

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2014



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

heute haben wir das Thema Rauchwarnmelder in den Mittelpunkt gestellt.

Bei Neu- und Umbauten ist dieses Thema inzwischen eigentlich gar kein Thema mehr. Denn ohne installierte Rauchwarnmelder gibt es einfach keine Bauabnahme. Zumindest in den meisten Bundesländern ist das so. Nur Berlin, Brandenburg und Sachsen hinken hier noch hinterher. Aber bei Bestandsbauten ist es durchaus ein Thema. Zwar sind teilweise die Übergangsfristen noch nicht abgelaufen, sodass es noch kein Muss ist. Aber es stellt sich natürlich im Bestandsbau grundsätzlich die Frage: Woher kommt der Druck, diese Installation auch wirklich vorzunehmen? Bisher habe ich den Eindruck, dass das Thema nicht immer ernst genug genommen wird. Dabei geht es um eventuell lebensrettende Maßnahmen. Daher mein dringender Appell: Machen Sie sich selbst diesen Druck! Die Kosten sind überschaubar und Sie werden danach beruhigter schlafen.

Ein schönes Frühjahr und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Rauchwarnmelder: Wer soll wie handeln? → Seite 4

Technik
Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 5 → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Ungenehmigte bauliche Veränderung → Seite 9

Deckert erklärt: Eigentümerwechsel durch Rechtsgeschäft → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse liegt vor

Bundesjustizminister Heiko Maas hat einen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse auf den Weg gebracht und geht damit ein im Koalitionsvertrag vereinbartes Vorhaben an. Der Entwurf sieht vor, dass in Gebieten mit Wohnraumknappheit die neue Miete bei einem Mieterwechsel maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Erstvermietungen und Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sollen ausgenommen sein. Die betroffenen Gebiete sollen die Bundesländer für jeweils 5 Jahre festlegen können.

Auch Index- und Staffelmieten sollen von der Mietpreisbremse erfasst werden. Bei Staffelmieten müssen sich dem Entwurf zufolge sowohl die Ausgangsmiete als auch die einzelnen Mietstaffeln an der zulässigen Obergrenze messen lassen, während die Obergrenze bei der Indexmiete nur für die Ausgangsmiete gelten soll, nicht aber für die Indexpreissteigerungen.

Der Gesetzentwurf sieht auch beim Maklerrecht Änderungen vor. So soll bei Vermietungen künftig derjenige das Maklerhonorar zahlen müssen, der den Makler beauftragt hat. Hierdurch sollen vor allem Mieter in Ballungszentren entlastet werden.

Der Entwurf wurde nun zunächst an die anderen Ressorts zur Abstimmung gegeben, bevor das parlamentarische Verfahren anläuft. Das Justizministerium geht davon aus, dass die Gesetzesänderungen im Lauf des Jahres 2015 in Kraft treten.

Weiterführende Informationen:
Ortsübliche Vergleichsmiete → **625801**

Mieter muss Schließanlage nach Schlüsselverlust nur bei Austausch zahlen

Hat ein Mieter einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren, ist er dem Vermieter zu Schadensersatz verpflichtet. Hierzu gehören auch die Kosten für den Austausch der Schließanlage, sofern dieser aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Voraussetzung für eine Ersatzpflicht des Mieters ist allerdings, dass die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Erst mit dem Austausch entsteht beim Vermieter ein ersatzfähiger Vermögensschaden. Der Vermieter kann daher nicht gegenüber dem Mieter auf Basis eines Kostenvoranschlags abrechnen und dann auf den Austausch der Schließanlage verzichten. (BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13)

Weiterführende Informationen:
Schlüssel → **923489**

Zum Ausschluss vom Stimmrecht

Ein Wohnungseigentümer, der als Kläger einen Prozess gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt, ist in der Eigentümerversammlung bei Beschlussfassungen über Maßnahmen, die das Verfahren betreffen, vom Stimmrecht ausgeschlossen. Dies können etwa Entscheidungen über die Verteidigung gegen die Klage oder die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die Gemeinschaft sein.

Der Stimmrechtsausschluss ergibt sich aus einer entsprechenden Anwendung von § 25 Abs. 5 WEG. Zwar deutet der Wortlaut der Vorschrift auf den ersten Blick darauf hin, dass sich der vom Stimmverbot betroffene Wohnungseigentümer in der Rolle des Beklagten oder des Antragsgegners befinden muss. Da die Gefahr einer Interessenkollision aber ebenso besteht, wenn der Wohnungseigentümer Kläger oder Antragsteller ist, ist die Vorschrift auf diesen Fall analog anwendbar. (BGH, Urteil v. 6.12.2013, V ZR 85/13)

PRAXIS-TIPP:

Der Ausschluss vom Stimmrecht lässt sich nicht dadurch umgehen, dass ein anderer Wohnungseigentümer in Vertretung für den vom Stimmrecht ausgeschlossenen Eigentümer abstimmt. Liegen die Voraussetzungen eines Stimmverbots vor, kann der betroffene Wohnungseigentümer auch keine andere Person zur Ausübung seines Stimmrechts bevollmächtigen. Er kann nämlich keine Rechtsmacht zur Ausübung übertragen, die ihm selbst nicht zusteht.

Weiterführende Informationen:
Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**

Verkäufer kann Käufer zu Mieterhöhung ermächtigen

Der Verkäufer einer vermieteten Wohnung kann den Käufer ermächtigen, schon vor der Eigentumsumschreibung und dem Eintritt in den Mietvertrag in eigenem Namen Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen. Aufgrund einer solchen Ermächtigung kann der Erwerber z. B. Mieterhöhungsverlangen abgeben. Einer Offenlegung der Ermächtigung bedarf es nicht. (BGH, Urteil v. 19.3.2014, VIII ZR 203/13)

Weiterführende Informationen:
Parteiwechsel → **639234**

Ausschreibung: Immobilienverwalter des Jahres 2014

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) prämiert den Immobilienverwalter des Jahres 2014. Unter dem Motto „Unternehmen Zukunft: Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten“ sind Verwaltungsunternehmen aufgerufen, sich an der Ausschreibung zu beteiligen. Einsendungen sind bis zum 25.7.2014 möglich. Die mit 3.000 Euro dotierte Auszeichnung sowie der „Immostar 2014“ und „Nachwuchstar 2014“ werden auf der Festveranstaltung des 22. Deutschen Verwaltertages am 18.9.2014 in Berlin verliehen.

Die Ausschreibungsunterlagen sowie weitere Informationen sind unter www.immobilienvewalter-des-jahres.de abrufbar.

Anpassung von Vorauszahlungen bei der Gewerbemiete

In einem Mietvertrag über Gewerberaum können die Vertragsparteien dem Vermieter das Recht einräumen, die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen einseitig anzupassen, wenn sich aus einer Nebenkostenabrechnung ergibt, dass sich die Betriebskosten erhöht oder gesenkt haben. Eine solche Klausel, die sinngemäß dem nur für Wohnraummietverhältnisse anwendbaren § 560 Abs. 4 BGB entspricht, kann auch formularvertraglich vereinbart werden.

Die mit der Anpassung der Vorauszahlungen verbundene Änderung der Gesamtmiete unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. Macht der Vermieter von dem ihm vertraglich eingeräumten Anpassungsrecht Gebrauch, führt dies deshalb nicht dazu, dass die Schriftform des Mietvertrags entfällt und der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen ist. In einem wirksam auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnis erwächst dem Mieter durch die Anpassung der Vorauszahlungen also keine Möglichkeit, das Mietverhältnis vorzeitig unter Hinweis auf das Fehlen der Schriftform zu kündigen. (BGH, Urteil v. 5.2.2014, XII ZR 65/13)

! Weiterführende Informationen:

Geschäftsraummietverhältnis – Betriebskosten → **2766796**
Schriftform – gesetzliche Vorschriften → **639315**

Verwalter muss bei Vertragskündigung Vollmacht vorlegen

Erklärt der Verwalter aufgrund eines Beschlusses oder einer Vereinbarung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft die Kündigung eines Vertrags, muss er mit der Kündigung eine Vollmachtsurkunde vorlegen. Anderenfalls kann der Empfänger die Kündigung mangels Vollmachtsvorlage gemäß § 174 Satz 1 BGB zurückweisen.

Zwar ist eine Zurückweisung mangels Vollmacht in der Regel ausgeschlossen, wenn die Vertretungsmacht auf gesetzlicher oder organ-schaftlicher Grundlage beruht. Der Verwalter ist einerseits gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer, andererseits Organ der Gemeinschaft. Gleichwohl ist § 174 Satz 1 BGB anwendbar, denn die Wohnungseigentümer können dem Verwalter weitergehende Vertretungsmacht als die gesetzlich vorgesehene einräumen. Ob dies der Fall ist, ist in keinem Register vermerkt und auch sonst nicht überprüfbar. Deshalb hat der Erklärungsempfänger ein Interesse an Sicherheit darüber, ob der Vertreter bevollmächtigt war. Hinzu kommt, dass der Verwalter von den Wohnungseigentümern verlangen kann, ihm eine Vollmachten- und Ermächtigungsurkunde auszustellen, aus der der Umfang der Vertretungsmacht ersichtlich ist. (BGH, Urteil v. 20.2.2014, III ZR 443/13)

! PRAXIS-TIPP:

Das Fehlen einer Vollmachtsurkunde allein macht die Kündigung nicht unwirksam. Es hat nur dann die Unwirksamkeit der Willenserklärung zur Folge, wenn der Empfänger die fehlende Vollmachtsurkunde unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, bemängelt.

! Weiterführende Informationen:

Vollmacht (WEG) → **637507**



Haufe Online-Seminare

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. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

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

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – Vorbereitung und Durchführung

Di., 8.4.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands unterliegen hohen gesetzlichen Anforderungen. In diesem Online-Seminar erhalten Sie zahlreiche Tipps zur Vorbereitung und Durchführung solcher Maßnahmen. Die Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 – insbesondere zur erleichterten energetischen Sanierung – werden ebenso behandelt. Zudem wird auf die Auswirkungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die am 1.5.2014 in Kraft treten wird, eingegangen.

Referent: RA Thomas Schlüter

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

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

Rauchwarnmelder: Wer soll wie handeln?

Steffen Haase, Augsburg

Die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern führt in Verwalterkreisen noch oft zu Diskussionen. Wer ist verantwortlich? Wer soll in welcher Form handeln? Mit welchem Inhalt soll ein Beschluss in der Eigentümerversammlung gefasst werden?

Ausgangssituation ist: Die Eigentümergemeinschaft hat eine Beschlusskompetenz. Der Verwalter hat in der Regel keine Vollmacht. Die Verwaltervollmacht ergibt sich nicht aus dem Wohnungseigentumsgesetz, denn § 27 WEG gibt dem Verwalter keine Vollmacht. Ob sich eine Vollmacht aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ergibt, muss im Einzelfall geprüft werden – wird aber in der Regel nicht der Fall sein. Und ob sich eine wirksame Vollmacht aus dem Verwaltervertrag ergibt, wird allein schon aufgrund der neuen Ausgangslage nicht der Fall sein. Dem Verwalter ist daher anzuraten, das Thema Rauchwarnmelder auf einer Eigentümerversammlung zu behandeln. Je nach Bundesland gelten unterschiedliche Fristen.

Bundesland	Einbaupflicht für Neu- und Umbauten	Übergangsfrist Bestand
Baden-Württemberg	seit Juli 2013	bis 31.12.2014
Bayern	seit Januar 2013	bis 31.12.2017
Berlin	in Planung	in Planung
Brandenburg	in Planung	in Planung
Bremen	seit Mai 2010	bis 31.12.2015
Hamburg	seit Dezember 2005	abgelaufen Ende 2010
Hessen	seit Mai 2005	bis 31.12.2014
Mecklenburg-Vorpommern	seit September 2006	abgelaufen Ende 2009
Niedersachsen	seit November 2012	bis 31.12.2015
Nordrhein-Westfalen	seit April 2013	bis 31.12.2016
Rheinland-Pfalz	seit Dezember 2003	abgelaufen Juli 2012
Saarland	seit Juni 2004	-
Sachsen	nicht in Sicht	nicht in Sicht
Sachsen-Anhalt	seit Dezember 2009	bis 31.12.2015
Schleswig-Holstein	seit Dezember 2004	abgelaufen Ende 2010
Thüringen	seit Januar 2008	in Planung

Bei Eigentümergemeinschaften war länger strittig, ob die Wohnungseigentümer den Einbau vornehmen müssen oder ob die Eigentümergemeinschaft den Einbau an sich ziehen kann. Der BGH hat mit Urteil vom 13.2.2013 (V ZR 238/11) entschieden, dass eine Eigentümergemeinschaft in Hamburg die Anschaffung und Wartung beschließen kann und

damit Beschlusskompetenz hat. Wichtig dabei ist, dass die jeweilige Landesbauordnung eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Die Eigentümer können dann gemäß § 10 Abs. 6 Satz 2 Halbsatz 2 WEG von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch machen.

Nachfolgend verschiedene Regelungsvarianten aus einzelnen Landesbauordnungen. Wie Sie sehen, bestehen im Detail durchaus Unterschiede:

Landesbauordnung Bayern Art. 46 Abs. 4

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Landesbauordnung Baden-Württemberg § 15 Abs. 7

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Nahezu wortgleich klingen die Landesbauordnungen von Mecklenburg-Vorpommern (§ 48 Abs. 4), Hamburg (§ 45 Abs. 6) und Bremen (§ 48 Abs. 4)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum ... (siehe Tabelle links) entsprechend auszustatten.

Einbau erfolgt im Sondereigentum

Es besteht nur die Pflicht, die Rauchwarnmelder im Sondereigentum einzubauen. Gemeinschaftseigentum (Flure, Treppenhäuser, Keller etc.) sind von der Einbaupflichtung nicht erfasst. Im Sondereigentum müssen Wohn- und Schlafzimmer sowie Flure, die zu diesen führen, ausgestattet werden. Doch wer weiß, wie die Räume im Sondereigentum genutzt werden? Ich als WEG-Verwalter weiß dies nicht. Dasselbe gilt für den Mietverwalter. Halten wir uns an die Landesbauordnung, bleiben Zimmer unausgestattet, wie z. B. ein Raum, der heute als Arbeitszimmer genutzt wird. Wird dieser Raum in Zukunft aber anders genutzt, z. B. als 2. Kinderzimmer, besteht ab dann eine Rauchwarnmelderausstattungspflicht.

Optimale Ausstattung?

Aus der o. g. Problematik ergibt sich die Überlegung, ob man nicht mehr als gefordert ausrüstet. Man könnte ja alle weiteren Zimmer (Arbeitszimmer etc.) gleich mit beschließen. Ob hierfür eine Beschlusskompetenz besteht, ist allerdings umstritten.

Zutritt zu den Wohnräumen

Sowohl zur Erstausrüstung als auch zur Wartung ist ein Zutritt zur Wohnung erforderlich. Allein die Zutrittsorganisation stellt für den Verwalter einen deutlichen Zeitaufwand dar, den er sich zusätzlich vergüten las-

sen sollte. Aber im Detail: Die Tatsache, dass die Rauchmelder nur über das jeweilige Sondereigentum erreicht werden können, kann zu erheblichen praktischen Problemen führen. Grundsätzlich sind 2 Konstellationen denkbar, die bei einer erforderlichen Wartung angetroffen werden können: Der Wohnungseigentümer selbst bewohnt die Wohnung oder aber der Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum vermietet, so dass der Alleinbesitz bei den Mietern liegt.

Einheit vom Eigentümer bewohnt

Für die Annahme von Gemeinschaftseigentum gibt es bei der vom Eigentümer bewohnten Einheit wenig Probleme. Der Eigentümer selbst ist nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist. Umfasst sind hierbei Installation als auch die Wartung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung. Hierbei muss das Betreten des Sondereigentums dem Sondereigentümer mit einer ausreichenden Frist angekündigt werden.

Eigentümer verweigert Zugang

Sofern sich der Wohnungseigentümer dennoch weigert, muss der Verband gegen ihn vorgehen. Sofern es sich um Wartung oder Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum handelt, liegt ein gemeinschaftsbezogenes Recht vor und der sich weigernde Wohnungseigentümer kann sogar auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

Vermietete Eigentumswohnung

Schwieriger ist die Situation bei der vermieteten Wohnung. Zunächst gilt § 14 WEG nur unter den Wohnungseigentümern. Zwischen Mieter und Verband besteht grundsätzlich keine Rechtsbeziehung, maßgeblich ist der Mietvertrag zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und Mieter.

Ich habe aber schon einen installiert

Folgende Argumentation werden Sie von Eigentümern auch oft hören: Ich will an den Kosten nicht beteiligt werden. Meine Wohnung ist schon ausgestattet. Wir wissen, juristisch nicht haltbar. Aber er verursacht Mehrarbeit.

Wartung

Hierbei ist zu beachten, dass die meisten Landesbauordnungen lediglich die Verpflichtung zur Wartung als solche anordnen, jedoch regelmäßig keine ausdrücklichen Adressaten benannt werden. Fraglich ist also, wer für die Wartung und Instandsetzung der Rauchmelder tatsächlich herangezogen werden kann. Denn bei der zumindest jährlich vorzunehmenden Wartung der Rauchmelder müssen diese von der Decke entfernt und wieder montiert werden. Hierzu muss in jedem Fall die Wohnung des einzelnen Wohnungseigentümers und somit das Sondereigentum zugänglich gemacht werden.

Versicherungsschutz

Sind keine Rauchmelder installiert, kann dies im Brandfall ernsthafte Folgen haben. Kann nämlich nachgewiesen werden, dass der entstandene Schaden an Gebäude oder Hausrat durch das Fehlen der Alarmmelder größer ausgefallen ist als mit installierten Geräten, kann dies zu Kürzungen bei den Schadensersatzleistungen der Feuerversicherung kommen.

Wägen Sie sorgfältig ab!

Wägen Sie die obigen Punkte für sich ab. Was spricht für eine Vergemeinschaftung durch Beschluss? Wie hoch wird der Arbeitsaufwand des Verwalters sein? Meines Erachtens nach bringt eine Vergemeinschaftung einen erheblichen Mehraufwand für den Verwalter. Grundsätzlich sind 2 Wege möglich:

1. Gemeinschaft zieht Verpflichtung nicht an sich

Das Thema wird TOP in einer Eigentümerversammlung. Der Verwalter informiert die Eigentümer über die Bestimmung in der jeweiligen Landesbauordnung und weist auf die daraus resultierenden Verpflichtungen für den Eigentümer hin. Er empfiehlt den Kapitalanlegern, die Pflichten des Mieters in einem Nachtrag zum Mietvertrag zu regeln. Die Gemeinschaft zieht damit die Verpflichtung nicht an sich.

2. Gemeinschaft zieht Verpflichtung an sich

Auf der Eigentümerversammlung wird der TOP wie oben thematisiert. Die Gemeinschaft zieht aber den Einbau und die Wartung an sich und fasst hierzu einen Beschluss. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Beschlussvorschlag

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf Grundlage des Kostenangebots der Fa. _____ den im Entwurf vorgelegten Vertrag zu Einbau, Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder an die Fa. _____ zu vergeben.

Die Kosten der Maßnahme werden über den Etat des laufenden Wirtschaftsjahrs finanziert, die Kosten tragen alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (soweit kein anderweitiger Kostenverteilerschlüssel vereinbart wurde).

Der Einbau der Rauchwarnmelder soll im Monat _____ des Jahrs _____ erfolgen.

Auszustatten sind überobligatorisch sämtliche Räume, die zur Nutzung als ausstattungspflichtige Räume gemäß der Bauordnung infrage kommen.

Insoweit ist also eine Ausstattung auf Optimalniveau vorzunehmen. Sollten Nutzer von Wohnungen, seien es Eigentümer oder Mieter, den Zugang zur Wohnung zur Installierung der Rauchwarnmelder verweigern oder angesetzte Termine unentschuldigt versäumen, so ist der Verwalter verpflichtet, eine angemessene Nachfrist zur Gewährung des Zugangs von zehn Werktagen zu setzen.

Verstreicht auch diese Frist fruchtlos, ist der Verwalter ermächtigt, eine geeignete Anwaltskanzlei zur gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs auf Zugang zur Installierung der Rauchwarnmelder namens und im Auftrag der WEG zu mandatieren.

Selbiges gilt für den Fall, dass Nutzer den Zugang zur Wohnung zur notwendigen Wartung und Überprüfung der Rauchwarnmelder nicht ermöglichen.

Der Verwalter erhält für die Umsetzung dieses Beschlusses ein Sonderhonorar in Höhe von _____.

Die Kosten dieser Maßnahme dürfen vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft entnommen werden, sie sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.





Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 5

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Vom Abschluss der Sanierungsplanung bis hin zur erfolgreichen Organisation einer Sanierungsmaßnahme ist es oft ein weiter Weg. Nun beginnt der Praxisteil. Erst die vollständige Umsetzung der Planungsvorgaben und eine fachlich korrekte und solide Ausführung der Maßnahme entscheidet letztlich über den Sanierungserfolg.

Die Tiefgaragensanierung wurde gemäß dem 6-Schritte-Plan (Teil 2 der Beitragsreihe) praxisnah geplant, Planer und Sonderfachleute stehen parat, eine Fachfirma ist mit der Durchführung der Betoninstandsetzungsmaßnahmen beauftragt, die verwaltungstechnischen Vorbereitungen sind getroffen, der Baubeginn steht unmittelbar bevor.

Start

Kurz vor Beginn der Maßnahme findet im Regelfall eine Auftaktbesprechung mit Auftraggeber (AG), Auftragnehmer (AN), dem Planer sowie ggf. den Sonderfachleuten und dem Hausmeister statt. Zu klären sind dabei u. a. immer folgende Punkte:

- Austausch Kontaktdaten
- exakter Baubeginn
- Nutzungsflächen vor Ort
- Organisation
- Strom- / Wasserentnahme (und Abrechnungsmodus)
- Arbeitssicherheit und Lärmschutz
- Leistungsumfang
- geplanter Ablauf
- Besonderheiten des Bauwerks

PRAXIS-TIPP: ZIEL VERSTANDEN?

Lassen Sie sich das Instandsetzungsziel vom AN kurz zusammenfassen. Dabei ist die Frage „Wie haben Sie das verstanden?“ sehr hilfreich.

Dokumentation

Ab dem ersten Baustellentermin empfiehlt es sich, fortlaufend Besprechungsprotokolle inklusive Fotodokumentation über die Termine anzufertigen. Der AN hat zudem ein Bautagebuch zu führen. Eine genaue Foto-/Filmdokumentation der örtlichen Gegebenheiten vor Instandsetzungsbeginn ist auch für evtl. spätere Haftungsansprüche hilfreich.

Die Ausführung – von der Theorie zur Praxis

Nachfolgend ist die praktische Ausführung von ausgewählten Tiefgaragen – Stahlbetonbauteilen beschrieben. Eine Tiefgarage ist dabei immer individuell zu betrachten, was sich sehr schön am Beispiel von Stützen zeigt, wo es z. B. neben unterschiedlichen Formen wie Rechteckstützen oder Rundstützen auch verschiedene Gründungen wie z. B. auf Ortbetonfundamenten, in Köcherfundamenten oder auf wasserundurchlässi-

gen Bodenplatten gibt. Dazu kommen unterschiedliche Bauweisen in z. B. Fertigteile- oder Ortbetonkonstruktion, unterschiedliche Stützenenden, mit Vouten, unter Unterzügen endend oder direkt in Flachdecken übergehend. Spannend wird es, wenn dann noch Einbauteile wie z. B. Leitungen in die Stützen einbetoniert wurden. Für den Laien sind die Unterschiede oft nicht auf den ersten Blick zu erkennen, für die Sanierung jedoch von elementarer Bedeutung.

Praxisbeispiel Stütze

Im folgenden Beispiel handelt es sich um eine Ortbetonstütze in einer nicht überbauten Tiefgarage des Typs Ic, ohne anstehendes Grundwasser mit einer konstruktiven, d. h. nicht tragenden Bodenplatte. Die Gründung erfolgte auf einem Ortbetonfundament; die Stütze endet unter einem Unterzug. Nach ca. 30 Jahren Nutzungsdauer zeigen sich Spuren chloridinduzierter Bewehrungskorrosion, die gemessenen Chloridwerte liegen mit 2,55 % weit über dem zulässigen Grenzwert von 0,4 % der Zementmasse.



Bild 1: IST - Zustand der Stütze vor Sanierungsbeginn

Nach Ausführung der Schutzmaßnahmen, wie z. B. Abdeckungen von Einbauteilen wie Rohrleitungen und dergleichen, wurde der Boden um die Stütze auf einer Größe von ca. 1,5 qm entfernt. Hierbei ist es wichtig, dass die Öffnung so groß erstellt wird, dass die aufgrund der folgenden Querschnittsschwächung bedingt durch den Betonabtrag erforderliche Hilfsabstützung noch einen ausreichenden Abstand zur Stütze hat, sodass ein sauberes Arbeiten möglich ist. Dabei ist es wichtig, dass die Kräfte sicher in den Baugrund geleitet werden können (in diesem Fall > 80 Tonnen!). Die Abstützung muss entsprechend statischer Vorgabe sicher auf den Fundamenten stehen. Im genannten Beispiel wurde die Bodenplatte in direktem Kontakt auf die Fundamente betoniert, sodass eine sichere Krafteinleitung in den Untergrund gewährleistet war.

WICHTIG: EINSTURZ DROHT

Ein Nachgeben der Hilfsabstützung kann massive Bauteilschäden bis hin zum Einsturz mit sich ziehen!

Erst nach Einbau und Kontrolle der Hilfsabstützung durch Statiker und die Bauleitung ist ein Betonabtrag möglich. Im Beispiel wurde der chloridkontaminierte Beton bis 8 cm tief abgetragen. Der Betonabtrag erfolgt mit sogenannten Handlanzen. An der Düse entstehen dabei Arbeitsdrücke bis 3.000 bar. Dadurch wird der Beton entfernt und die Bewehrung gleichzeitig im erforderlichen Reinheitsgrad (SA 21/2) entrostet.



Bild 2: Montage und Kontrolle der Hilfsunterstützung vor Betonabtrag

Die Reprofilierung der abgetragenen Stützensockel erfolgte mittels Spritzbeton im Trockenspritzverfahren. Dabei wird eine Betontrockenmischung unter Zugabe von Wasser an der Düse aufgespritzt. Die Bearbeitung erfolgt dabei in 2 Schritten. Nach Umsetzen der Schalung können jeweils die gegenüberliegenden Seiten bearbeitet werden. Aufgrund der geringen Bewehrungsüberdeckung wurde der Stützensockel um 25 mm je Seite verstärkt.



Bild 3: Spritzbetonapplikation mittels Trockenspritzverfahren

Nach Erreichen einer ausreichenden Festigkeit wurden die Hilfsabstützungen entfernt. Während des Spritzbetonverfahrens entsteht der sogenannte Rückprall. Dieser muss möglichst zeitnah aus der Bodenöffnung entfernt werden, um ein Aushärten dieses überschüssigen Materials zu vermeiden. Im Anschluss daran wurde die Bodenplatte ergänzt. Der ergänzte Bereich erhielt zur Vermeidung von Rissbildungen eine konstruktive Bewehrung. Um die Stütze ist hier ein Gefälle von 3 % eingebaut, sodass künftig schon rein konstruktiv kein Wasser mehr an den Stützensockel gelangen kann (Dauerhaftigkeit). Auf die Sockelflächen wurde zur Erreichung einer ebenen Fläche (Spritzbeton darf nicht abgerieben werden) eine Feinmörtelapplikation aufgebracht, anschließend wurde im Bodenbereich ein Dreieckskeil 5/5 cm erstellt, am Übergang zum ursprünglichen Stützenquerschnitt wurde eine Abschrägung ausgebildet. Nach Erreichung der zulässigen Restfeuchte wurden die angrenzenden Boden- und Sockelflächen mit einer tausalzresistenten Bodenbeschich-

tung im System OS8 beschichtet. Das verwendete Beschichtungssystem ist für rückwärtige Durchfeuchtung (Bodenbereich) geeignet. Als Farbton für das Oberflächenschutzsystem im Sockelbereich hat sich z. B. RAL 7030 bewährt.

Die Stützenflächen oberhalb des Sockels erhielten nach Untergrundvorbehandlung einen karbonatisierungsbremsenden Anstrich.



Bild 5: fertig sanierte Stahlbetonstütze

Ausblick

Im folgenden Teil der Serie Sanierungsfall Tiefgarage wird die praktische Ausführung weiterer elementarer tragender Stahlbetonbauteile behandelt.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Die praxisnahe Planung von Tiefgaragen-sanierungen ist sein persönliches Anliegen.



www.eger-ing.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer WEG mit 6 Einheiten haben 4 Einheiten ihre Garagen direkt unter dem Haus. Für die 2 anderen Eigentümern wurden nachträglich 2 Garagen auf dem Gemeinschaftsgrundstück (mit Genehmigung der anderen Eigentümer) gebaut. In der Vergangenheit haben diese 2 Eigentümer von sich aus die Instandhaltung der Garagen übernommen. Nach Eigentümerwechsel wollen die neuen Eigentümer die Kosten für ein neues Bitumendach und auch das Streichen von Garagenwand und Garagentor nicht selbst zahlen. Weder durch Teilungserklärung noch durch einstimmigen Beschluss ist bestimmt, dass nur die 2 Eigentümer für die Kosten der Garage aufkommen müssen. Muss die Gemeinschaft die Kosten übernehmen, obwohl die Garagen erst nachträglich gebaut wurden und auch nur mit Genehmigung der anderen Eigentümer?

Könnten den 2 Garageneigentümern gem. § 16 Abs. 4 WEG für jede anstehende Sanierung wiederkehrend durch immer neuen Beschluss die Kosten auferlegt werden? Wenn ja, wie steht es mit den 4 Garagen unter dem Haus?

Könnten den 2 Garageneigentümern gem. § 16 Abs. 4 WEG für jede anstehende Sanierung wiederkehrend durch immer neuen Beschluss die Kosten auferlegt werden? Wenn ja, wie steht es mit den 4 Garagen unter dem Haus?

Mangels abweichender Regelung in der Teilungserklärung und mangels entsprechender nachträglicher Vereinbarung über Instandsetzungs- und Kostentragungspflichten, haben alle Eigentümer die für die Garagen anfallenden Instandhaltungskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig ihres Miteigentumsanteils zu tragen.

Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG, wonach nur die Nutzer der zwei nachträglich gebauten Garagen die Kosten für deren Instandhaltung zu tragen hätten, könnte für den Einzelfall mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst werden. Ein entsprechender Beschluss könnte auch in Zukunft für jede anstehende Sanierung bezüglich der konkret durchzuführenden Maßnahme gefasst werden.

Hinsichtlich der vier Garagen unter dem Haus wäre ebenfalls ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG denkbar, wonach nur die Nutzer der Garagen die Kosten für deren Instandhaltung zu tragen haben. In diesem Fall wäre allerdings zu klären, ob die Sanierungsmaßnahmen ausschließlich der Instandhaltung der Garagen oder unter anderem auch der Instandhaltung des darüber befindlichen Hauses dienen.

Die Teilungserklärung sieht vor, dass Eigentümer, die länger als 3 Monate im Ausland weilen, einen Bevollmächtigten in Deutschland angeben müssen. Eine auf Dauer im Ausland lebende Eigentümerin benennt weder nach schriftlicher noch telefonischer Aufforderung einen Bevollmächtigten. Wie kann vorgegangen werden, um für die Fristwahrung bei Ladungen einen Bevollmächtigten in Deutschland zu erhalten und höhere Portokosten für Auslandspost erstattet zu bekommen?

Da die auf Dauer im Ausland lebende Eigentümerin gegen die Regelung in der Teilungserklärung, wonach Eigentümer, die länger als drei Monate im Ausland weilen, einen Bevollmächtigten in Deutschland angeben müssen, pflichtwidrig verstößt und damit treuwidrig handelt, ist der Verwalter meines Erachtens nicht verpflichtet, im Ausland zuzustellen. Daher kann die Wohnungseigentümerin sich im konkreten Fall auch nicht auf den Formmangel berufen, nicht ordnungsgemäß geladen worden zu sein. Um jedoch ein eventuelles Beschlussanfechtungsrisiko zu vermeiden, sollte dennoch im Ausland zugestellt werden, als die Wohnungseigentümerin - eine entsprechende Beschlussfassung unterstellt - zu verklagen, einen Bevollmächtigten zu benennen.

Können die entstandenen Kosten für die SEPA-Umstellung auf die Eigentümer einer WEG umgelegt werden? Wenn ja, auf welcher Basis und nach welchem Abrechnungsschlüssel?

Zu den Kosten der sonstigen Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zählen unter anderem auch Aufwendungen, die im Rahmen der Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder anfallen. Die Kosten, welche im Rahmen der SEPA-Umstellung anfallen, sind daher Kosten der sonstigen Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG, die die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen haben.

Hinsichtlich der Vertretung in der Eigentümerversammlung enthält die Teilungserklärung folgende Regelung: „Ein Eigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, einen anderen Eigentümer oder einen Rechtsanwalt aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.“ Die Eigentümer möchten den Kreis der Vertretungsberechtigten erweitern. Ist dies nur durch eine Vereinbarung möglich? Müssen die Grundpfandgläubiger zustimmen?

Die Erweiterung der Vertretungsberechtigten ist nur durch eine Änderung der Teilungserklärung oder durch eine Vereinbarung möglich, die der Zustimmung sämtlicher im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer bedürfen.

Bei Vereinbarungen mit bestimmten Inhalten ist für deren Wirksamkeit die Zustimmung auch derjenigen erforderlich, zu deren Gunsten eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder eine Reallast besteht. Dies sind Vereinbarungen, mit denen Sondernutzungsrechte begründet, verändert, aufgehoben oder übertragen werden, § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG. Alle anderen Vereinbarungen bedürfen grundsätzlich keiner Zustimmung der Grundpfandgläubiger.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

eigenmächtige Änderungen an der baulichen Substanz von Gemeinschaftseigentum sind tabu, wenn diese Änderungen erkennbare Nachteile für andere Eigentümer haben. Man möchte eigentlich meinen, dass dies inzwischen jedem Wohnungseigentümer wohlbekannt ist. Und doch belehrt einen das Leben allzu oft eines Besseren. Da werden recht „hemdsärmelig“ gar nicht selten einfach neue Tatsachen geschaffen, ohne dass die Gemeinschaft zuvor damit befasst wurde. Davor kann nur eindringlich gewarnt werden. Die Gerichte sind in diesem Punkt sehr streng geworden.

Wie das nachstehende BGH-Urteil zeigt, wird schon die Erschwerung von Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum als erkennbarer Nachteil für die anderen Eigentümer angesehen. Deshalb ist jedem Eigentümer anzuraten, sich vor einem solchen Eingriff rechtlich zu informieren und am besten den Verwalter frühzeitig mit einzubinden.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Ungenehmigte bauliche Veränderung**

Deckert erklärt: **Eigentümerwechsel durch Rechtsgeschäft**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Ungenehmigte bauliche Veränderung

Eine eigenmächtige bauliche Veränderung, die die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erschwert, müssen die anderen Eigentümer nicht hinnehmen, selbst wenn ihnen eine finanzielle Kompensation in Aussicht gestellt wird.

BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

Der Fall:

Der Sondereigentümer eines Reihenhauses in einer Wohnungseigentumsanlage verlangt vom Nachbarn die Entfernung einer Terrassenüberdachung.

Der Nachbar hatte die Überdachung direkt an der zur daneben gelegenen Einheit befindlichen Außenwand errichtet. Erst danach war die Baumaßnahme Gegenstand einer Eigentümerversammlung. Dort wurde darüber diskutiert, dass die Überdachung ein Hindernis für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sein kann; ferner wurde festgehalten, dass zwischen den Betroffenen hierzu eine schriftliche Vereinbarung geschlossen werden soll, die wiederum Voraussetzung für eine Zustimmung der übrigen Eigentümer zu der Baumaßnahme sein soll. Eine solche Vereinbarung kam allerdings nicht zustande. Der klagende Eigentümer verlangt nun vom Nachbarn, dass dieser die

Terrassenüberdachung entfernt. Ferner begehrt er die Feststellung, dass der Nachbar eventuelle Schäden an seiner Außenwand beseitigen muss.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob eine mögliche Behinderung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch eine bauliche Veränderung für die übrigen Eigentümer einen Nachteil darstellt, den sie nicht hinnehmen müssen.

So hat der BGH entschieden:

Der Nachbar muss die Terrassenüberdachung entfernen. Deren Anbau war eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum gemäß § 22 Abs. 1 WEG.

Es fehlt an der erforderlichen Zustimmung aller Eigentümer. Einer baulichen Veränderung müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen, denen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Ein Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung.

Unabhängig von einer eventuellen optischen Beeinträchtigung verursacht die Überdachung jedenfalls bauliche Behinderungen. Bei etwaigen Instandsetzungsarbeiten an den Fassaden führt dies zu erhöhten Kosten. Erschwernisse bei der Fassadensanierung, die zu Mehrkosten führen können, stellen für jeden Wohnungseigentümer einen Nachteil dar.

Ein Nachteil entfällt auch nicht aufgrund einer vom Nachbarn angebotenen Kompensation; diese kann nur ein Mittel sein, um die

anderen Wohnungseigentümer zu bewegen, der baulichen Veränderung zuzustimmen.

Der klagende Eigentümer hat auch nicht den Abschluss der in der Eigentümerversammlung diskutierten Vereinbarung treuwidrig vereitelt. Bestimmte Verhandlungspflichten lassen sich dem Protokoll nicht entnehmen. Zudem konnte sich der Nachbar nicht auf schutzwürdiges Vertrauen stützen, denn er hat die Überdachung eigenmächtig errichtet, ohne zuvor die Eigentümerversammlung damit zu befassen.

Der auf Feststellung einer Schadensersatzpflicht gerichtete Antrag ist hingegen unbegründet. Da die Fassaden im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, stehen Ansprüche auf Schadensersatz den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Diese muss die Gemeinschaft geltend machen. Für eine eventuell mögliche Geltendmachung durch den einzelnen Eigentümer fehlt es jedenfalls an einer Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer.

Das bedeutet für Sie:

1. Risiken bei baulichen Veränderungen

Eigentlich müsste es heute zum Basiswissen eines jeden Wohnungseigentümers gehören, dass er nicht eigenmächtig das Gemeinschaftseigentum in seiner baulichen Substanz mit erkennbaren Nachteilwirkungen für andere Eigentümer verändern darf. Nur ausnahmsweise ist bei ganz unerheblichen Beeinträchtigungen von Duldungspflichten der restlichen Eigentümer auszugehen.

Nachteilwirkungen ergeben sich häufig bei optisch-ästhetischen Veränderungen des Gebäudezustands, möglicherweise aber auch bei zu erwartenden wirtschaftlichen Einbußen anderer Eigentümer. Von solchen Nachteilen ist auch bei Veränderungen von Sondernutzungsflächen (etwa Terrassen oder Gartenflächen) auszugehen, wenn etwa fest verankerte Bebauungen oder gar Überbauungen in Schaffung neuen Gemeinschaftseigentums beabsichtigt sind, die eine verkehrsübliche Nutzung solcher Flächen überschreiten.

Die Rechtsprechung wird hierzu zunehmend strenger, wenn ein Eigentümer ohne Vorbefassung der Gemeinschaft bzw. der restlichen Eigentümer einfach „hemdsärmelig“ Tatsachen schafft! Vorbefassung bedeutet Herbeiführung einer Beschlussfassung. Dabei ist nach wie vor strittig, ob nach der Reform des § 22 Abs. 1 WEG eine etwaige Beschlussgenehmigung nur der Klarstellung dienen soll oder nunmehr – wie dies diverse Amtsgerichte fordern – von einem förmlich zwingend vorgeschriebenen Beschlussverfahren auszugehen ist.

Änderungswillige Eigentümer sind deshalb gut beraten, sich vor beabsichtigten Veränderungen und Investitionen hierfür rechtzei-

tig mit § 22 WEG und dessen Auslegung zu beschäftigen, darüber hinaus auch mit etwaigen einschlägigen Sondervereinbarungen in Änderung oder Ergänzung des Gesetzes, die häufig in Gemeinschaftsordnungen getroffen sind. Über Nachteilwirkungen kann natürlich vortrefflich gestritten werden; so weit sollte es allerdings im Einzelfall bei entsprechendem Rechtsverständnis nicht kommen.

2. Warnhinweise des Verwalters

Erfährt der Verwalter vom Plan eines Eigentümers, die Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums oder eine sondergenutzte Grundstücksfläche baulich zu verändern, sollte er den Eigentümer rechtzeitig im Interesse der Gesamtgemeinschaft in allgemeiner Form warnen. Solche Warnhinweise zur Vermeidung von Folgestreitigkeiten sehe ich nicht als Verletzung seiner Neutralitätspflichten an, auch nicht als verbotene Rechtsberatung.

3. Eigentümer sollte Beschlussfassung herbeiführen

Aus Eigentümersicht erscheint es geboten, dem Verwalter einen konkreten Änderungswunsch unter detaillierter und belegter Darstellung etwaiger behördlicher oder technischer Unbedenklichkeiten und anderer eventuell kostenrechtlicher Zugeständnisse anzuzeigen und ihn zu bitten, einen entsprechenden Punkt zur Beschlussfassung auf Zustimmung auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen. Gleichzeitig wäre der Verwalter zu bitten, die restlichen Eigentümer rechtzeitig zu informieren bzw. Details weiterzuleiten. Damit wäre eine Vorbefassung der Gemeinschaft ermöglicht, die dann mehrheitlich positiv oder negativ entscheiden könnte. Denkbar ist auch eine Zustimmung mit Auflagen, etwa zu Investitions- und Folgekosten.

Ein sich benachteiligt fühlender Eigentümer kann sich dann einem Zustimmungsbeschluss entweder unterwerfen oder diesen anfechten. Auch auf solche Anfechtungsrisiken sollte der Verwalter ganz allgemein spätestens vor der Abstimmung hinweisen; er sollte allerdings nicht selbst durch eventuell verfälschte Ergebnisverkündungen einer solchen Beschlussfassung über oft schwierig zu beurteilende Nachteilwirkungen entscheiden. Der Verwalter ist aus meiner Sicht nach wie vor nicht legitimiert, sozusagen eine richterliche Wertung vorwegzunehmen, zumal rechtliche Wertungen im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG oft höchst umstritten sein können.

4. Erschweris von Instandsetzung als Nachteil

Wie streng Nachteilwirkungen richterlich festgestellt werden können, beweist dieses

neue BGH-Urteil, das die Erschweris von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum als Nachteil ansieht. Dabei wurde der Klageerfolg auch nicht dadurch infrage gestellt, dass der störende Eigentümer für einen etwaigen nachträglichen finanziellen Erschwerisausgleich aufkommen wollte.

Dass der BGH das „Kompensationsangebot“ nur als „dienendes Mittel“ ansah, um andere Eigentümer zur erforderlichen Zustimmung zu bewegen, halte ich nicht für verwerflich; bei einer Nachteilwertung hätte das Angebot aber durchaus auch anders beurteilt werden können.

Da die Gemeinschaft bei Klageeinreichung noch keine verbindliche Genehmigungsentcheidung getroffen hatte, war zu Recht auch die Klagebefugnis des klagenden Miteigentümers nicht infrage zu stellen. Nicht selten wurden in der Vergangenheit sogar in solchen Fällen einstweilige Verfügungen auf Stopp begonnener baulicher Veränderungsmaßnahmen erlassen, um auch Störer vor weiteren etwaigen Fehlinvestitionen zu schützen. Vor abschließender verbindlicher und bestandskräftiger Beschlussgenehmigung hätte also vorliegend der beklagte Eigentümer niemals eigenmächtig das Gemeinschaftseigentum durch eine Terrassenüberdachung verändern dürfen.

5. Geborene Beschlusskompetenz für die Geltendmachung von weitergehenden Schadensersatzansprüchen

Der BGH hat seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass der einzelne Miteigentümer nicht ohne ermächtigende Beschlussfassung befugt ist, Schadensersatzansprüche auf Naturalrestitution oder Geldersatz eigenständig geltend zu machen. Insoweit ist von ausschließlicher geborener Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG auszugehen. Es gibt hier insbesondere keine „actio pro socio“, d. h. individuelle Klagebefugnis eines Eigentümers etwa auf anteilige Schadensersatzleistung noch etwaige Beantragung einer Leistung an die Gemeinschaft. Zur Geltendmachung solcher Schadensersatzansprüche ist primär aus Gründen einer Gemeinschaftsbezogenheit allein die Gemeinschaft entscheidungs- und klagebefugt.

Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

Bauliche Veränderung (FAQs) → **1519452**

Deckert erklärt

Eigentümerwechsel durch Rechtsgeschäft

Praktische Relevanz hat der Eigentümerwechsel in erster Linie hinsichtlich der Zahlungspflichten des neuen Eigentümers.

Zeitpunkt des Eigentumswechsels

Der Eigentümerwechsel erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben wird. Mit seinem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft verliert der bisherige Eigentümer seine Rechte zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung bzw. an den Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung. Neue Zahlungsverpflichtungen zu seinen Lasten kann die Eigentümergemeinschaft nicht mehr begründen.

Wer haftet?

Er haftet jedoch weiterhin für alle bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten – z. B. aus Abrechnungen der Vorjahre oder aus einem Wirtschaftsplan. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer weder aufgrund einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung noch aus ungerechtfertigter Bereicherung für die Lasten und Kosten haftet, wenn kein entsprechender Wirtschaftsplan mit Vorschussverpflichtungen der Wohnungseigentümer aufgestellt wurde. Ganz allgemein beschließen die Wohnungseigentümer über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung durch Stimmenmehrheit. Ihre Verpflichtung im Innenverhältnis erfolgt nicht bereits mit Entstehung der Lasten und Kosten, sondern erst durch den Beschluss. Daraus folgt, dass ein solcher Beschluss Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein unzulässiger Gesamttakt zugunsten Dritter vor. Darüber hinaus haftet der veräußernde Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG entsprechend der Bestimmung des § 160 HGB jedoch noch 5 Jahre für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zu dieser begründet wurden. Diese Haftung ist jedoch gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG anteilig begrenzt entsprechend der Höhe seiner (ehemaligen) Miteigentumsanteile.

Rechte und Pflichten ab Eigentumsumschreibung

Ab dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung ist der neue Eigentümer zur Teilnahme

an den Eigentümerversammlungen und an den Beschlussfassungen berechtigt. Die ab dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung fällig werdenden Hausgeldzahlungen gehen ausschließlich zu seinen Lasten.

Einstehen des Erwerbers für Fehlbetrag aus Vorjahresabrechnung

Der Beschluss zur Genehmigung einer Jahresabrechnung bezieht sich auf den Fehlbetrag einer Einzelabrechnung nur insoweit, als dieser einen Betrag ausweist, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt. Der Erwerber haftet danach ausschließlich für die sogenannte Abrechnungsspitze, d. h. die nach der Abrechnung angefallenen Kosten, welche die im Wirtschaftsplan des Vorjahres vorgesehenen Kosten übersteigen. Für Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers, welche auf nicht gezahlte Hausgeldvorschüsse zurückzuführen sind, haftet der Erwerber nicht.

Erwerberhaftung für Sonderumlage

Die Zahlungspflicht für eine vor Eigentumswechsel beschlossene, aber erst danach fällige Sonderumlage trifft hingegen den neuen Wohnungseigentümer und nicht den bisherigen. Die Pflicht zur Zahlung einer Sonderumlage entsteht durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer, durch den die Beitragspflicht nach § 16 Abs. 2 WEG konkretisiert wird. Wird die Leistung mit Beschlussfassung fällig, so ist die Zahlungspflicht an die zu diesem Zeitpunkt gegebene Eigentümerstellung geknüpft. Ist der Sonderumlagebeschluss noch vor dem Eigentümerwechsel gefasst worden, die Fälligkeit dabei aber auf einen späteren Zeitpunkt vorgenommen worden, so trifft die Zahlungspflicht den neuen Eigentümer.

Erwerberhaftung durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung kann vorsehen, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für die Rückstände des Veräußerers haftet. Durch Beschluss kann eine solche Haftung nicht begründet werden.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerwechsel (FAQs) → **HI1519374**
Veräußerungszustimmung → **HI637319**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Rauchen verboten!

(AG Frankfurt/Main, Urteil v. 2.10.2013, 33 C 1922/13)

Zumindest soweit die Eigentumswohnung über zwei Balkone verfügt, ist das Rauchen auf einem der beiden Balkone zu unterlassen, wenn hierdurch der darüber wohnende Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Vogelfutterstellen sind auf Balkonen in einer Weise aufzustellen, dass es auf dem Balkon des darunter liegenden Wohnungseigentums nicht zu Beeinträchtigungen durch Futterreste und Vogelkot kommt.

! Weiterführende Informationen:

Unterlassungsansprüche → **637307**

Rechtsschutzbedürfnis einer Anfechtungsklage auch bei ursprünglicher Zustimmung zum Beschlussantrag

(LG Dortmund, Urteil v. 28.2.2013, 11 S 232/12)

Ein Wohnungseigentümer verfügt auch dann über das erforderliche Rechtsschutzinteresse, wenn er Anfechtungsklage gegen einen Beschluss erhebt, der seine Rechte nicht verletzt und durch den er nicht nachteilig betroffen ist. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der anfechtende Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zugestimmt hatte. Ein Verzicht auf das Anfechtungsrecht ist allein hieraus nicht herzuleiten.

! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage → **1717915**
Rechtsschutzbedürfnis → **637035**

Einberufungsmangel muss kausal für Abstimmungsergebnis sein

(LG Berlin, Urteil v. 5.2.2013, 85 S 31/12 WEG)

Ein Einberufungsmangel führt nur dann zur Ungültigkeit des Beschlusses, wenn er sich kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Für die mangelnde Kausalität des Einberufungsmangels sind die Beklagten darlegungs- und beweispflichtig.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Durchführung → **636406**
Beschluss → **636307**
Anfechtungsklage → **1717915**



Auch das noch

Die Rand-Parkerin

Um das richtige Parken stritten zwei Stellplatz-Nachbarinnen vor dem AG München. Die Eigentümerin des rechten Stellplatzes monierte, dass die linke Stellplatz-Nachbarin immer wieder nicht in der Mitte, sondern rechts an der Markierung parke. Dies behindere sie beim Einsteigen in ihr Fahrzeug. Die „Rand-Parkerin“ entgegnete, sie parke nur dann nicht mittig, wenn ihr linker Nachbar seinerseits zu weit rechts stehe. „Man darf einen Stellplatz in voller Breite ausnutzen“, sagte das AG München (Urteil v. 11.6.2013, 415 C 3398/13). Das sei schon daran erkennbar, dass ein Stellplatznutzer auch ein breiteres Fahrzeug fahren könnte, das den Stellplatz ggf. in voller Breite ausnutzt. Zwar gelte unter Nachbarn auch ein Rücksichtnahmegebot. Dies sei hier aber nicht verletzt, da die Parkplatz-Nachbarin nicht mutwillig außermittig parke, sondern nur dann, wenn sie sonst selbst nicht aus ihrem Fahrzeug aussteigen könnte.

Zitat

Wer will, dass die Welt so bleibt, wie sie ist, der will nicht, dass sie bleibt.

Erich Fried (1921-1988), österr. Lyriker

Cartoon



Standpunkt

Dr. Oliver Elzer, Berlin



Zögern als Gebot der Stunde!

Der Bundesgerichtshof musste jüngst entscheiden, ob die von einem Mobilfunkanbieter geplante Errichtung einer Mobilfunkantenne auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage eine nachteilige bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG ist. Diese Frage bejahte er (BGH v. 24.1.2014, V ZR 48/13). Ähnliches muss für die Errichtung einer Fotovoltaikanlage, einer Anlage für Solarthermie oder einer Heizungsanlage durch einen Contractor gelten.

Ohne dass es der BGH erkannt oder angesprochen hätte, liegt hierin eine wichtige Klärung für Verwalter. In der Regel wird der Dritte natürlich zuerst und ggf. nur mit dem Verwalter Kontakt aufnehmen und diesen um die entsprechende Errichtung bitten. Der Verwalter ist jetzt dazu aufgerufen, diesen Wunsch zum Gegenstand der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu ma-

chen. Gegenstand des Beschlusses sollte am besten ein fertiger Vertragsentwurf zwischen dem Dritten und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein, damit die Wohnungseigentümer für (vor allem: Miet- oder Pachtzinsen, Ersparung von Kosten) und wider (u. a.: optische Beeinträchtigungen, „Elektrosmog“) abwägen und entscheiden können, ob sie den Vertrag genehmigen. Der Genehmigungsbeschluss bedarf nach der jetzt vom BGH vertretenen Ansicht in der Regel der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer. Fehlt es hieran, sollte der Verwalter den Vertrag erst dann unterzeichnen, wenn der Beschluss nicht angegriffen wird. Da dieses „Zögern“ von Gesetzes wegen aber nicht gestattet ist, sollte der Verwalter darauf achten, dass der Vertragsentwurf nicht nur genehmigt wird, sondern dass er im Beschluss auch ermächtigt wird, erstens den Vertrags namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu unterzeichnen, und dass zweitens die Ermächtigung unter der Bedingung steht, dass der Beschluss bestandskräftig ist oder ein rechtskräftiges Urteil eine etwaige Anfechtungsklage abgewiesen hat. Erkennt der Verwalter das besondere Quorum nicht, droht ihm wieder mal eine neue Haftung.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief mit Deckert kompakt

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

© 2014 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,
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: 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 8.5.2014.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5040