. B. die Kostenauflegung nach § 49 Abs. 2 WEG, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, die Kreditfähigkeit der WEG und die Förderfähigkeit der WEG im Rahmen der energetischen Modernisierung neue Haftungsfallen für Verwalter. Hieraus können Schäden resultieren, die weder Personen- noch Sachschäden sind oder sich aus solchen herleiten. Solche Schäden sind Gegenstand der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist ein zwingendes „Muss“ für den Verwalter und wird deshalb auch von berufsständischen Verbänden gefordert.

WICHTIG: AUSREICHENDE VERSICHERUNGSSUMME

Häufig vereinbarte Versicherungssummen von 50.000 Euro dürften hier nicht ausreichend und zeitgemäß sein. Eine Absicherung von **mindestens 250.000 Euro** ist empfehlenswert.

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist in der Absicherung der betrieblichen Risiken eines Verwaltungsunternehmens sicherlich am beratungsintensivsten und sollte den spezifischen Risiken der Branche und den individuellen Bedürfnissen des Verwalters gerecht werden.

Anders als bei Personen- oder Sachschäden, die über die Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt sind, ist schon die Ermittlung des Schadenseintritts oft schwierig, da hier das sogenannte „Verstoßprinzip“ gilt. Dies bedeutet, der Schaden tritt mit dem Tag ein, an dem man das berufliche Versehen spätestens noch hätte heilen können. Bis sich dann ein möglicher Schadensersatzanspruch manifestiert, kann erhebliche Zeit vergangen sein.

PRAXIS-TIPP: VERGANGENHEIT EINBEZIEHEN

Hier besteht auch die Möglichkeit, Versicherungsschutz „rückwärts“ zu vereinbaren, also für vergangene Zeiten, selbstverständlich aber nicht für bereits bekannte Schadensfälle.

Ebenfalls anders als bei der Betriebshaftpflichtversicherung kennt die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung neben dem Vorsatz noch einen Ausschlussstatbestand: Die wissentliche Pflichtverletzung. Hier ist z. B. das wissentliche Abweichen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Weisungen des Machtgebers gemeint. Machtgeber bei der WEG-Verwaltung ist die WEG selbst. Es empfiehlt sich hier, eine Vereinbarung mit dem Versicherer zu treffen, die wenigstens die Begleitung des Verfahrens durch den Versicherer gewährleistet.

c) Vertrauensschadenversicherung

Die Gemeinschaften vertrauen ihren Verwaltern zum Teil enorme Geldbeträge in Form von Instandhaltungsrücklagen an. Teilweise können auch die Objektbetreuer als Mitarbeiter der Verwaltung über diese Gelder verfügen. Kriminelle Energien in Form von Betrug, Untreue, Unterschlagung durch Mitarbeiter oder auch durch Dritte (z. B. Hackerangriffe auf Zahlungssysteme) nehmen in der gesamten Wirtschaft zu. Hier haftet der Verwalter gegenüber den Eigentümern auch für seine Mitarbeiter. „Abgeräumte“ Instandhaltungskonten können die Insolvenz des Verwalters bedeuten. Gegen solche Vermögensschäden durch unerlaubte Handlungen schützt die Vertrauensschadenversicherung.

Auch die Verbände haben die soeben genannten Gefahren erkannt. In einigen Immobilienverbänden genießen die Mitgliedsunternehmen jetzt Versicherungsschutz dafür. Der Gesetzgeber hat bei der WEG-Novelle leider versäumt, hier eine Regelung zu treffen, wie diese z. B. in Frankreich der Fall ist.

Wer über eine Verbandslösung abgesichert ist, sollte prüfen, ob der Versicherungsschutz der Höhe nach ausreicht und ob die Deckung sich auch auf firmeneigene Gelder bezieht, denn auch hier kann mal ein Mitarbeiter „lange Finger“ haben.

Verwalter, bei denen die Vertrauensschadenversicherung nicht über einen Verband abgedeckt ist, sollten auf jeden Fall für eine eigene Absicherung sorgen.

2. Sachversicherungen

Die Anlagewerte des Unternehmens sind Gefahren wie Feuer, Leitungswasser, Sturm, Einbruchdiebstahl, Raub oder Überschwemmung ausgesetzt. Solche Schäden lassen sich über Sachversicherungen abdecken. Die Sachversicherungen sind generell Neuwertversicherungen, sodass bei der Ermittlung der Versicherungssumme die Listenneupreise ohne Rabatte berücksichtigt werden müssen.

a) Geschäftsinhaltsversicherung

Die Büroeinrichtung, Bürotechnik, Papiervorräte und vieles mehr gehören zum Betriebsvermögen. Der Versicherungsschutz der Geschäftsinhaltsversicherung deckt hier die klassischen Versicherungsgefahren ab, ggf. auch Glasbruch.

Besonderes Augenmerk ist hier auf die sogenannten Erstrisikopositionen zu legen. Die Wiederherstellung von Akten ist für Verwalter eine zeitaufwendige und kostenintensive Arbeit, wenn etwa durch ein Feuer das Büro zerstört ist oder die Akten durch Leitungswasser vernichtet sind. Auch Vandalismus während eines Einbruchs kann erhebliche Schäden verursachen. Verwalter, die Mieten bar kassieren oder sonst grö-

ßere Geldbestände im Büro haben, müssen auch auf diese Positionen achten. Gleiches gilt, falls Sie Kunstliebhaber sind oder Ihr Büro mit Antiquitäten eingerichtet haben.

Wer einen Hausmeisterdienst anbietet, sollte auch daran denken, dass auch dieser Werte wie z. B. Werkzeuge und Arbeitsgeräte mit sich führt. Hierfür ist ggf. noch eine gesonderte Versicherungslösung notwendig. Im Rahmen der Geschäftsinhaltsversicherung kann auch der Betriebsunterbrechungsschaden infolge eines Sachschadens abgedeckt werden, so z. B., wenn Sie aufgrund eines Brandschadens nicht arbeiten können, Ihre Kosten und Gehälter aber weiterlaufen.

b) Elektronikversicherung

Das moderne Büro ist ohne Technik nicht mehr vorstellbar. PCs, Kopierer, iPads, Handys, Notebooks, Tabletcomputer usw. beherrschen den Büroalltag. Eine Besprechung ohne Beamer und Präsentation ist fast undenkbar.

Für diese technischen Geräte gibt es über die Geschäftsinhaltsversicherung hinausgehende Versicherungslösungen. Die Elektronikversicherung bietet eine „Allgefahren-Deckung“ für diese Geräte. Nur einige Beispiele: Der Überspannungsschaden aufgrund von Netzschwankungen gilt genauso versichert wie der auf dem PC verschüttete Kaffee. Auch das Herunterfallen mobiler Geräte ist ein versicherter Schaden. Der Diebstahl aus einem Kfz oder der einfache Diebstahl aus einem Tagungsraum ist Gegenstand der Deckung. Bei der Ermittlung der Versicherungssumme vergessen Sie bitte nicht die Verkabelung des Büros. Auch diese gehört zu den versicherten Sachen.

Wie auch bei der Geschäftsinhaltsversicherung gibt es bei der Elektronikversicherung „Erstrisikopositionen“, die zu klären sind, z. B. Mehrkosten (Anmietung von Ersatzanlagen etc.), Dongles, Entsorgungskosten, Software u. a.

Eine weitere Absicherung ist empfehlenswert für die erforderliche Wiederherstellung der Bewegungsdaten nach einem Hardwareschaden oder auch durch Manipulationen am Rechner. Insbesondere die ständig steigende Nutzung des Internets macht Angriffe auf Rechner und Daten für Dritte einfacher und verursacht teilweise immense Kosten für die Wiederbeschaffung der Software und die Wiederherstellung der Bewegungsdaten.

3. Rechtsschutzversicherungen

Über eine Rechtsschutzversicherung lassen sich Gerichts- und Anwaltskosten versichern. Strafen, Bußgelder etc. dürfen in Deutschland nicht versichert werden.

a) Strafrechtsschutz

Jeder Unternehmer kann auch mit dem Strafgesetz in Konflikt geraten. Der Bürobetrieb eines Verwalters scheint hier auf den ersten Blick nicht sehr risikogeneigt. Im zweiten Blick stellt sich dann aber die Frage nach der strafrechtlichen Verantwortung für die verwalteten Liegenschaften. Was oben zur Betriebshaftpflicht im Bereich des Zivilrechts gesagt wurde, kann auch für die strafrechtliche Verantwortung gelten. Wen kann der Staatsanwalt mit Freiheitsstrafen belegen, wenn es zu einem erheblichen Personenschaden möglicherweise mit Todesfolge kommt? Den Verwalter. Auch der zuständige Objektbetreuer kann hiervon betroffen sein.

Ordnungsbehörden gehen auch teilweise schon dazu über, Bußgeldbescheide, die die verwaltete Liegenschaft betreffen, an den Verwalter zu adressieren. Ein Trend ist auch, dass Eigentümer bei fehlerhaften Abrechnungen nicht den zivilen Schadensersatzprozess verfolgen, sondern

kostengünstig einen Strafantrag wegen Betrugs oder Untreue stellen. In all diesen Fällen will und muss sich der Verwalter anwaltlicher Hilfe bedienen. Die Kosten dafür wären im Rahmen einer Strafrechtsschutzversicherung abgedeckt. Auch aus Mitarbeiterfürsorge heraus ist der Abschluss dieser Versicherung empfehlenswert.

b) Firmenrechtsschutz

Die Streitfreudigkeit nimmt in allen Bereichen zu. Die Kündigung eines Arbeitnehmers endet meistens vor dem Arbeitsgericht. Die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder Mängelbeseitigungen beschäftigen viele Anwälte. Hierfür bietet der Firmenrechtsschutz den geeigneten Versicherungsschutz. Beinhaltet sollten der Arbeitgeberrechtsschutz und der Baustein „Vertragsrechtsschutz“ für sogenannte Nebengeschäfte, auch Versicherungsverträge, sein. Eine Absicherung der Streitigkeiten aus den Verwalterverträgen (z. B. sofortige Abwahl des Verwalters) ist üblicherweise in den am Versicherungsmarkt erhältlichen Policen nicht enthalten. Doch auch hier lassen sich mittels qualifizierter Beratung auch adäquate Lösungen finden.

4. Fazit

Die Gefahren des Betriebs „Immobilienverwalter“ sind haftungsrechtlich ständig in Bewegung, der Gesetzgeber stellt neue Anforderungen an die Qualität des Verwalters oder nimmt ihn für weitere Aufgaben in die Pflicht (letztes Beispiel: „Zensus“) und droht auch noch mit Bußgeldern. Die Versicherungslösungen im Markt sind unübersichtlich und für den Versicherungslaien kaum zu durchschauen. Die Deregulierung des Versicherungsmarktes hat ihr Nötiges dazu beigetragen. Diese Übersicht kann nur eine Orientierung über die in allen Verwaltungsbetrieben grundsätzlich anzutreffenden Risiken und Gefahren ge-

ben. Darüber hinaus sind die betriebsspezifischen Anforderungen und Versicherungssparten zu umfangreich, um sie in Gänze hier abzuhandeln. Nennen möchte ich hier nur das Gebiet der Mitarbeiterverträge (Altersvorsorge, Unfall), die Deckung für den Datenschutzbeauftragten oder die Kfz-Versicherung. Letztlich sind betriebsspezifische Risikoanalysen die Grundlage für die geeignete Absicherung der betrieblichen Risiken des Unternehmens.

Auch die unternehmerische Entscheidung, einzelne Versicherungssparten nicht abzudecken, kann sinnvoll sein – nur sollte sie gut informiert vom verantwortlichen Firmenleiter getroffen werden.

! Weiterführende Informationen:

Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung → **637456**

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung → **637380**

DER AUTOR

Stefan Roth ist seit 1997 gerichtlich zugelassener Versicherungsberater. Er ist verantwortlicher Leiter des Geschäftsfelds Immobilien beim Versicherungsmakler Caninenberg & Schouten GmbH und berät schwerpunktmäßig Immobilienverwaltungen und Firmen.



Herausforderung Balkon – Statik und Geländer

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Die Gestaltung der Balkone – hier besonders der Geländer – bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild der Fassade. So stehen bei den Eigentümern diesbezüglich oft optische Aspekte im Vordergrund. Verwalter sollten aber weiter denken und immer auch die Statik und andere technische Fragen im Hinterkopf behalten.

1. Statische Anforderungen an Balkone

Der Balkon muss für eine bestimmte Nutzlast ausgelegt sein, die bei der Nutzung dann auch nicht überschritten werden darf. Die Nutzlast bezeichnet im Bauwesen eine veränderliche oder bewegliche Einwirkung auf ein Bauteil, z. B. durch belastende Personen, Einrichtungsgegenstände oder Fahrzeuge.

www.haufe.de/immobilien

Die Lastannahmen sind in der Norm DIN 1055-3 geregelt. Diese gibt für Dachterrassen, Loggien und Balkone eine gleichmäßige Nutzlast von $4,0 \text{ kN/m}^2$ (entspricht 400 kg/m^2) vor. Bauvorhaben, die vor 2006 errichtet wurden, fallen noch unter die alte DIN 1055-3. Hier wird die Lastannahme von der Größe des Balkons abhängig gemacht:

- Balkone und Laubengänge über 10 Quadratmeter Grundfläche: $3,5 \text{ kN/m}^2$ (350 kg/m^2)
- Balkone, Laubengänge und offene, gegen Innenräume abgeschlossene Hauslauben: $5,0 \text{ kN/m}^2$ (500 kg/m^2).

! WICHTIG: ZUSÄTZLICHE BELASTUNGEN BEDENKEN

Einzel- und Flächenlasten dürfen sich nicht überlagern. Das bedeutet, dass man einen Miniteich oder schwere Pflanzkübel nicht ohne Weiteres auf seinen Balkon stellen sollte. Kommt z. B. im Winter Schnee als Flächenlast hinzu, könnte die Situation statisch problematisch werden. Es sollte somit auch bei solch vermeintlich kleinen Eingriffen ein Statiker um Rat gefragt werden.

Zudem sollten Sie die Eigentümer/Mieter auf die Problematik hinweisen. Bestehen Anhaltspunkte, dass eine Überlastung droht, z. B. durch diverse Pflanzkübel, fordern Sie den Nutzer auf, Lasten zu entfernen bzw. nachzuweisen, dass die Nutzung statisch unbedenklich ist.

Statischer Nachweis

Bei Eingriffen in die Bausubstanz des Balkons, z. B. bereits bei der Erhöhung oder einer Veränderung des Geländers, muss ein statischer Nachweis erbracht werden. Beim statischen Nachweis errechnet der Statiker

die Lasten, die auf ein bestimmtes Bauteil einwirken und prüft, ob die lastaufnehmenden Bauteile ausreichend tragfähig sind. Hierbei muss immer vom „worst case“, also der maximal auftretenden Last ausgegangen werden. Sind die tragenden Bauteile für diese ausreichend dimensioniert, so gilt der statische Nachweis als erbracht.

2. Balkongeländer

Balkongeländer müssen einem hohen Sicherheitsstandard genügen. Bei Maßnahmen an Geländern spielen daher technische Vorgaben eine maßgebliche Rolle.

Bauteile des Geländers

Das Balkongeländer besteht zumeist aus Handlauf, Pfosten und Füllung.

Der Handlauf ist der obere Abschluss eines Geländers und bietet durch sein greifbares Profil bzw. eine kompakte Form einen sicheren Griff. Die Pfosten sind die senkrechten Stützen, an denen alle anderen Geländerteile befestigt sind. Sie haben die Aufgabe, alle am Geländer angreifenden Kräfte und Belastungen in den Baukörper zu leiten. Die Füllung ist der Bereich zwischen Handlauf, Boden und Pfosten. Sie kann aus senkrecht oder waagrecht laufenden Stäben, Rohren und Latten bestehen oder z. B. mit Blech, Fassadenplatten oder Sicherheitsglas flächig ausgefüllt sein.

Das Erscheinungsbild von Geländern ist neben der reinen Funktionalität inzwischen zu einem wesentlichen Entscheidungskriterium bei der Balkongestaltung geworden. Eine optisch ansprechende Geländergestaltung bildet einen erheblichen Anteil an der Hausarchitektur. Dabei sollte zudem auf die Befestigung geachtet werden. Ich empfehle aus Gründen der Standsicherheit zumeist eine Befestigung des Geländers an der Stirnseite oder unterhalb der Balkonplatte.

Statische Anforderungen

Die Landesbauordnungen beschreiben zwar teilweise Geländerhöhen und Abstände der Geländerbauteile, sagen aber nichts über die vorgeschriebene Standfestigkeit der Bauteile aus. Diese ergibt sich ebenfalls aus der DIN 1055.

Auf ein Balkongeländer wirken die in der Abbildung gezeigten Lasten, die im schlimmsten Fall alle gleichzeitig auftreten. Für genau diese Maximalbelastung muss ein Balkongeländer dimensioniert sein.

Eine Geländerkonstruktion muss statisch berechnet werden. Zur Befestigung im Außenbereich dürfen z. B. nur speziell zugelassene Anker ver-

wendet werden; die Auflagen in den Dübelzulassungen müssen genau eingehalten werden.

PRAXIS-TIPP: QUALIFIKATION BEACHTEN

Zur Geländerherstellung sind nur Betriebe befugt, die den „Kleinen Eignungsnachweis nach DIN 18800 Teil 7“ haben. Fragen Sie vor einer Beauftragung im Zweifel nach.

Geländer bilden Absturzsicherungen, die auch bei starker Belastung, wie z. B. mehreren sich anlehenden Personen, standhalten müssen. Kommt es dennoch zu einem Unfall, stellt sich in erster Linie die Haftungsfrage. Erster Ansprechpartner ist hier in der Regel der Eigentümer der betroffenen Wohnung, sofern nicht ein Bauträger, Architekt oder Handwerker zur Verantwortung gezogen werden kann. Ist ein Geländer nicht nach DIN 1055 gefertigt und montiert, haften die Verantwortlichen noch bis zu 30 Jahre nach Ausführung der Baumaßnahme. Umso wichtiger ist es, hier alle Vorgaben penibel zu beachten.

Höhe des Geländers

Eine ausreichende Geländerhöhe ist ein weiterer wichtiger Punkt, der bei Maßnahmen am Balkon zu bedenken ist.

In den Bauordnungen wird für den Begriff des Geländers der Begriff „Umwehung“ verwendet. Eine Umwehung ist demnach eine bauliche Vorrichtung, die das Abstürzen von Personen gegenüber tiefer liegenden Flächen verhindern soll.

Umwehungen sind an jenen Flächen erforderlich, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind (Balkone, Treppenhäuser usw.) und an tiefer liegende Flächen angrenzen. Die Musterbauordnung schreibt ab einem Höhenunterschied von 100 cm Umwehungen vor, während z. B. in Bayern bereits ab einer Höhe von 50 cm eine Umwehung erforderlich ist. Wie es sich in Ihrem Bundesland verhält, können Sie in der jeweiligen Landesbauordnung nachlesen.

Die an Balkonbrüstungen und -geländer gestellten Anforderungen entsprechen in der Regel denen, die nach DIN 18065 an Treppengeländer von Gebäudetreppen gestellt werden. Teilweise weichen die Vorgaben der DIN 18065 allerdings von den in den Landesbauordnungen enthaltenen Vorschriften ab. Im Zweifelsfall ist die Variante mit dem höheren Sicherheitsstandard zu wählen.

PRAXIS-TIPP: GELÄNDER IM WOHNUNGSBAU MINDESTENS 1 METER HOCH

Die Geländerhöhe sollte mindestens 100 cm betragen, denn der Schwerpunkt des menschlichen Körpers befindet sich auf Höhe der Hüfte. Dieser sollte immer unterhalb des Geländers liegen. Eine Höhe von 90 cm, so wie sie in vielen Bundesländern vorgeschrieben ist, ist zu knapp bemessen. Bei einer Absturzhöhe von mehr als 12 m ist die Geländerhöhe bauordnungsrechtlich ohnehin auf 110 cm festgesetzt.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Zusammen mit M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Katharina Funke-Kaiser hat er „Die Balkonfibel“, ein uTe (unterhaltsames Technik)-Buch mit Informationen, Tipps und Checklisten zum Thema Balkone und deren Instandsetzung verfasst.
www.balkonexperten.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wer hat bei einem Verwalterwechsel die Pflicht, die Versorger/Lieferanten über den Wechsel zu informieren? Muss das noch die alte Verwaltung übernehmen oder ist das die Aufgabe des neuen Verwalters?

Der ausgeschiedene Verwalter ist mit der Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit aufgrund von aus § 242 BGB resultierenden nachvertraglichen Nebenpflichten verpflichtet, die Versorger/Lieferanten über den beschlossenen Verwalterwechsel zu informieren. Das heißt, dass er den Beendigungszeitpunkt der Verwaltungstätigkeit und die Anschrift des neuen Verwalters mitteilen muss.

Ungeachtet dessen sollte sich der neue Verwalter nach Amtsantritt vergewissern, ob die Lieferanten informiert sind. Falls nicht, muss er das nachholen.

Darf ein Verwalter, der selbst Wohnungseigentümer in einer Anlage ist, über die Genehmigung der von ihm erstellten Jahresabrechnung mit abstimmen? Falls ja, spielt es eine Rolle, wenn er wegen der Eigentums- und Stimmrechtsverhältnisse von vornherein die Mehrheit hat und damit unerheblich ist, wie die anderen Eigentümer stimmen?

Grundsätzlich darf ein Verwalter, der selbst Wohnungseigentümer ist, über die Genehmigung seiner eigenen Jahresabrechnung abstimmen, da die Voraussetzungen für die Stimmverbote nach § 25 Abs. 5 WEG nicht gegeben sind.

Das gilt aber nur, wenn der Beschluss über die Entlastung des Verwalters einem gesonderten TOP vorbehalten bleibt, denn für den Entlastungsbeschluss gilt ein Stimmrechtsausschluss. Ist hingegen der Beschluss über die Jahresabrechnung mit dem Beschluss über die Entlastung des Verwalters in einem gemeinsamen TOP verbunden, gilt der Stimmrechtsausschluss nicht nur für den Entlastungsbeschluss, sondern auch insoweit.

Sofern der Verwalter danach stimmberechtigt ist, stellt sich die Frage der Majorisierung. Die ältere Rechtsprechung hat einen Missbrauch des Stimmrechts schon dann angenommen, wenn der Mehrheitseigentümer mit seinen Stimmen einen Beschluss gegen die Stimmen aller anderen Wohnungseigentümer durchsetzt. Dem kann allerdings nach neuerer Literaturmeinung nicht gefolgt werden, da damit den über-

stimmten Wohnungseigentümern eine Sperrminorität zuerkannt würde. Infolgedessen ist der Umstand, dass der Mehrheitseigentümer mit seinem Stimmenübergewicht die anderen Wohnungseigentümer überstimmt, noch keine rechtsmissbräuchliche Ausübung des Stimmrechts. Es müssen daher weitere Umstände hinzutreten, die die Ausübung des Stimmrechts durch den Mehrheitseigentümer als gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßend ansehen.

Wie viele Tage darf ein Gast, der bei einem Mieter übernachtet, zu Besuch bleiben, ohne dies dem Vermieter mitteilen zu müssen? Gibt es eine Grenze, ab der der Gast nicht mehr „zu Besuch“ ist, sondern dort wohnt (Stichwort Nebenkosten, Meldebehörde etc.)?

Es gibt keine allgemein anerkannte zeitliche Beschränkung des Besuchsrechts. Überschreitet die Besuchszeit jedoch die Dauer von 3 Monaten, ist von einer Gebrauchsüberlassung auszugehen. Infolgedessen besteht ab diesem Zeitpunkt auch gegenüber dem Vermieter eine Anzeigepflicht. Denn einerseits wird der Besucher in den Schutzbereich des Mietverhältnisses miteinbezogen, andererseits muss dieser Umstand bei der Abrechnung der Betriebskosten berücksichtigt werden, sofern diese nach dem Verhältnis der Kopfteile umgelegt werden sollten.

Kann dem Verwalter im Verwaltervertrag oder per Mehrheitsbeschluss das Recht eingeräumt werden, die Verträge mit Versorgern (Strom, Wasser, Gas) nach eigenem Ermessen zu optimieren, um bessere Konditionen zu erhalten?

Die Eigentümer können den Verwalter nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigen, für die Gemeinschaft Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Mithilfe einer solchen Ermächtigung kann der Verwalter Verträge mit Versorgern kündigen, abschließen bzw. ändern.

Die Ermächtigung kann sowohl durch einen Mehrheitsbeschluss als auch im Verwaltervertrag erfolgen. Voraussetzung für eine Ermächtigung im Verwaltervertrag ist allerdings, dass diese vom Beschluss der Wohnungseigentümer gedeckt ist, d. h., dass die Vollmacht des den Verwaltervertrag Abschließenden auch zur Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG berechtigt.

Wer ist für die Instandhaltung/Instandsetzung von Rohren bzw. Leitungen verantwortlich, die außerhalb der Wohnung durch das Gemeinschaftseigentum verlaufen, aber nur der Versorgung einer konkreten Wohnung dienen?

Sofern die Instandhaltungs- und Kostentragungspflicht nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung geregelt ist und auch kein Beschluss unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG gefasst wurde, gilt § 16 Abs. 2 WEG. Danach haben die Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung/Instandsetzung von Rohren bzw. Leitungen, die durch das Gemeinschaftseigentum verlaufen, entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, unabhängig davon, ob damit nur eine konkrete Wohnung versorgt wird.

Darüber hinaus gehören zu den Kosten der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Kosten für Arbeiten am Sondereigentum, die notwendig sind, um die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu ermöglichen.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

fast 43 Millionen Pkws sind derzeit in Deutschland zugelassen. Zehn Jahre zuvor waren es „nur“ 39 Millionen. Aber auch ohne diese Zahlen des Statistischen Bundesamts wissen wir: Parkraum wird immer knapper und mit jedem hinzukommenden Fahrzeug gewinnt die eigene Parkmöglichkeit an Bedeutung.

Mangels unbegrenzt verfügbarer Fläche wird in vielen Wohnungseigentumsanlagen schon seit längerem mit den Autos das gemacht, was fast jeder aus dem eigenen, meist viel zu engen Keller kennt: Es wird gestapelt. So elegant die Lösung mittels Mehrfachparkern ist, so arbeits- und konflikträchtig ist sie für Verwalter. Die Anlagen wollen stets gut gewartet werden und die immer wieder anstehenden Reparaturen sind nicht billig. Zudem kann die rechtliche Situation kompliziert sein. Immerhin hat hier der BGH kürzlich etwas Klarheit geschaffen, auch wenn ich dem Inhalt dieser „Entscheidung des Monats“ durchaus kritisch gegenüberstehe.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Eigentum an Duplex-Parker**

Deckert erklärt: **Instandhaltungsrücklage**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Eigentum an Duplex-Parker

Das Sondereigentum einer Doppelstockgarage erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, sofern diese keine weitere Garageneinheit antreibt.

BGH, Urteil v. 21.10.2011, V ZR 75/11

Der Fall:

Der Eigentümer eines Pkw parkte sein Fahrzeug in einer Doppelstockgarage in einer Wohnungseigentumsanlage. Wegen einer Fehlfunktion der hydraulischen Hebeanlage soll das Dach des Fahrzeugs beschädigt worden sein.

Die betreffende Doppelstockgarage besteht aus vier Stellplätzen und verfügt, wie die übrigen Garageneinheiten der Anlage auch, über einen eigenständigen, mit den anderen Einheiten nicht verbundenen Hydraulikantrieb. In der Teilungserklärung ist für jede der Doppelstockgaragen Sondereigentum gebildet und dieses jeweils vier Eigentümern zu je 1/4 zugewiesen.

Der Fahrzeugeigentümer meint, die Fehlfunktion, die zu dem Schaden geführt habe, beruhe auf unzureichender Wartung und verlangt nun von der WEG Schadensersatz.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, wie die hydraulische Hebeanlage eigentumsrechtlich einzuordnen ist. Erstreckt sich das Sondereigentum auch auf sie, wären die je-

weiligen Sondereigentümer für die Instandhaltung und damit auch für Schäden infolge mangelhafter Instandhaltung verantwortlich. Steht die Hebeanlage hingegen im Gemeinschaftseigentum, läge die Verantwortlichkeit für die Instandhaltung und damit eine Schadensersatzpflicht bei der Gemeinschaft.

So hat der BGH entschieden:

Die Hebeanlage steht nicht im Gemeinschaftseigentum. Deshalb haftet die WEG nicht für den Schaden, den die Anlage an dem Pkw verursacht haben soll.

Es entspricht heute allgemeiner Auffassung, dass eine Garage, die mithilfe einer Hebebühne für mehrere Pkw genutzt werden kann (Doppelstockgarage), einen Raum im Sinne von § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 WEG bildet und daher als Ganzes im Teileigentum einer Person oder mehrerer Personen in Bruchteilsgemeinschaft stehen kann. So liegt es hier. Die betreffende Doppelstockgarage steht als Einheit zu je 1/4 den in der Teilungserklärung genannten Personen bzw. deren Rechtsnachfolgern zu.

Das Sondereigentum an der Doppelstockgarage umfasst nach den hier gegebenen Verhältnissen auch die dazugehörige Hebebühne nebst Antrieb.

Betreibt eine Hebevorrichtung mehrere Einheiten, steht sie allerdings zwingend im Gemeinschaftseigentum. Denn nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, auch dann kein Sondereigentum, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Eine Anlage, die mehrere Doppelstockgaragen betreibt, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer im Sinne dieser Vorschrift. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass die Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer von ihr profitiert. Es reicht aus, dass mindestens zwei Wohnungs- oder Teileigentümer auf die Nutzung der Anlage angewiesen sind. Denn das WEG sieht dinglich verselbstständigte Untergemeinschaften an einzelnen Gebäudeteilen nicht vor, erlaubt es also nicht, eine mehreren Doppelstockgaragen dienende Hydraulikanlage dem Sondereigentum (nur) der Eigentümer dieser Garagen zuzuordnen. Bei einer Hebevorrichtung handelt es sich aber dann nicht um Gemeinschaftseigentum, wenn durch sie ausschließlich eine einzige Doppelstockgarage betrieben wird und wenn an dieser Garage Sondereigentum – ggf. wie hier in Bruchteilen – besteht. § 5 Abs. 2 WEG steht dem nicht entgegen. Die Anlage dient nämlich nicht dem Gebrauch weiterer Wohnungseigentümer und ist auch kein Teil des Gebäudes, der für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich ist.

Auch daraus, dass die Hebebühne nebst Antrieb notwendiger Bestandteil einer Doppelstockgarage ist, ergibt sich nichts anderes.

Das bedeutet für Sie:

1. Problemfall Doppelparker

In den vergangenen Jahrzehnten wurden in größeren Tiefgaragenanlagen oder auch oberirdischen Garagenzeilen häufig Mehrfachparkeranlagen installiert, um insbesondere den behördlichen Stellplatzaufgaben auf meist begrenztem Baugrund Rechnung zu tragen. Im Kreis der Eigentümer sind diese Anlagen allerdings nicht sehr beliebt. Gründe sind u. a. die Enge auf den Plattformen, eingeschränktes Abstellen meist nur kleinerer Fahrzeuge, Reparaturanfälligkeiten der höchst wartungsintensiven Bühnenbleche und Hebeteknik und nicht zuletzt auch die häufigen rechtlichen Probleme hinsichtlich der sachenrechtlichen Zuordnung dieser Raumgebilde nebst Bestandteilen. Von letzterem hängt maßgeblich ab, wer bei Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf die Auftrags- und Kostenverantwortung und bei Schäden infolge Fehlfunktion die Haftung trägt.

2. Sondereigentumsbegründung zulässig

Erfreulicherweise hat der BGH die vereinzelt noch umstrittene Frage geklärt, dass auch an Mehrfachparkern räumlich abgeschlossenes Sondereigentum (als Teileigentum) begründet werden kann, intern wieder unterteilt nach Bruchteilseigentum. Konsequenz ist damit auch die Auffassung des BGH (entgegen so mancher bisheriger Gerichts-

entscheidungen), dass die Plattformen, die Trageholme und insbesondere auch die spezielle Antriebstechnik grds. Sondereigentum sind, weil sie auch nur einer solchen einzelnen Teileigentümergeinschaft gebrauchsbegzogen dienen. Pflege und Reparaturen fallen damit dann auch grds. in die alleinige Verantwortung einer solchen Teileigentums-Bruchteilsgemeinschaft.

3. Differenzierungsgebot

Sind mehrere (wohl mindestens zwei) Sondereigentums-Parkanlagen an dieselbe Antriebstechnik (Hydraulik) angeschlossen, ist nach BGH zumindest dieses konstruktive Technikteil zwingend Gemeinschaftseigentum, mit erheblichen Folgen: Sanierungsaufträge bedürfen hier grds. einer Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft und anschließender Auftragserteilung durch den Verwalter. Im Not- und Eilfall (TÜV!) kann der Verwalter u. U. sogar sofort handlungsverpflichtet sein.

4. Ungerechtigkeit bei unterschiedlichen Anlagen

Formalrechtlich ist die vom BGH vorgenommene Differenzierung nicht zu beanstanden. In der Praxis dürfte es allerdings hierfür auch in Zukunft wenig Verständnis geben. Mir sind z. B. Fälle in großen Tiefgaragen bekannt, in denen es sowohl einzelbetriebene Doppelparker als auch Mehrfachparker mit Sammelantrieben gibt. Dann kann mangels gesonderter Vereinbarungen eine Kostenverteilungsungleichheit bzw. m. E. sogar -ungerechtigkeit entstehen. Die einzelne Doppelparker-Teileigentümergeinschaft muss sich dann etwaiger eigener Antriebsreparatur an ihrem Sondereigentum annehmen, jedoch gleichzeitig anteilig Reparaturen am Sammelantrieb von Mehrfachparkern mitfinanzieren. Auch Wohnungseigentümer ohne Stellplatzrechte sind hier dann kostenrechtlich anteilig „mitgefangen“. Nicht zuletzt deshalb hat sich bereits vor Jahrzehnten insbesondere *Bärmann* starkgemacht, ein weiteres sachenrechtliches Institut eines sog. Mit-Sondereigentums oder Sonder-Miteigentums zu bejahen. Hierüber sollte neuerlich noch einmal nachgedacht werden. Augenblicklich lassen sich erwähnte Ungleichheiten wohl allein durch spezielle Kostenverteilungsvereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung vermeiden. Bauträger und Notare erscheinen mir hier gefordert!

5. Stets Abklärung im Einzelfall

Ihnen als Verwalter kann ich nur empfehlen, bei jedem Instandhaltungs- oder auch Reparaturproblem an Stellplätzen bzw. Garageneigentum (nicht nur bei Doppelparkern) zunächst die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (einschl. Aufteilungsplan) gewissenhaft

zu studieren, um die sachenrechtlichen und damit kostenrelevanten Fragen zu klären.

Varianten möglicher Eigentumsbegründung von Garagen- und Stellplätzen sind:

a) Auf gemeinschaftlicher **Hoffläche** können an markierten Stellplätzen nur Sondernutzungsrechte begründet werden. Andernfalls sind solche Hofplätze Gemeinschaftseigentum, auch mit möglicher Beschlusskompetenz für Nutzungsregelungen.

b) Ebenerdige **Garagenzeilen** oder Einzelgaragen werden im Regelfall als Sondereigentum begründet. Wände, Decken und Tore stehen hier jedoch in zwingendem Gemeinschaftseigentum.

c) In **Tief-** und **Sammelgaragen** sind folgende Begründungsvarianten möglich:

aa) An einzelnen markierten **Einstellplätzen** kann Sondereigentum (Teileigentum) begründet werden. Bau- und Flächenteile außerhalb des insoweit begrenzten Sondereigentums stehen im Gemeinschaftseigentum und insoweit grds. in der Gesamtverantwortung der WEG.

bb) Die **gesamte Tiefgarage** kann auch als ein einziges großes Teileigentum in Bruchteilsgemeinschaft konzipiert sein, verbunden mit Nutzungsrechten der Miteigentümer einer solchen Einheit.

cc) Die **Tiefgarage** kann auch insgesamt im allgemeinen Gemeinschaftseigentum stehen. Einzelplätze sind dann meist über Sondernutzungsrechte einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zugeordnet (meist mit gesonderten Kostenverteilungsregelungen).


dd) Auf **Schienen-Paletten** innerhalb einer Tiefgarage können nur Sondernutzungsrechte begründet werden, da es kein „bewegliches“ abgegrenztes Sondereigentum geben kann.

ee) Sind innerhalb einer Tiefgarage **Paternoster-Untergemeinschaften** mit Aufzugsanlage eingebaut, steht ein solches Gebilde mit mehreren Pkw-Abstellmöglichkeiten im Regelfall in separatem Teileigentum, wieder in entsprechender Bruchteilsgemeinschaft.

ff) Für **Mehrfachparkeranlagen** mit den entsprechenden technischen Bestandteilen gilt die hier vorstehend dargestellte BGH-Entscheidung.

6. Sonderregelungen beachten

Die Klärung der sachenrechtlichen, grundbuchrechtlich verdinglichten Elemente ist nur der erste Schritt. Prüfen Sie zusätzlich, ob es spezielle Regelungen zur Verantwortlichkeit und zur Kostenverteilung gibt. Hier wiederum wird häufig zwischen **Instandhaltung** und **Instandsetzung** unterschieden. Erst dann lässt sich beurteilen, ob eine Maßnahme Sache der WEG oder einzelner Sondereigentümer ist.

 **Weiterführende Informationen:**
Stellplatz → 1485827

Deckert erklärt

Instandhaltungsrücklage

Das Ansammeln einer Instandhaltungsrücklage gehört gem. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Das Gesetz gebraucht den Begriff „Instandhaltungsrückstellung“. In der Praxis hat sich der Begriff „Instandhaltungsrücklage“ eingebürgert.

Mit der Instandhaltungsrücklage verschaffen sich die Wohnungseigentümer ein **finanzielles Polster** für später anstehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Ziel ist, auch größere Maßnahmen durchführen zu können, ohne dass die Eigentümer plötzlich einer großen finanziellen Belastung ausgesetzt sind. Bei einer Finanzierung solcher Arbeiten per Sonderumlage ist die Gefahr von Zahlungsausfällen höher, sodass die geplante Maßnahme in Gefahr geraten kann.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Instandhaltungsrücklage zinsgünstig anzulegen. Gleichzeitig muss er darauf achten, dass die Mittel bei Bedarf **rechtzeitig abrufbar** sind. Dabei kommt auch die Anlage auf einem Festgeldkonto in Betracht, sofern hierbei berücksichtigt ist, welche Maßnahmen voraussichtlich wann anstehen und wann die Mittel verfügbar sein müssen.

Die Instandhaltungsrücklage ist **zweckgebunden**, d. h. sie darf nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verwendet werden. Die häufige Praxis, die Gelder aus der Rücklage dazu zu nutzen, Liquiditätsengpässe zu überbrücken, ist grds. unzulässig. Jedoch können die Eigentümer beschließen, dass eine temporäre Überbrückung eines Engpasses mithilfe der Instandhaltungsrücklage zulässig ist, sofern dies zeitlich und betragsmäßig begrenzt ist (etwa max. 3 Monate, max. 3 Monatshausgeldbeträge).

Die Höhe der Rücklage muss so bemessen sein, dass bei Bedarf möglichst genügend Mittel zur Verfügung stehen. Zwar gibt es mehrere Berechnungsmethoden, doch hängt es stark vom Einzelfall (z. B. Alter und Zustand des Objekts) ab, wie hoch die Rücklage zu bemessen ist. Hilfreich ist eine mittelfristige Instandhaltungsplanung, damit größerer Finanzbedarf möglichst frühzeitig vorhersehbar ist.

Über die Instandhaltungsrücklage ist in der **Jahresabrechnung** abzurechnen. Dabei ist die Entwicklung der Rücklage **getrennt** von den Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung darzustellen. Stets sind die tatsächlich gezahlten Beträge sowie eventuelle Rückstände auszuweisen. Die früher gängige Praxis, die Rücklage anhand der Soll-Beträge auszuweisen, hat der BGH in seinem inzwischen schon als legendär zu bezeichnenden Urteil v. 4.12.2009, V ZR 44/09, für unzulässig erklärt.

Die in die Rücklage gezahlten Gelder sind Verwaltungsvermögen der WEG. Die einzelnen Eigentümer haben keinen Anteil hieran, sodass sie insbesondere bei Veräußerung einer Wohnung nicht verlangen können, „ihren Anteil“ ausbezahlt zu bekommen.

Bei größeren Anlagen finden sich immer wieder Regelungen, dass für getrennte Gebäude oder Bauteile (z. B. Tiefgarage) getrennte Rücklagen gebildet werden. Das ist möglich, kann aber bei Maßnahmen, die sich nicht eindeutig zuordnen lassen, zu Abgrenzungsproblemen führen. Unbenommen ist es den Eigentümern, zusätzlich zur Instandhaltungsrücklage weitere Rücklagen anzusammeln, z. B. um Liquiditätsengpässe zu überbrücken.

! Weiterführende Informationen:
Instandhaltungsrücklage → **636736**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Wohnung ist keine Kindertagesstätte
LG Köln, Urteil v. 11.8.2011, 29 S 285/10

Die regelmäßige Betreuung mehrerer fremder Kinder in einer Eigentumswohnung als sog. Tagesmutter geht über eine reine Wohnnutzung hinaus. Die Auswirkungen auf die anderen Bewohner, die eine solche Nutzung mit sich bringt, sind typischerweise stärker die einer – zulässigen – Wohnnutzung durch eine kinderreiche Familie und daher den anderen Bewohnern unzumutbar. Macht die Teilungserklärung die berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen von der Zustimmung des Verwalters abhängig, kann der Verwalter daher die Genehmigung, die Wohnung für eine Tätigkeit als Tagesmutter zu nutzen, aus wichtigem Grund verweigern.

! Weiterführende Informationen:
Nutzungsarten der Wohnung → **636933**

Beschlussanfechtung verhindert Umsetzung nicht

LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 26.4.2011, 2-13 T 39/11

Auch einen angefochtenen Beschluss der Wohnungseigentümer muss der Verwalter umsetzen. Etwas anderes gilt nur, wenn der Beschluss per einstweiliger Verfügung außer Kraft gesetzt worden ist. Das kommt nur in Betracht, wenn im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen des anfechtenden Miteigentümers überwiegen, etwa weil ihm

ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder die Rechtswidrigkeit des Beschlusses offenkundig ist.

Grundsätzlich überwiegt das Vollziehungsinteresse der Gemeinschaft das Aussetzungsinteresse der Miteigentümer, die den Beschluss anfechten.

! Weiterführende Informationen:
Anfechtungsklage → **1717915**
Musterbeschluss: Zurückstellung der Beschlussdurchführung bei Anfechtung → **2298520**

Auch Prozesskosten gehen in der Zwangsversteigerung vor
LG Bonn, Urteil v. 17.8.2011, 5 S 77/11

Die Prozesskosten, die für eine Hausgeldklage der WEG gegen einen Miteigentümer anfallen, sind Verwaltungskosten. Als solche sind sie in der Zwangsversteigerung wie die Hausgeldforderung selbst gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigt. Dabei ist das Vorrecht aller Forderungen insgesamt auf 5 % des Verkehrswerts des versteigerten Wohnungseigentums beschränkt.

! Weiterführende Informationen:
Prozesskosten (WEG) → **636987**
Zwangsversteigerung → **637636**

Videoüberwachung in Tiefgarage ist unzulässig

LG München I, Beschluss v. 11.11.2011, 1 S 12752/11 WEG

Wohnungseigentümer können nicht mehrheitlich beschließen, dass in der Tiefgarage der Anlage eine Videoüberwachung installiert wird; dies auch dann nicht, wenn es in der Tiefgarage zuvor Diebstähle, Autoaufbrüche und Sachbeschädigungen gegeben hat. Eine Videoüberwachung beeinträchtigt das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Eigentümer. Dieses überwiegt das Interesse der Eigentümer am Schutz ihres Eigentums. Zur Abschreckung möglicher Täter reicht es aus, Warnschilder, die auf eine Überwachung hinweisen, sowie Kameraattrappen anzubringen.

! Weiterführende Informationen:
Videoüberwachung – Big Brother darf nicht alles sehen → **647197**



Auch das noch

Fluch der Karibik

Was im Einzugsbereich des FC St. Pauli wohl nicht einmal ein müdes Schulterzucken zur Folge gehabt hätte, brachte in Chemnitz Vermieter und Mieter einer Wohnung vor Gericht: Eine Piratenflagge im Fenster. Die Tochter der Mieterin – Fan des Seeräuberfilms „Fluch der Karibik“ – hatte den umstrittenen Stoff, der einen grinsenden Schädel mit Augenklappe zeigt, aufgehängt. Das behagte dem Vermieter nicht. Er fürchtete, der Anblick eines Totenschädels könne Mietinteressenten abschrecken und zog vor Gericht.

„Die Flagge darf bleiben“, sagte das Landgericht Chemnitz (Urteil v. 21.10.2011, 6 S 27/11), nachdem es sich von der Situation vor Ort überzeugt hatte. Die Flagge sei nämlich deutlich als Kinderpiratenflagge erkennbar. Da die Abbildung keinen aggressiven Eindruck vermittele, ließen sich keine Rückschlüsse auf irgendwelche anderen Hintergründe ziehen.

Zugleich betonte das Gericht, dass sein Urteil kein Freibrief sei, Flaggen jeglicher Art und Anzahl aufzuhängen, da es sich um eine Einzelfallentscheidung handle.

Zitat

Es ist leichter, den Schaden zu verhüten, als wieder gut zu machen.

Johann Peter Hebel (1760-1826), dt. Dichter

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Schuldenbremse

Noch immer überzeugen die Maßnahmen auf europäischer Ebene zur Eindämmung der undisziplinierten Haushaltsführung nicht. Schreckt eine Strafe von einem Promille des Bruttoinlandsprodukts wirklich ab, wenn die Defizite der laufenden Haushalte regelmäßig zu prozentualen Steigerungen der Verschuldungsquote führen? Wahrlich nicht. Die 0,1 Prozent Strafe werden eh nur der bestehenden Schuld zugeschlagen.

So werden Probleme marginalisiert, die aber real sehr existenziell sind. Auch die deutschen Vorschläge sind nicht sonderlich ambitioniert, denn sie entstammen einem Apparat, der fraktionsübergreifend seit Jahrzehnten nur Schuldenaufbau kennt und sich anderes, nämlich eine Ausgabenbeschränkung auf die Einnahmen

sowie einen zügigen Schuldenabbau, mangels eigenen Erlebens wohl auch nur rein theoretisch vorstellen kann. Die Herkulesaufgabe eines echten Schulden**abbau**s, für den wir viele Generationen benötigen, wird so jedenfalls nicht gelöst. Ihr Bedarf müsste zunächst einmal im Bewusstsein der Akteure ankommen!

Vor diesem Hintergrund ist auch die in unserer Branche teilweise gewollte Kreditierung von WEGs kritisch zu sehen. Sollten wir den Eigentümern nicht deutlich machen, dass sie anstehende Investitionen besser durch Sonderumlagen ausgleichen und nur hilfsweise durch Finanzierung – dann aber im privaten Bereich der Miteigentümer und nicht in der Gemeinschaft, bei der der letzte Zahlungsfähige die Gesamthaftung trägt? Ich weiß, wie schwer das gelegentlich in der Praxis ist, wenn einzelne Nichtzahler notwendige Investitionen blockieren. Aber die Schuldenaufnahme der WEG löst diese Probleme nur in den wenigsten Fällen. Zumeist ist es lediglich eine Problemverschiebung, bis die Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit hochkommt. Wie bei den Staatsschulden gilt: Wir sollten überlegen, ob es nicht besser wäre, unsere Ansprüche zurückzuschrauben.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2012 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH,
Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühe,
Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe
UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Rechtsanwalt Dirk Hammes (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0180 50 50 440*, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil.
Ein Service von dtms.

Cartoon S. 12: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 3.4.2012.

www.haufe.de/immobilien



9 17836481008553
Mat.-Nr. N6436-5019