

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2013



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

die Staatsanwaltschaft ist für die meisten – zum Glück – ein abstraktes Wesen, das sie höchstens von der Mattscheibe kennen. Ker-nige Staatsanwälte marschieren durch Krimis, und in den Nachrichten haben sie ihren Platz zumeist, wenn sich Prominente mit Ermittlungen konfrontiert sehen. Die Fälle Kachelmann, Wulff und Hoeneß kennen wir alle.

Schneller als man denkt kann aber auch für Verwalter aus dem abstrakten Wesen Staatsanwalt ein sehr konkretes werden; dies aus den verschiedensten Gründen und durchaus auch ohne dass man sich eines Fehlverhaltens bewusst ist. Auch die Verwaltungs- und Bußgeldbehörden „entdecken“ zunehmend den Verwalter.

In welchen typischen Fällen Ungemach droht und wie Sie sich zumindest finanziell absichern können, möchten wir Ihnen im aktuellen „Verwalterthema des Monats“ näherbringen.

Erfolgreiches und „ermittlungsfreies“ Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Mai

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Strafverfolgung, Bußgelder und Abmahnungen –  
Spezieller Rechtsschutz für Verwalter → Seite 4

**Organisation**  
Prozesse in der Immobilienverwaltung – Vertragsmanagement durchführen,  
Nebenkosten senken → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Versorgungsleitungen – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? → Seite 9

Deckert erklärt: Prozesskostenhilfe → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## „Parkettklausel“ trotz Einschränkung unwirksam

Nach derzeit eindeutiger Rechtslage kann der Vermieter dem Wohnraummieter nicht per Formulklausel die Pflicht zur Parkettversiegelung übertragen. Der Vermieter kann sich auch nicht für den Fall einer eventuellen künftigen Änderung der Rechtslage absichern, indem er dem Mieter die Pflicht zur Parkettversiegelung nur für den Fall überträgt, dass die Übertragung dieser Pflicht irgendwann einmal zulässig sein sollte. Auch eine solche Klausel ist unwirksam. Salvatorische Klauseln können in Allgemeinen Geschäftsbedingungen jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden, wenn die Rechtslage – wie hier hinsichtlich der Parkettklausel – nicht zweifelhaft ist. (BGH, Beschluss v. 5.3.2013, VIII ZR 137/12)

### PRAXIS-TIPP:

Die Unwirksamkeit der „Parkettklausel“ hat zur Folge, dass eine gleichfalls vereinbarte Schönheitsreparaturklausel ebenfalls unwirksam ist. Dies gilt selbst dann, wenn die Pflicht zur Versiegelung des Parketts in einer eigenen Klausel geregelt ist. Folge ist, dass die Renovierungspflicht beim Vermieter verbleibt.



### Weiterführende Informationen:

Schönheitsreparaturen → **639298**

Schönheitsreparaturen – Vertragsklauseln → **1506102**

## Vermieter kann Gitarrenunterricht in Mietwohnung verbieten

Nutzt der Mieter eine Wohnung für gewerbliche Aktivitäten, durch die weitgehende Einwirkungen auf Mietsache und Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung, muss der Vermieter dies ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden. Allerdings kann der Vermieter im Einzelfall verpflichtet sein, die Erlaubnis für eine teilgewerbliche Nutzung zu erteilen. Dabei ist es Sache des Mieters zu beweisen, dass die beabsichtigte Nutzung nicht mehr stört als die reine Wohnnutzung.

Die Erteilung von Gitarrenunterricht in einer Mietwohnung an drei Tagen pro Woche für insgesamt 12 Schüler ist nach diesen Maßstäben jedenfalls eine Nutzung, die der Vermieter nicht dulden muss. (BGH, Urteil v. 10.4.2013, VIII ZR 213/12)



### Weiterführende Informationen:

Gewerbliche Nutzung von Wohnraum → **625646**

Abmahnung wegen gewerblicher Nutzung (Muster) → **585041, 585044**

## Grenze von drei Monatsmieten gilt nicht für „Rettungsbürgschaft“

Bei der Wohnraummiete ist die zulässige Höhe von Mietsicherheiten (z. B. Barkaution, Bürgschaft) gemäß § 551 Abs. 1 und 4 BGB auf drei Monatskaltmieten beschränkt. Diese Beschränkung greift allerdings nicht für eine Bürgschaft, die zwecks Rettung des Mietverhältnisses gestellt wurde, nachdem der Mieter in Zahlungsverzug geraten ist und ihm deshalb die Kündigung droht.

Wäre es in einem solchen Fall verboten, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, könnte der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit erhalten und sähe sich daher zu einer fristlosen Kündigung wegen des Zahlungsverzugs veranlasst. Damit hätte die Begrenzung der Mietsicherheit, die eigentlich dem Schutz des Mieters dienen soll, die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge und würde sich zum Nachteil des Mieters auswirken. (BGH, Urteil v. 10.4.2013, VIII ZR 379/12)

### PRAXIS-TIPP:

Zu dieser Entscheidung wurde in den Medien verschiedentlich berichtet, der BGH habe die höhenmäßige Begrenzung von Mietbürgschaften gekippt. Dies trifft nicht zu. Eine Bürgschaft, die zu Beginn des Mietverhältnisses (oder auch während des Mietverhältnisses) als reguläre Mietsicherheit gestellt wird, ist auf drei Monatsmieten beschränkt; gibt es mehrere verschiedene Sicherheiten, dürfen diese insgesamt drei Monatsmieten nicht überschreiten. In dem vom BGH entschiedenen Fall war die Besonderheit, dass dem Mieter wegen des Zahlungsverzugs bereits die Kündigung drohte und die Vereinbarung über die Bürgschaft nachträglich mit dem Ziel getroffen wurde, die drohende Kündigung zu verhindern.



### Weiterführende Informationen:

Mietkaution → **638841, 2704370**

## Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in München reduziert

Das Mietrechtsänderungsgesetz, das zum 1.5.2013 in Kraft getreten ist, ermöglicht den Bundesländern, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit Wohnraumknappheit von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren abzusenken. Von dieser Möglichkeit macht Bayern als erstes Bundesland Gebrauch. Die Landesregierung hat eine Rechtsverordnung beschlossen, nach der in München ab 15.5.2013 die reduzierte Kappungsgrenze gilt. Die Verordnung soll noch auf weitere bayerische Gemeinden ausgeweitet werden.

Auch Nordrhein-Westfalen hat angekündigt, in einigen Gebieten die Kappungsgrenze zu senken.

### PRAXIS-TIPP:

Eine „normale“ Mieterhöhung ist unabhängig davon, ob die Kappungsgrenze gesenkt wurde oder nicht, stets durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Diese kann durch einen Mietspiegel, Vergleichswohnungen, ein Sachverständigengutachten oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank belegt werden.



### Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung für frei finanzierten Wohnraum → **638962**

## Heizkostenabrechnung bei fehlerhaftem Messwert

An einem Heizkörper abgelesene Messwerte, die aus zwingenden physikalischen Gründen nicht zutreffen können, dürfen nicht als Basis für eine Heizkostenabrechnung dienen. In diesem Fall greift § 9a Abs. 1 HeizKV: Der Verbrauch muss auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im Abrechnungszeitraum ermittelt werden.

Wenn sich der Verbrauch auch nicht auf diesem Weg ermitteln lässt, etwa weil geeignete Vergleichsdaten fehlen, bleibt nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung (z. B. nach Wohnfläche). Der dabei errechnete Wert ist gem. § 12 Abs. 1 HeizKV um 15 % zu kürzen. (BGH, Beschluss v. 5.3.2013, VIII ZR 310/12)

### Weiterführende Informationen:

Heizkosten → **638776, 2731344**

## Kündigung des Insolvenzverwalters wirkt für alle Mieter

Gerät der Mieter von Gewerberäumen in die Insolvenz, kann der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, auch wenn eine längere Vertragsdauer oder ein Kündigungsausschluss vereinbart ist (§ 109 Abs. 1 Satz 1 InsO). Sind mehrere Personen Mieter, wirkt die Kündigung des Insolvenzverwalters für sämtliche Mieter. Das hat der BGH klargestellt.

Wenn der Vermieter und die anderen Mieter das Mietverhältnis ohne den insolventen Schuldner fortsetzen wollen, bleibt es ihnen unbenommen, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. (BGH, Urteil v. 13.3.2013, XII ZR 34/12)

### PRAXIS-TIPP:

Die Mietvertragsparteien können sich vor den Folgen einer Kündigung des Insolvenzverwalters durch eine mietvertragliche Regelung schützen, nach der der Mietvertrag im Falle einer Kündigung nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO mit den weiteren Mietern fortgesetzt werden soll.

### Weiterführende Informationen:

Insolvenz (Miete) → **638810**

## NRW führt Rauchwarnmelderpflicht ein

Neu gebaute Wohnungen in Nordrhein-Westfalen müssen seit 1.4.2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Für die Nachrüstung von Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist bis Ende 2016. Eine entsprechende Änderung der Landesbauordnung ist in Kraft getreten.

Demnach müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Anbringung der Geräte ist Sache des Eigentümers, während die Wartung den jeweiligen Wohnungsnutzern obliegt. Auch in Baden-Württemberg steht die Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht bevor. Der Landtag hat einen Gesetzentwurf hierzu bereits in erster Lesung beraten.

### Weiterführende Informationen:

Rauchmelder → **2118131**

Rauchmelder, Übersicht Landesbauordnungen → **2627365**



## 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](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### **Erfolgsbeispiele für den Hausverwalter: Besseres Image – mehr Empfehlungen – mehr Aufträge**

Fr., 21.6.2013, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Als Immobilienverwalter können Sie Ihr Image bei Ihren Kunden deutlich steigern. Das Tagesgeschäft bietet ausreichend Möglichkeiten, sich beim Kunden im besten Licht zu präsentieren und Ihre gute Leistung als Verwalter darzustellen. Einzige Voraussetzung: Sie müssen diese Chancen erkennen und nutzen. Dieses Online-Seminar zeigt anhand von beispielhaften Situationen, wie Sie reagieren und was Sie Ihren Kunden anbieten können.

*Referent: Michael Friedrich*

## BGH-Rechtsprechungsübersicht

Ständig klärt der BGH mit seiner Rechtsprechung zum Mietrecht, zum Wohnungseigentumsrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten strittige Fragen. Über die wichtigsten Entscheidungen berichten wir im Verwalter-Brief. Ergänzend finden Sie eine nach Themen geordnete Übersicht der BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit, die laufend fortgeschrieben wird, auf unserem Internetportal. Über diesen Kurzlink gelangen Sie direkt zur Übersicht: **[www.bit.ly/BGH-Uebersicht](http://www.bit.ly/BGH-Uebersicht)**

### **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

## Strafverfolgung, Bußgelder und Abmahnungen – Spezieller Rechtsschutz für Verwalter

Stefan Roth, Caninenberg & Schouten GmbH, Fulda

**Immer häufiger sehen sich Verwalter mit behördlichen Ordnungsverfügungen, Bußgeldverfahren oder gar strafrechtlichen Ermittlungen konfrontiert. Auch wettbewerbsrechtliche Auseinandersetzungen nehmen zu. Dies kann sehr teuer werden, etwa wenn ein spezialisierter Anwalt beauftragt werden soll. Oft endet hier der bestehende Versicherungsschutz. Doch es gibt Möglichkeiten.**

**Dieser Beitrag soll ein Bewusstsein für die oft unbekanntes Gefahren schaffen und anregen, sich mit der Problematik zu beschäftigen, um dann entscheiden zu können, inwieweit erweiterter Versicherungsschutz interessant ist.**

### Verwalter als Adressat von Ordnungsverfügungen und Bußgeldbescheiden

Seit der WEG-Novelle im Jahr 2007 ist mit dem teilrechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft quasi eine juristische Person entstanden. Diese Änderung zeigt ihre Auswirkungen teilweise erst jetzt, einige Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes.

Immer öfter nehmen Ordnungsbehörden Verwalter in die Pflicht. Dies fußt auf der Annahme, der Verwalter entspräche einem Organ, wie z. B. dem des GmbH-Geschäftsführers. Auskunft- und Mitwirkungspflichten wie beim Zensus oder jetzt für die GEZ manifestieren die Stellung des Verwalters als Ansprechpartner für die Behörden.

So ist es nur vermeintlich folgerichtig, dass sich diese Sichtweise, nämlich der Verwalter als Organ der WEG, bei Ordnungsbehörden durchsetzt, und diese dann Ordnungsverfügungen und Bußgeldbescheide an den Verwalter als vermeintlich Handlungspflichtigen adressieren (s. hierzu die Kritik in „Deckert kompakt“, Entscheidung des Monats Februar 2011). Bußgeldbewehrte Verordnungen rund um die Immobilie gibt es mehrere Hundert, und es werden immer mehr. Jüngste Beispiele sind die Trinkwasserverordnung und die EnEV. Der Verwalter als weisungsgebundener Umsetzer von Beschlüssen steht auf einmal im Fadenkreuz der Behörden.

Wird die Ordnungsverfügung gegen den Verwalter selbst erlassen, liegt die Verantwortlichkeit nach herrschender Meinung letztlich auch bei der WEG. Nur geht die Ordnungsbehörde davon aus, dass der Verwalter auch ohne Beschluss der Eigentümer die Befugnis zur Umsetzung hat.

### BEISPIELE: BEHÖRDLICHES VORGEHEN GEGEN VERWALTER

Fälle dazu aus der Praxis gibt es inzwischen viele, wie nachfolgende Beispiele verdeutlichen:

#### Fall 1:

Das Bauaufsichtsamt erlässt eine Verfügung, dass wegen Einsturzgefahr sofort Stützen unter eine Tiefgaragendecke einzuziehen sind. Das Amt adressiert diese an den Verwalter. Die amtliche Verfügung ersetzt jedoch nicht den Beschluss der Gemeinschaft. Der Verwalter muss daher unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. Verweigert die WEG einen Beschluss zur Durchführung der Maßnahme, kann der Verwalter nicht handeln.

#### Fall 2:

Die Brandschutzbehörde weist den Verwalter durch eine unmittelbar an ihn – und nicht als Vertreter der WEG – adressierte Verfügung an, „gemäß seiner nach § 27 Abs. 1 WEG gegebenen eigenen Kompetenz zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen“ umfangreiche Brandschutzmaßnahmen durchzuführen. Die WEG fasst weder Beschlüsse zur Durchführung noch zu deren Finanzierung.

#### Fall 3:

Die WEG lehnt den Austausch eichungültiger Kaltwasserzähler ab. Ein Miteigentümer zeigt den Verwalter beim Eichamt an, das daraufhin dem Verwalter 60 Bußgeldbescheide (je Zähler einen) zustellt.

### Verwalter im Visier der Staatsanwaltschaft

Die Verwaltungstätigkeit kann auch strafrechtliche Ermittlungen zur Folge haben, so z. B., wenn durch eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eine Person zu Schaden kommt. Ein Personenschaden mit tödlichem Ausgang oder auch dauerhaften Schäden ruft den Staatsanwalt auf den Plan. Dieser muss aus öffentlichem Strafverfolgungsinteresse Ermittlungen veranlassen, etwa wegen fahrlässiger Tötung bzw. Körperverletzung. Bei Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht liegt es nahe, dass neben beauftragten Firmen auch der Verwalter, möglicherweise sogar der Objektbetreuer, strafrechtlichen Ermittlungen ausgesetzt ist.

### WICHTIG: HAFTPFLICHT DECKT STRAFRECHT NICHT AB

Im Rahmen von Verstößen gegen Verkehrssicherungspflichten (z. B. Glätte Sturm, Autoschaden durch herabfallende Gebäudeteile, Umweltschaden, verursacht durch die Ölheizung) umfasst die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nur die zivilrechtlichen Schadensersatzansprüche, nicht aber die strafrechtliche Komponente.

Wahrgenommen werden die Verkehrssicherungspflichten häufig von Dritten, z. B. durch Winterdienstvergabe, Vollwartungsverträge für Aufzüge, Rolltore usw. Die Kontrollpflichten und die Haftung aus Auswahlverschulden verbleiben aber immer bei der WEG und letztlich beim Verwalter.

Zunehmend instrumentalisieren auch Eigentümer die Staatsanwaltschaft, um durch Betrugs- und Untreueanzeigen die Abrechnungen oder Hausgeldkonten prüfen zu lassen. Das Kostenrisiko für die Eigentümer ist gleich null, während sie im Zivilverfahren über Schadensersatzforderungen ein eigenes Kostenrisiko zu tragen hätten. Und jetzt passiert es auch, dass sich der im zivilrechtlichen Schadensersatzprozess auf seiten des Verwalters stehende Haftpflichtversicherer zurückzieht, denn strafrechtliche Verfahren sind auch hier nicht Gegenstand des Versicherungsschutzes, d. h., der Verwalter steht jetzt allein da.

Schließlich sind auch Anzeigen wegen Beleidigung nach einer hitzigen

Eigentümerversammlung oder wegen Körperverletzung aufgrund unzureichender Wärme in der Wohnung jüngste Beispiele dafür, was einem Verwalter alles widerfahren kann. Da man es als WEG-Verwalter mit einem Querschnitt der Bevölkerung zu tun hat, kann man daraus durch- aus folgern, dass es fast nichts gibt, was es nicht gibt.

### Rechtsbeistand tut Not

Ob Ordnungsverfügung, Bußgeld- oder Strafverfahren, ob begründet oder unbegründet: Der Beschuldigte will und muss sich umgehend wehren. Bußgeldbescheide werden sonst rechtskräftig, und wer will schon vom Staatsanwalt verfolgt werden? Rechtsbeistand tut Not!

Anders als im Zivilprozess verbleibt beim Betroffenen ein erhebliches Kostenproblem. Strafverteidiger berechnen Stundensätze zwischen 200 und 400 Euro. Die mögliche Kostenerstattung des Staates bei Freispruch ist nicht wirklich erwähnenswert.

Eine Kostenbeteiligung kann zwar auch durch die WEG selbst erfolgen, allerdings ist fraglich, ob es hier die Bereitschaft der Eigentümer dazu gibt und dies überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche.

Für Fälle wie die geschilderten bieten spezielle Rechtsschutzversicherungen für Immobilienverwalter Schutz. Idealerweise sind für den Fall der strafrechtlichen Verfolgung alle Mitarbeiter des Verwalters versichert, auch der Inhaber oder Geschäftsführer. Sinnvoll ist auch eine Absicherung für den Fall der U-Haft, z. B. ein Tagegeld für die Zeit, die ein Verwalter oder Mitarbeiter im Gefängnis verbringt. Keiner kann für Sie Strafen übernehmen oder als Ersatz die Haft antreten, aber zumindest die teilweise immensen Kosten können versichert werden und bieten mit freier Anwaltswahl bestmögliche Verteidigung.

#### PRAXIS-TIPP: VERSICHERUNGSMAKLER EINSCHALTEN

Häufig folgt dem strafrechtlichen Verfahren die Geltendmachung zivilrechtlicher Schadensersatzansprüche. Um den Versicherungsschutz auf die Bedürfnisse der WEG und des Verwalters abzustimmen und zu harmonisieren und im Ernstfall die verschiedenen Versicherungspartner zu koordinieren, ist es sinnvoll, mit einem spezialisierten und qualifizierten Versicherungsmakler zusammenzuarbeiten.

### Urheberrechte und unlauterer Wettbewerb

Im Zeitalter des Internets rücken die Themen Urheberrechte und unlauterer Wettbewerb zunehmend in den Vordergrund. Wer hat nicht selbst schon mal abgeschrieben, z. B. beim Verwaltervertrag, oder Mietverträge mal eben kopiert, Fotos in einer Firmenbroschüre abgedruckt oder im Internet veröffentlicht? Das Recht am eigenen Bild, Urheberrechte und das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb beschäftigen viele junge Juristen mit Internetrecherchen. Verstöße – ob unabsichtlich oder absichtlich – bleiben immer weniger verborgen und man hat schnell eine Abmahnung auf dem Tisch.

#### BEISPIEL: UNBEABSICHTIGTE URHEBERRECHTSVERLETZUNG

Ein Fall aus jüngster Zeit: Ein ehemaliger Mitarbeiter einer Hausverwaltung hatte mit seiner privaten Kamera verwaltete Liegenschaften fotografiert. Der Verwalter stellte die Fotos als Referenzobjekte mit Genehmigung der WEGs auf die Homepage. Nach Ausscheiden des Mitarbeiters machte dieser Schadensersatzansprüche wegen Urheberrechtsverletzung geltend. Eine Genehmigung des Mitarbeiters zur Nutzung der Fotos lag dem Verwalter nämlich nicht vor.

Auch der Wettbewerb unter Verwaltern wird zunehmend in solchen „Randbereichen“ ausgetragen, wie dieser Fall illustriert: Durch einen Tippfehler war die Handelsregisternummer eines Verwalters auf dessen Homepage falsch angegeben. Hierdurch sah sich ein Kollege veranlasst,

dies gemäß dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb abmahnen zu lassen. Der gemahnte Verwalter sah den Fehler ein und unterschrieb die Unterlassungserklärung. Er dachte, damit sei die Sache erledigt. Weit gefehlt! Nach wenigen Tagen erhielt er die nächste Abmahnung. Grund diesmal: die falsche Handelsregisternummer fand sich weiterhin im Internet auf der Seite eines großen Immobilienportals. Jetzt hatte der Verwalter ein ernsthaftes Problem, das ihn teuer zu stehen kam.

Das Internet bietet mannigfaltige Möglichkeiten, jedem Einzelnen das Leben schwer zu machen. Wirksamen Schutz dagegen gibt es leider nicht. Versicherungslösungen hierzu gibt es partiell. Persönlichkeitsrechtsverletzungen lassen sich im Rahmen von Betriebshaftpflichtversicherungen abdecken, während die Angebote für den Fall von Urheberrechtsverletzungen spärlich gesät sind. Dennoch gibt es vereinzelt Rechtsschutzlösungen für den Bereich des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb, die dem Verwalter Rechtsschutz für die Abwehr sowie die Geltendmachung von Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen aus dem Wettbewerbsrecht anbieten. Auch hier kann ein qualifizierter Versicherungsmakler wichtige Hinweise geben.

Letzten Endes kann keine Versicherung dem Verwalter eventuelle Strafen oder die Verantwortung abnehmen. Ein passgenauer Versicherungsschutz kann aber zumindest die materiellen Folgen abmildern.

#### ! Weiterführende Informationen:

Verwalter als Störer → **2625658**

#### 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.



[www.caninenberg-schouten.de](http://www.caninenberg-schouten.de)

# Organisation



## Prozesse in der Immobilienverwaltung – Vertragsmanagement durchführen, Nebenkosten senken

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**Das Thema Nebenkosten ist nicht neu. Egal, ob Mieter und Mietverwaltung oder Eigentümer und WEG-Verwaltung: Die Brisanz des Themas ist nicht nur ungebrochen, sondern verschärft sich zunehmend. Dabei sind die steigenden Strom- und Energiekosten keineswegs alleinige Ursache. Zusätzliche gesetzliche Forderungen wie die Trinkwasserverordnung oder der Bereich Rauchmelder treiben die Kosten in die Höhe. Eigentümer und Mieter werden insoweit immer sensibler und erwarten Vorschläge. Durch gutes Vertragsmanagement können Sie dazu beitragen, die Kosten zu senken – und dabei auch noch Ihren Marktwert steigern.**

### PRAXIS-TIPP: KOOPERATIONSANGEBOTE NUTZEN

Die Verwalterverbände haben mit vielen Anbietern Kooperationen abgeschlossen, die Verbandsmitgliedern günstigere Konditionen einräumen. Informieren Sie sich bei Ihrem Verband und prüfen Sie zumindest die Angebote der Kooperationspartner.

### Senkung der Bezugskosten

Oft wird zu teuer eingekauft. So ist dann auch die Verringerung der Bezugskosten die naheliegendste Möglichkeit, die Nebenkosten zu senken. Zwar wurden dem Einzelnen in den letzten Jahren vom Gesetzgeber mehr Freiräume eingeräumt, sich aktiv mit dieser Problemstellung auseinanderzusetzen. Die Möglichkeiten blieben dennoch eher übersichtlich. Im Gegensatz dazu haben Verwalter weitaus größere Gestaltungsmöglichkeiten, denn mit dem Verwalter steht nicht mehr ein Einzelner, sondern der Vertreter einer größeren Gruppe dem jeweiligen Vertragspartner gegenüber. Die Vorteile liegen hier allein schon in den geringeren Verwaltungskosten bei den Lieferanten.

### Verbrauch verringern

Die Kosten lassen sich nicht nur durch Senkung der Bezugskosten reduzieren, sondern gleichzeitig durch Verringerung des Verbrauchs. Der Markt bietet vielfältige Möglichkeiten. Hier sind moderne Dienstleistungen (z. B. Abfallbewirtschaftung zur Senkung der Müllgebühren), innovative Techniken (z. B. nutzungsorientierte Wartung von Aufzügen zur Verringerung der Wartungskosten), Einsatz von alternativen und langlebigen Materialien (z. B. nicht rostende Duplexparkerböden) oder moderne Monitoringsysteme (z. B. Identifizieren fehlerhaft arbeitender oder eingestellter Heizungen oder unnötiger Stromverbräuche) auf dem Vormarsch. Auch die Reorganisation von Hausmeister- und Reinigungsleistungen (Fremdvergabe statt bei der Eigentümergemeinschaft angestellte Kräfte) kann dazu beitragen, auf die Kostenbremse zu treten. In diesem Fall wird das auch die internen Kosten senken. Achten Sie hier auf die technische Ausstattung Ihres Dienstleisters. Dieser sollte in der

Lage sein, die Arbeitsnachweise unmittelbar und papierlos an Sie zu übermitteln.

Die Liste der Eingriffsmöglichkeiten ist sicher nicht vollständig. Hier können nur einige Beispiele genannt werden.

### Pflicht zur Wirtschaftlichkeit

Selbst wenn diese Maßnahmen keine Betriebskostensenkungen erzielen sollten, dann können sie wenigstens die Steigerung begrenzen oder eine Konstanz erzielen. Häufig wird eingewandt, dass hier zunächst hohe Aufwände erforderlich seien: Preise müssen verglichen, Dienstleister und Lieferanten ausgewählt, Verträge vorbereitet, besprochen, ggfs. beschlossen und abgeschlossen werden, Kontonummern und Überweisungen müssen geändert werden, neue Stammdaten im Verwaltungsprogramm integriert und möglicherweise gut funktionierende Kommunikation mit den bisherigen Lieferanten unterbrochen werden. Es taucht daher immer wieder die Frage auf, warum Sie sich diese Arbeit machen und den möglicherweise auch damit verbundenen Ärger in Kauf nehmen sollen.

Als Mietverwalter wird unter Umständen bereits eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer bestehen, die zu den angesprochenen Aktivitäten verpflichtet. Im Bereich der WEG-Verwaltung sind Sie auch ohne explizite vertragliche Vereinbarung zur Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Selbst wenn Ihre Eigentümer hier „pflegeleicht“ sind, sollten Sie immer an die Möglichkeit der aktiven Vermarktung Ihrer Erfolge bei der Kontrolle der Betriebskosten im Auge behalten.

### PRAXIS-TIPP: ZUR EIGENWERBUNG NUTZEN

Nutzen Sie Erfolge bei der Nebenkostenoptimierung als Marketinginstrument. Die statistische Aufbereitung und Präsentation bei der Bewerbung um neue Verwaltungsobjekte ist in jedem Fall erfolgversprechend.

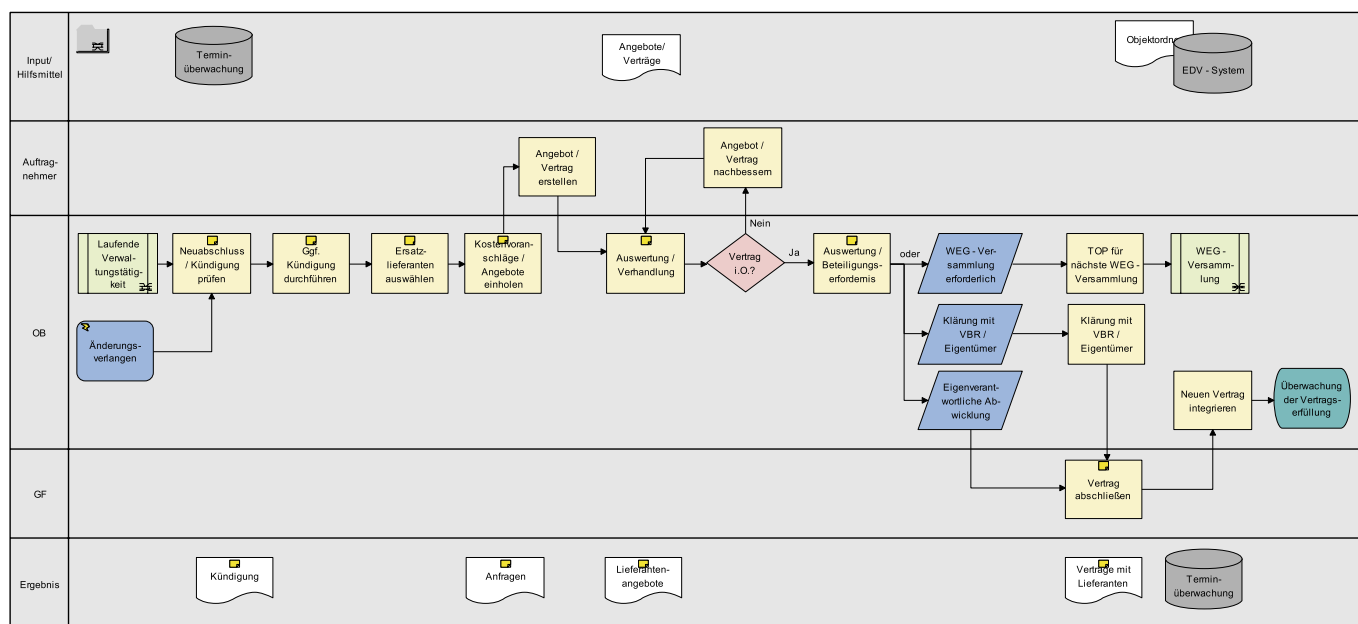
### Sorgfältige Analyse

Wie aber kommen Sie zu diesem Ziel? Eine Menge von Objekten und eine scheinbar unübersehbare Zahl von Liefer-, Wartungs-, Pflege- und sonstigen Verträgen gilt es zu berücksichtigen. Wie soll das alles geleistet werden? Stehen Aufwand und potenzieller Ertrag nicht in einem krassen Missverhältnis? Selbstverständlich kann man nicht jeden einzelnen Vertrag verfolgen und optimieren. Deshalb steht auch hier am Anfang jeglicher Aktivität eine genaue Analyse und Klassifizierung.

Hier möchte ich auf eine häufig übersehene Selbstverständlichkeit aufmerksam machen. Die absoluten Kosten sind nur bedingt aussagekräftig. Setzt man diese jedoch in Bezug zum Objekt (Flächenangaben, Kubatur, Anzahl der verwalteten Einheiten), erlangen Sie mit anderen Objekten vergleichbare Kennzahlen. Die Identifikation besonders unwirtschaftlicher Verträge ist das wesentliche Ergebnis. Diese gilt es dann zu optimieren.

### PRAXIS-TIPP: AUCH INTERNE AUFWÄNDE BERÜCKSICHTIGEN

Analysieren Sie auch die internen Aufwände, die Ihr Vertragspartner verursacht. Flexible, kulante und unbürokratisch arbeitende Dienstleister, unkomplizierte und reibungslose Abrechnungsarten können ihre internen Aufwände genauso senken wie die Nutzung moderner Kommunikationstechniken. Die hier vorliegenden „gefühlten“ Aufwände sollten jedoch verifiziert werden. Dies kann in Form von Zeitmessungen und Prozessdarstellungen (wie sind die Schnittstellen zum Vertragspartner gestaltet) erfolgen. Wenngleich die Ermittlung dieser Zahlen aufwendiger ist als das reine Betriebskostenbenchmark, sollte es berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sprechen erfahrungsgemäß dafür.



Beispielprozess: Verträge überwachen

### Vertragsmanagement von Anfang an

Das Vertragsmanagement sollte bereits bei der Übernahme einer neuen Verwaltung beginnen. Bei der Erfassung der bestehenden Vertragsverhältnisse Ihres neuen Verwaltungsobjekts können Sie einen unmittelbaren Vergleich mit den bereits vorhandenen Verträgen durchführen, sofern Ihr o. a. Betriebskostenmatrix bereits fertig ist.

Zentrale Bedeutung liegt bei der Überwachung der Vertragslaufzeiten und insbesondere der rechtzeitigen Erinnerung an einzuhaltende Kündigungsfristen. Bereits bei der Integration neuer Objekte in Ihre Verwaltung sollten Sie daran denken, die unwirtschaftlichen Verträge zu identifizieren und sicherstellen, dass Sie die Kündigungsfristen in jedem Fall einhalten.

#### PRAXIS-TIPP: VORLAUF EINPLANEN

Planen Sie die Fristen so ein, dass die im Einzelfall erforderlichen Absprachen mit dem Beirat durchgeführt und die notwendigen Beschlüsse gefasst werden können.

Unabhängig davon, ob Sie die Laufzeiten und Kündigungsfristen neuer Verträge oder bestehender Verträge erfassen – wesentlich ist es, eine leistungsfähige und wirtschaftliche Form der Überwachung zu finden. Häufig werden hier einschlägige Tabellenkalkulations- oder Kommunikationsprogramme genannt. Dabei wird die Funktionalität der verfügbaren Verwaltungsprogramme oft leichtfertig ignoriert.

#### PRAXIS-TIPP: VERWALTUNGS SOFTWARE NUTZEN

Prüfen Sie zunächst, welche Möglichkeiten Ihr Verwaltungsprogramm bietet. Auch wenn Ihnen die Bedienung vielleicht umständlicher erscheinen wird, ist es grundsätzlich immer erstrebenswert, Dateninseln zu vermeiden.

Das Ergebnis Ihrer Bemühungen sollte nach Bewertung des vorliegenden Vertragsbestands und der Berücksichtigung neuer Objekte eine Prioritätenliste der zu optimierenden Verträge sein. Sie werden feststellen, dass auch hier das Pareto-Prinzip bewiesen wird: Mit 20 % der identifizierten Verträge werden Sie 80 % der Einsparungen erreichen. Spätestens bei der nächsten Bewerbung um ein neues Verwaltungsobjekt werden Sie von diesen Kenntnissen profitieren können.

#### Weiterführende Informationen:

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei den Betriebskosten → **1714420**  
 Rechtsprechung zum Wirtschaftlichkeitsgebot → **1136036, 2864545, 3444170**

#### DER AUTOR

Jörg Wirtz ist Geschäftsführer der InRaCon GmbH und berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).  
[www.inracon.de](http://www.inracon.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Wer ist zur Eigentümerversammlung zu laden, wenn eine Wohnung unter Zwangsverwaltung steht: Der Eigentümer, der Zwangsverwalter oder beide? Wer hat das Stimmrecht?**

Steht eine Wohnung unter Zwangsverwaltung, ist in jedem Fall der Zwangsverwalter zur Wohnungseigentümerversammlung zu laden. Diesem steht auch das Stimmrecht zu.

Auch der Wohnungseigentümer ist zu laden. Zwar ist der Wohnungseigentümer einer unter Zwangsverwaltung stehenden Wohnung nicht stimmberechtigt, jedoch besitzt er aus seinem Mitgliedschaftsrecht ein unentziehbares Rede-, Teilnahme- und Antragsrecht.

### **Sind die Kosten für die Legionellenprüfung gemäß Trinkwasserverordnung auch dann auf sämtliche Eigentümer zu verteilen, wenn nicht sämtliche Wohneinheiten an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen sind, sondern einige Einheiten ihr Warmwasser selbst mittels eigenen Warmwasserboilers herstellen?**

Die Kosten für eine Legionellenprüfung sind Kosten des Betriebs der Warmwasseranlage nach § 2 Nr. 2 und Nr. 5a BetrKV. Grundsätzlich haben alle Eigentümer diese Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig ihres Miteigentumsanteils zu tragen. Die Eigentümer können jedoch einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG fassen, wonach die Kosten nur den Wohnungseinheiten auferlegt werden, die an die zentrale Warmwasseranlage angeschlossen sind. Ein Kostenverteilungsbeschluss, bei dem auf die tatsächliche Gebrauchsmöglichkeit abgestellt wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

### **Gehören Namensschilder für Briefkasten- und Klingelplattenanlagen zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum? Wer trägt die Kosten für neue Namensschilder bei Bewohnerwechsel, wenn eine ausdrückliche Regelung hierzu fehlt?**

Namensschilder für Briefkasten- und Klingelplattenanlagen gehören zum Gemeinschaftseigentum. Ist nichts anderes vereinbart, stellen die Kosten für neue Namensschilder Kosten der Verwaltung dar, welche alle Eigentümer gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig entsprechend ihres Miteigentumsanteils zu tragen haben.

### **Können die Eigentümer für die Kostenpositionen „Zwischenablesung/Zwischenabrechnung bei Heizkosten unterjährig“, „Wiederanbringung von Heizkostenverteilern bei Heizkörperwechsel“, „Rücklastschriftgebühren“ sowie „Veräußerungszustimmung“ beschließen, dass diese Kosten nach verursachenden Einheiten abgerechnet werden?**

Grundsätzlich haben alle Eigentümer die Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig ihres Miteigentumsanteils zu tragen. Die Eigentümer können jedoch einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG fassen, wonach die Kosten nur den verursachenden Wohnungseinheiten auferlegt werden.

### **Wie sollte man bei der Umlage von Aufzugskosten auf die Mieter vorgehen, wenn ein Vollwartungsvertrag existiert und das Aufzugsunternehmen die Kosten nicht in solche für Wartung und solche für Instandsetzung aufteilt? Gibt es einen anerkannten Pauschalwert/Prozentsatz, den man für die Instandhaltung abziehen kann?**

Sind die Aufzugskosten auf der Grundlage eines Vollwartungsvertrages, der auch nicht umlagefähige Instandsetzungskosten umfasst, berechnet worden, obliegt es dem Vermieter, die tatsächlich umlagefähigen Kosten im Einzelnen substantiiert darzulegen. Kommt er dieser Substanziierungspflicht nicht nach, ist ein Abzug von 40 bis 50 % der Gesamtkosten für Instandhaltungskosten gerechtfertigt. Die verbleibenden 50 bis 60 % sind als Wartungskosten umlagefähig.

### **Ist ein Eigentümer, der die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung wünscht, bei der Abstimmung über den Gestattungsbeschluss nach § 25 Abs. 5 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen?**

Auch wenn die Wohnungseigentümer über eine bauliche Veränderung beschließen, die einem Wohnungseigentümer überwiegend oder gar ausschließlich zugute kommt, ist dieser grundsätzlich nicht gemäß § 25 Abs. 5 WEG von seinem Stimmrecht ausgeschlossen. Der Stimmrechtsausschluss bezieht sich lediglich auf Beschlüsse, die ein Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betreffen. Die Gestattung einer baulichen Veränderung ist kein Rechtsgeschäft in diesem Sinne.

### **Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung

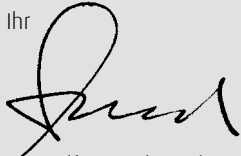


Liebe Leserin, lieber Leser,

in der letzten Ausgabe habe ich es schon angekündigt: Das Thema „Sonder- oder Gemeinschaftseigentum“ lässt uns nicht los. Vor allem – aber nicht nur – in Anlagen, die in die Jahre gekommen sind und einer Sanierung harren, ist die „Leitungsproblematik“, nämlich die sachenrechtliche Zuordnung von Versorgungsleitungen, eine dringliche Frage. In vielen Teilungserklärungen steht dazu auch einiges, dennoch ist die Verwirrung häufig groß.

Wichtige Hinweise zur Zuordnung von Versorgungsleitungen hat der BGH in einem kürzlich veröffentlichten Urteil gegeben – und eine bisher sehr gebräuchliche Regelung zur Makulatur werden lassen. In der „Entscheidung des Monats“ erfahren Sie Näheres. Und wie meistens gilt auch hier: Die (juristische) Reise ist noch lange nicht zu Ende.

Herzlichst

Ihr  


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Versorgungsleitungen – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?**

Deckert erklärt: **Prozesskostenhilfe**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Versorgungsleitungen – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

**Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im Gemeinschaftseigentum verlaufen. Das gilt auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich eine einzelne Wohnung versorgt.**

BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12

#### Der Fall:

Wohnungseigentümer streiten darüber, ob eine Wasserleitung dem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist. Die Leitung, die ausschließlich Räume im DG versorgt, verläuft vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört. Durch eine Wandöffnung können die DG-Eigentümer die Leitung sehen und erreichen.

Die Teilungserklärung ordnet „die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an“ dem Sondereigentum zu. Nachdem es zu Unstimmigkeiten kam, wer für die Reparatur der Wasserleitung verantwortlich ist, beantragen die DG-Eigentümer festzustellen, dass die in der Dachabseite befindliche Leitung im Gemeinschaftseigentum steht.

#### Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, nach welchen Kriterien Versorgungsleitungen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

#### So hat der BGH entschieden:

Die Wasserleitung steht im gemeinschaftlichen Eigentum.

Auf die Teilungserklärung kommt es dabei nicht an, denn per Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, zu denen die innerhalb des Gebäudes verlegten Wasserleitungen zählen, nicht begründet werden. Die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum nur zugunsten, nicht aber zulasten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben. Wesentliche Bestandteile, die nicht kraft Gesetzes im Sondereigentum stehen, sind daher zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet.

Aus § 5 WEG ergibt sich, dass die umstrittene Leitung im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Nach § 5 Abs. 1 WEG sind Gegenstand des Sondereigentums die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Wann wesentliche Gebäudebestandteile, die sich zwar im Bereich des Gemeinschafts-

eigentums befinden, aber nur einer Sondereigentumseinheit dienen, im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG zu dieser Einheit „gehören“, ist umstritten. Teils wird ein räumlicher Zusammenhang für erforderlich gehalten, teils wird ein rein funktionaler Zusammenhang für ausreichend erachtet. Denkbar wäre auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich außerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen.

Diese Fragen können hier offenbleiben, denn die umstrittene Leitung steht auch dann zwingend im Gemeinschaftseigentum, wenn man davon ausgeht, dass auch wesentliche Gebäudebestandteile, die sich außerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, sondereigentumsfähig sind. Dies folgt aus § 5 Abs. 2 WEG, wonach Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind.

Versorgungsleitungen lassen sich zwar in viele einzelne Teile zerlegen. Soweit sie sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, sind sie rechtlich jedoch als Einheit anzusehen. Sie bilden ein der Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG. Dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur eine Sondereigentumseinheit versorgen, bleibt für ihre Zuordnung außer Betracht.

Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Bisher gebräuchliche Zuordnungsvereinbarung wird Makulatur

Die vorliegend in der Teilungserklärung getroffene Zuordnungs- und Abgrenzungsvereinbarung entspricht inhaltlich bisher absolut üblichen Vereinbarungsregelungen. Solche Klauseln (sowohl bezogen auf Frischwasserleitungen als auch auf Abwasserleitungen) wie hier dürften allerdings nunmehr zur Makulatur geworden sein. In zukünftigen Diskussionsfällen haben Sie als erfahrener Verwalter deshalb die Eigentümer auf die Ungültigkeit solcher Formulierungen hinzuweisen, selbst wenn bisher diese Abgrenzungsfragen in Ihren Gemeinschaften etwa in Reparaturfällen im Vertrauen auf die Vereinbarungsgültigkeit anders gehandhabt wurden.

##### 2. Die Entscheidung weist in die richtige Richtung

Auch wenn der BGH in den Gründen nur von „Abgrenzung zur Heizkörperentscheidung vom 8.7.2011“ (zu dieser Entscheidung s. Ausgabe September 2011, S. 2) spricht, geht nach meinem Verständnis allein die neue „Wasserleitungs-Entscheidung“ in die richtige Richtung entsprechender Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Sinne der Voraussetzungen und Regelungen in § 5 WEG. Zumindest teilweise – hinsichtlich der Heizwasser-Durchlaufleitungen – steht das jetzige Urteil mit der vorausgegangenen Heizkörper-Entscheidung in gewissem Widerspruch. Auch zu diesen Heizwasserleitungen bis hin zu den Heizkörpern und dortigen Absperrventilen im räumlichen Bereich eines Sondereigentums müssten zumindest Fragen der Durchlaufleitungen, die m. E. nach wie vor zum gesamten gemeinschaftlichen Zentralheizungssystem gehören, nochmals überdacht werden.

Wasser- wie auch Heizwasserleitungen verlaufen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Bodenkonstruktion, selbst bei einer im Sondereigentum installierten zentralen Wasserleitungszuhr. Wo beginnen und wo enden dann bei solchen Leitungssystemen „räumliche Bereiche“ von Sonder- und Gemeinschaftseigentum? Entsprechende Definitionen wurden bisher vom BGH nicht erarbeitet.

Ist bei solchen Rohren und Leitungen zu Recht im Zweifel vom Kernelement des Wohnungseigentums, d. h. Gemeinschaftseigentum bis zu Auslässen und Sperreinrichtungen am/im Sondereigentum auszugehen, müssten nach meinem Dafürhalten sämtliche Rohre/Leitungen, die eingeschlossen in konstruktiven Boden-, Decken- und Wandschichten (also Gemeinschaftseigentum) verlegt wurden, auch als untrennbarer Bestandteil dieses Gemeinschaftseigentums angesehen werden. Bei etwaigen, eigentümerseits unverschuldeten Leitungsschäden ohne Verletzung individueller Eigentümerpflichten muss doch zerstörerisch in Gemeinschaftseigentum eingegriffen und nach der Leitungsreparatur das entsprechende, leitungsumgebende Gemeinschaftseigentum wieder hergestellt werden.

Anzusprechen sind in diesem Zusammenhang auch Klingel- und Telefonleitungen bis zu den Sprechstellen im Sondereigentum, u. U. auch Elektroleitungen bis hin zu Auslässen. Das Elektroleitungsnetz befindet sich ebenfalls im Gemeinschaftseigentum, selbst bei individualvertraglich bestehenden Versorgungsverträgen, was sogar zu gerechtfertigter Versorgungssperre einer Gemeinschaft bei Wohngeldrückständen eines Eigentümers aufgrund Zurverfügungstellung des Leitungsnetzes durch die Gemeinschaft führen kann (vgl. LG München I, Urteil v. 8.11.2010, Entscheidung des Monats, Ausgabe März 2011).

Zweifelhaft erscheint mir nach wie vor auch die sachenrechtliche Zuordnung entsprechender Zählleinrichtungen und Uhren für gemeinschaftliche Verbrauchserfassungs- und Kostenverteilungszwecke.

##### 3. Rechtsunsicherheit durch zunehmende Betonung des „Einzelfalls“

Auch mit den beiden neuen BGH-Entscheidungen zu Heizkörpern sowie Wasserleitungen sind sicher noch nicht alle diskussionswürdigen Fragen – auch in Auslegung des § 5 WEG – geklärt. Neben den rechtlich auslegungsbedürftigen Begriffen „wesentliche Bestandteile“, Argumenten des „Dienens“ und Zuordnung nach „räumlichen Bereichen“ müssen sicher auch bautechnische und die gemeinschaftliche Bausubstanz betreffende Fragen weiter vertiefend geklärt werden. Leider muss ich seit geraumer Zeit feststellen, dass Gerichte in oft schwierigen Auslegungsfragen in ihren Entscheidungen den besonderen Sachverhalts-„Einzelfall“ besonders herausstellen. Solche Auslegungs-Rechtsprechung erschwert natürlich im Streitfall Verfahrens-Erfolgsprognosen, da sich offensichtlich in vielen Fällen rechtliche Problemlösungen nicht mehr ausreichend aus dem Wortlaut des Gesetzes bzw. einer Teilungserklärung ableiten lassen. Werden nun zunehmend langjährig unbeantwortet für rechtsgültig erachtete Regelungen für ungültig erklärt, können m. E. in den hier angesprochenen Fragen entstandene und wohl auch in Zukunft noch entstehende Rechtsunsicherheiten ggf. nur durch weitere Präzisierung des § 5 WEG in neugesetzlich-ergänzender Normierung vermieden werden.

Das deutsche Wohnungseigentum darf nicht in das als „Streit- und Händelhäuser“ gekennzeichnete Vorkriegs-Stockwerkseigentum und auch nicht in ein „case law“-System ableiten, geprägt durch vielzählige Einzelfall-Berufsentscheidungen oder abschließende BGH-Rechtsprechung aufgrund mehr und mehr zugelassener und den BGH grds. bindender Revisionen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Sondereigentum → **637134**

Gemeinschaftseigentum → **636555**

Sonder- und Gemeinschaftseigentum von A-Z  
→ **1415678**

## Deckert erklärt Prozesskostenhilfe

Auch in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten kommt der Prozesskostenhilfe (PKH) zunehmend Bedeutung zu. Bei der PKH handelt es sich um eine Form der Sozialhilfe im Rah-

men der Rechtspflege. Sie soll ermöglichen, dass auch wirtschaftlich schwache Personen ihr Recht vor Gericht durchsetzen können.

Wird einer Prozesspartei PKH gewährt, übernimmt die Staatskasse im Falle des Prozessverlusts je nach den Vermögensverhältnissen des Antragstellers ganz oder teilweise die anfallenden Gerichtskosten sowie die Kosten für einen beigeordneten Rechtsanwalt, wobei dieser nur einen ermäßigten Gebührensatz beanspruchen kann. Allerdings muss auch eine Partei, der PKH bewilligt worden ist, bei einer Niederlage der anderen Partei deren Kosten erstatten.

In Wohnungseigentumssachen kommt die Beantragung von PKH zum einen für Eigentümer in Betracht, etwa für Beschlussanfechtungsklagen, Klagen auf Schadensersatz gegen die Gemeinschaft oder andere Eigentümer oder Klagen zur Durchsetzung von Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Auch Eigentümer, die sich gegen eine Klage wehren, können unter Umständen PKH in Anspruch nehmen. Neben den Eigentümern kommt aber auch die Eigentümergemeinschaft selbst als Begünstigter für PKH in Betracht, z. B. wenn die Gemeinschaft Beitragsforderungen gegen einen Eigentümer durchsetzen will und weder die Gemeinschaft noch die Eigentümer die für die Rechtsverfolgung erforderlichen finanziellen Mittel aufbringen können. Das Recht, PKH zu beantragen, hat der BGH der Eigentümergemeinschaft im Jahr 2010 ausdrücklich zugestanden.

Die Gewährung von PKH ist an finanzielle und inhaltliche Voraussetzungen geknüpft: Zum einen muss die betreffende Partei nach ihren wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnissen die Kosten der Prozessführung nicht, nur teilweise oder nur in Raten aufbringen können. Hierzu muss die Partei zunächst ihr Einkommen sowie eventuell vorhandenes Vermögen einsetzen. Zum anderen muss die beabsichtigte Rechtsverfolgung hinreichende Aussicht auf Erfolg haben, d. h. der Rechtsstandpunkt der Partei muss nachvollziehbar sein und eine Beweisführung zumindest möglich erscheinen. Zudem darf die Prozessführung nicht mutwillig sein. Mutwillig ist sie dann, wenn eine Partei, die die Kosten selbst aufbringen müsste, vernünftigerweise davon Abstand nähme.

Voraussetzung für die Gewährung von PKH ist ein Antrag bei dem Gericht, das auch für die Klage zuständig ist.

**! Weiterführende Informationen:**  
Prozesskostenhilfe → **1717905**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Hunde müssen auch ohne Beschluss an die Leine

AG München, Urteil v. 21.3.2013,  
484 C 18498/12 WEG

In einer Wohnungseigentumsanlage müssen Hunde außerhalb der Wohnungen angeleint werden, und zwar auch dann, wenn eine ausdrückliche Regelung oder ein entsprechender Eigentümerbeschluss fehlen. Dies folgt aus dem Rücksichtnahmegebot zwischen den Wohnungseigentümern. Das Frei-Laufenlassen eines Hundes ist eine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer, das über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Dabei ist unerheblich, ob der Hund gefährlich ist oder sich aggressiv verhält.

**! Weiterführende Informationen:**  
Tierhaltung (WEG) → **637225**  
Hausordnung – Tierhaltung → **636671**

### Rückforderung der Abrechnungsspitze bei ungültiger Abrechnung

AG Neuss, Urteil v. 19.12.2012, 91 C 3589/12

Einem Wohnungseigentümer, der auf eine beschlossene Jahresabrechnung die Abrechnungsspitze nachgezahlt hat, kann ein Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung zustehen, wenn die Abrechnung im Nachhinein gerichtlich für ungültig erklärt wird. Mangels gültiger Jahresabrechnung fehlt es bis zu einem Beschluss über eine neue Jahresabrechnung an einem Rechtsgrund für die Nachforderung. Die Rückforderung ist auch nicht durch das „Wirtschaftswesen der Wohnungseigentümergeinschaft“ ausgeschlossen.

Hingegen kommt eine Rückforderung gezahlter laufender Hausgelder nach Ungültigerklärung des Wirtschaftsplans nicht in Betracht. Insoweit bedarf es einer gültigen Jahresabrechnung, die ein Guthaben ausweist.

**! Weiterführende Informationen:**  
Jahresabrechnung 2012 (Muster) → **2296748**

### Eigentümerwechsel – Verwalter muss nicht nachforschen

LG München I, Beschluss v. 22.2.2013,  
36 T 1970/13

Im Falle eines Eigentümerwechsels ist es Sache von Veräußerer und Erwerber, dem Verwalter hiervon Mitteilung zu machen und sicherzustellen, dass der „richtige“ Eigentümer zur Eigentümerversammlung geladen werden kann. Die Mitteilung über den Eigentümerwechsel muss in geeigneter Form erfolgen, z. B. durch Vorlage eines Grundbuchauszugs. Die bloße Information über das schuldrechtliche Geschäft reicht nicht aus, da zwischen Abschluss des Kaufvertrags und Eintragung im Grundbuch längere Zeit vergehen kann. Der Verwalter kann davon ausgehen, dass ihm die rechtlich relevante Grundbuchänderung von einem der Eigentümer mitgeteilt wird. Es würde den Pflichtenkreis der Verwaltung überspannen zu verlangen, vor jeder Eigentümerversammlung einen Grundbuchauszug einzuholen.

Lädt der Verwalter in Unkenntnis eines Eigentümerwechsels den bisherigen statt den neuen Eigentümer einer Einheit zu einer Versammlung, liegt hierin daher kein Ladungsmangel, der eine Anfechtung rechtfertigt.

**! Weiterführende Informationen:**  
Eigentümerwechsel → **636435**  
Eigentümerwechsel (FAQs) → **1519374**

### Verwalter muss wichtigen Beschluss verhindern

AG Nürtingen, Urteil v. 8.10.2012,  
19 C 972/12 WEG

Den Wohnungseigentümern fehlt die Beschlusskompetenz, den einzelnen Eigentümern generell die Unterhaltung und Instandsetzung der Fenster ihrer jeweiligen Wohnungen auf eigene Kosten zu übertragen. Ein solcher Beschluss ist nichtig.

Lässt der Verwalter einen für ihn erkennbar wichtigen Beschluss fassen, ist ihm auch dann ein grobes Verschulden mit der Folge der Kostentragung nach § 49 Abs. 2 WEG vorzuwerfen, wenn keiner der bei der Abstimmung anwesenden Eigentümer der Beschlussfassung widersprochen hat.

**! Weiterführende Informationen:**  
Fenster → **636512**



## Auch das noch

### Abgesoffen

Ein besonders aktiver Hund eines Mieters spielte die Hauptrolle in einem Fall, über den das LG Hannover zu befinden hatte. Der Mieter hatte das Tier – wie zuvor mehrfach schon – im Gäste-WC eingesperrt. Während seiner Gefangenschaft missbrauchte der Hund eine Klopapierrolle als Spielzeug, verstopfte dabei mit dem Papier den Abfluss und öffnete, im wahrsten Sinne des Wortes zu allem Überfluss, auch noch den Wasserhahn. Ein riesiger Wasserschaden war die Folge. Die Gebäudeversicherung des Vermieters zahlte und wollte ihr Geld vom Mieter zurück. „Diesen Verlauf konnte nun wirklich keiner ahnen“, sagte das LG Hannover (Urteil v. 23.3.2000, 19 S 1968/99) und wies die Forderung der Versicherung zurück. Dass der Hund die Rolle zerfetzt, sei vielleicht noch vorhersehbar. Alles Weitere beruhe aber auf einer Verkettung unglücklicher Umstände, sodass dem Mieter jedenfalls grobe Fahrlässigkeit nicht vorgeworfen werden könne.

## Zitat

### Lieber keinen Erfolg als keinen Entschluss.

Karl Heinrich Waggerl (1897-1973), österreichischer Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Wer macht den Dreck weg?

Mietnomaden und Messies haben einen gestörten Umgang mit Eigentum. Der eine mit dem Eigentum anderer, wenn er sich einer neuen Wohnung habhaft macht und das meist ebenso unbezahlte Hab und Gut in der alten zurücklässt. Der andere, der Messie, nimmt und behält so ziemlich alles, was ihm in die Finger kommt, wodurch die Wohnung zum Müllplatz wird. Unsere Gesellschaft lässt in ihrer Anonymität eine Vermehrung solcher Sonderlinge zu.

Gut, dass das neue Mietrecht schnellere Räumungsverfahren ermöglicht, indem es die Möglichkeit bietet, Mietern mittels Gerichtsvollzieher den Besitz der Wohnung zu entziehen, ohne die Gegenstände aus der Wohnung einlagern zu müssen. Und wer macht dann den Dreck weg?

Nomaden sind ein Wandervolk, es hält sie nie lang an einer Stel-

le. Vermieter sind dabei deutlich rigoroser bei der Beendigung von notleidenden Mietverträgen geworden. Die zurückgelassenen Gegenstände in der Wohnung gehören aber jemandem. In der Regel sind es die Lieferanten, wenn deren Eigentumsvorbehalt noch besteht. Ist der Vermieter da nicht eventuell bösgläubig und macht sich schadensersatzpflichtig, wenn er solche Gegenstände entsorgt, um die Wohnung für einen neuen Mieter vorzubereiten? Irgendjemand muss aber doch den Dreck wegmachen. Wobei unter dem Dreck auch schon mal die berühmte Fettecke von Beuys sein kann. Die hätte ein Messie wohl selbst schimmelig noch nicht weggeworfen.

Ein solches Leben fern der Sozialkontrolle wird erst durch das Wegschauen von Nachbarn ermöglicht (genauso wie dem Mietnomaden ein unbeobachtetes Wegziehen, weil bei Zurücklassen seiner Einrichtung ja auch kein Möbelwagen mehr die Aufmerksamkeit der Nachbarn erregen kann). Warum erkennt man die Verwahrlosung solcher Mitbewohner immer erst zu spät? Wenn Wanne und Waschbecken zugestellt sind, kann keine Körperhygiene mehr stattfinden. Und Dreck stinkt. Da sind nicht nur das Mietrecht, sondern auch das Sozialrecht und unsere Verwalter und Hausmeister angesprochen, schneller zu reagieren.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert kompakt

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

© 2013 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, 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 (Assistenz)  
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 7.6.2013.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. N6436-5031