

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2013



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

28 Kilo Beton und Ziegelsteine vertilgt eine männliche Steinlaus am Tag und verschmäht auch hin und wieder einen Eisenträger nicht – das hat uns Lorient in

einem seiner berühmtesten Sketche vor Augen geführt und die Folgen eindrucksvoll mit Bildern zusammenbrechender Gebäude illustriert.

Zum Glück nagt in der Realität nicht die „Petrophaga lorienti“, wie die Steinlaus wissenschaftlich heißt, sondern nur der Zahn der Zeit an unseren Gebäuden, aber dies kann schon genug unangenehme Überraschungen bringen. Etwa in der Tiefgarage, einem Gebäudeteil, das gemessen an seiner Bedeutung oft erstaunlich wenig Aufmerksamkeit erfährt. Vielleicht hängt Letzteres damit zusammen, dass Tiefgaragen oft noch ganz gut aussehen, während im Verborgenen schon Schäden schlummern.

Die neue Artikelserie „Sanierungsfall Tiefgarage“ möge daher Ihren Blick schärfen, Schäden rechtzeitig zu erkennen, sodass Sie Ihren Kunden dadurch unnötige Ausgaben ersparen können.

Stabile Verhältnisse und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 1 → Seite 4

Organisation
Zwangsvollstreckung durch den WEG-Verwalter → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Eigentümerwechsel – Eingeschränkte Nachforschungspflicht des Verwalters → Seite 9

Deckert erklärt: Abgeschlossenheit → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

WEG darf über Rauchwarnmelder entscheiden

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Insoweit verfügen die Eigentümer über Beschlusskompetenz, die auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder umfasst. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist auch mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt werden die Geräte an den zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum wie z. B. Tapeten berührt sein kann, hat der Wohnungseigentümer hinzunehmen; ein hierdurch entstehender Schaden ist ihm zu ersetzen. (BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11)

! Weiterführende Informationen:

Rauchmelder, Übersicht Landesbauordnungen → **2627365**

Ausführliche Informationen zu dieser Entscheidung, die unmittelbar vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe veröffentlicht wurde, lesen Sie in der folgenden Ausgabe in „Deckert kompakt“.

Verzugszinsen sinken erneut

Die Deutsche Bundesbank hat den Basiszinssatz, der Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen ist, zum 1.7.2013 um 0,25 Prozentpunkte auf -0,38 Prozent gesenkt. Damit beträgt der gesetzliche Verzugszinssatz seit Juli 4,62 Prozent jährlich bzw. 7,62 Prozent bei Geschäften zwischen Unternehmern.

! Weiterführende Informationen:

Verzug/Verzugszinsen (WEG) → **637490**

Kein zwangsweiser Verkauf von Gemeinschaftseigentum

Ein Wohnungseigentümer kann nicht per Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden, einer Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums zuzustimmen. Dies betrifft die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft und stellt keine Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG dar, sodass keine Beschlusskompetenz besteht. In dem vom BGH entschiedenen Fall wollte die Gemeinschaft eine wenige Quadratmeter große Teilfläche des Grundstücks an einen Nachbarn verkaufen, der einige Jahre zuvor versehentlich über die Grenze gebaut hatte.

Auch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, der einen Anspruch auf eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung bzw. auf Anpassung von Vereinbarungen bei schwerwiegenden Gründen normiert, kann eine Pflicht, der Veräußerung von Gemeinschaftseigentum zuzustimmen, nicht herge-

leitet werden. Die sachenrechtliche Zuordnung kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein.

In Ausnahmefällen kann sich ein Anspruch auf Mitwirkung an einer Veräußerung von Gemeinschaftseigentum aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer ergeben. Dies setzt allerdings außergewöhnliche Umstände voraus, die die Verweigerung der Zustimmung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen. (BGH, Urteil v. 12.4.2013, V ZR 103/12)

! Weiterführende Informationen:

Vereinbarung → **637327**

Minderung der Vergütung bei mangelhaftem Winterdienst

Erbringt ein mit dem Räum- und Streudienst beauftragtes Unternehmen seine Leistung nur mangelhaft, kann der Auftraggeber die Vergütung mindern. Das hat der BGH entschieden und die umstrittene Frage, ob ein „Winterdienstvertrag“ als Dienst- oder Werkvertrag einzustufen ist, in letzterem Sinne beurteilt.

Gegenstand eines Werkvertrags kann auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein. Beim „Winterdienstvertrag“ besteht der Erfolg darin, dass die durch Schnee- und Eisglätte hervorgerufene Gefahrenquelle beseitigt wird. Das Werk ist nicht abnahmebedürftig, denn Sinn und Zweck des Winterdienstes ist es, dass der Unternehmer den Winterdienst versieht, ohne dass der Besteller jedes Einsatzergebnis billigen soll.

Sofern der Unternehmer seine vertragliche Verpflichtung unvollständig erfüllt hat, ist das geschuldete Werk mangelhaft. Die Vergütung kann – anders als beim Dienstvertrag – entsprechend gemindert werden, ohne dass es einer Fristsetzung zur Nacherfüllung bedarf. (BGH, Urteil v. 6.6.2013, VII ZR 355/12)

! PRAXIS-TIPP:

Wenn der Verkehrssicherungspflichtige die Räum- und Streupflicht wirksam auf einen Dritten übertragen hat, ist er nicht von jeglichen Pflichten entbunden. Vielmehr obliegt es ihm, den Beauftragten zu überwachen und zu kontrollieren.

! Weiterführende Informationen:

Schneeräumung → **637083**

Verkehrssicherungspflicht → **952427** (WEG) und → **639457** (Miete)

Anforderungen an Schallschutz nach Estricharbeiten

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist bei Fehlen einer vertraglichen Abrede in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Tritt- und der Luftschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entsprechen. Nimmt der Vermieter Arbeiten am Gebäude vor, die von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar sind, hat dies keine Verschärfung des erforderlichen Schallschutzniveaus zur Folge.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter in einem Stockwerk den Estrich auf 12 Prozent der Gesamtfläche entfernt sowie erneuert und auf der übrigen Fläche abgeschliffen und verspachtelt. Hierin sah der

BGH keine so gravierende Maßnahme, dass die Mieter im Anschluss einen Schallschutz nach den aktuellen DIN-Normen erwarten könnten. (BGH, Urteil v. 5.6.2013, VIII ZR 287/12)

! Weiterführende Informationen:

Lärm (Miete) → **625739**
Trittschall → **951467**

Neue Contracting-Vorschriften sind in Kraft

Am 1.7.2013 sind die durch die Mietrechtsreform eingeführten neuen Regeln zum Wärmecontracting in Kraft getreten.

Der neue § 556c BGB sieht vor, dass ein Mieter, der laut Mietvertrag die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser tragen muss, auch die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat, wenn der Vermieter von Eigenversorgung (z. B. hauseigene Zentralheizung) auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten umstellt. Voraussetzung ist, dass die Umstellung mit einem Effizienzgewinn verbunden ist und die Kosten der Wärmelieferung die Kosten der Eigenversorgung nicht übersteigen.

Die neue Wärmelieferverordnung konkretisiert die in § 556c BGB niedergelegten grundsätzlichen Regelungen und enthält genauere Vorschriften über Wärmelieferungsverträge sowie zur Umstellung der Wärmeversorgung.

! Weiterführende Informationen:

Wärmecontracting, Umstellungsankündigung → **3663338**

Stellvertretung muss bei Mieterhöhung offengelegt sein

Der Verwalter kann gegenüber einem Mieter für den Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen abgeben. Allerdings muss aus der Erklärung hervorgehen, dass er im Namen des Vermieters handelt. Fehlt es an dieser Offenlegung der Stellvertretung, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Es reicht auch nicht aus, wenn der Mieter aufgrund vorangegangener rechtsverbindlicher Erklärungen des Verwalters darauf hätte schließen können, es liege ein Handeln in fremdem Namen vor. Im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens ist nur eine offene Stellvertretung zulässig. In einem anschließenden Prozess auf Zustimmung zur Mieterhöhung kann das formell unwirksame Erhöhungsverlangen aber dadurch ersetzt werden, dass der Vermieter klarstellt, er mache das Verlangen in eigenem Namen geltend. (LG Berlin, Urteil v. 28.2.2013, 67 S 327/12)

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn die „Hintertür“ offenbleibt, dass sich der Vermieter eine formell unwirksame Erklärung im Nachhinein zu eigen machen kann, sollte der Verwalter Sorgfalt walten lassen und sein Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich im Namen des Vermieters abgeben. Die Überlegungsfrist des Mieters beginnt nämlich erst mit Vorlage eines formwirksamen Erhöhungsverlangens (bzw. mit der „Klarstellung“ durch den Vermieter). Jeder Formfehler führt also dazu, dass sich die Mieterhöhung verzögert, was zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters führen kann.

! Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung für frei finanzierten Wohnraum → **638962**

Immobilienverwalter des Jahres gesucht

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) kürt seit vielen Jahren den „Immobilienverwalter des Jahres“. Auch 2013 steht diese Wahl wieder an. Die diesjährige Ausschreibung steht unter dem Motto „Qualität hat ihren Preis! Wie überzeugen Immobilienverwaltungen am Markt?“

Bewerbungen um die mit 3.000 Euro dotierte Auszeichnung können bis zum 23.7.2013 eingereicht werden. Nähere Informationen zur Ausschreibung stellt der DDIV unter **www.immobilienverwalter-des-jahres.de** bereit. Der Preis wird auf dem 21. Deutschen Verwaltertag, der am 26. und 27.9.2013 in Berlin stattfindet, verliehen.



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

BGH kompakt: Aktuelle Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung mit Praxistipps

Do., 12.9.2013, 15:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro
Für Vermieter und Verwalter ist die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung eine ebenso schwierige und undankbare wie auch wichtige Aufgabe. Nur anhand einer korrekten Abrechnung kann der Vermieter Nachzahlungen vom Mieter fordern. Dieses Online-Seminar vermittelt unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BGH die notwendigen Inhalte einer ordnungsgemäßen Abrechnung.

Referent: RAin Birgit Noack

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

Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 1

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Täglich genutzt, aber oft vernachlässigt – so lässt sich in Kurzform das „Schicksal“ von Tiefgaragen beschreiben. Dabei sind Tiefgaragen sensible Bauteile, die regelmäßiger Kontrolle und Pflege bedürfen. Dies und noch viel mehr die Sanierung stellt Verwalter vor besondere Herausforderungen. Die mit diesem Beitrag beginnende Artikelreihe „Sanierungsfall Tiefgarage“ richtet den Blick auf die technischen Hintergründe.

Individualverkehr ist heute kein Luxus, sondern unverzichtbare Notwendigkeit. Nachdem der Parkraum auf öffentlichen Verkehrsflächen in dicht bebauten Städten sehr begrenzt ist, sind Tiefgaragen unter der Wohnbebauung seit über vier Jahrzehnten Usus.

Anfangs waren die Schadensmechanismen von Stahlbeton und deren Einfluss auf die Tragsicherheit noch nicht ausreichend bekannt. Erst in den 1980er-Jahren wurde den Verantwortlichen die künftige Bedeutung der Instandhaltung von bestehender Bausubstanz bewusst. So wurde im Jahr 1985 der Arbeitsausschuss „Schutz- und Instandsetzung von Betonbauteilen“ gegründet.

In den 1990er-Jahren traten infolge der erhöhten Chloridgehalte massive Schäden durch „Lochfraßkorrosion“ der statisch relevanten Bewehrung auf, sodass der Deutsche Ausschuss für Stahlbeton den Oberflächenschutz der Stahlbetonbauteile in einer Richtlinie fixierte und bei der künftigen Ausführung forderte. Heutiger Stand der Technik ist die Instandsetzungsrichtlinie von 2001 inklusive der 2. Berichtigung von 2005.

Viele der Tiefgaragen aus den 1970er bis 1990er-Jahren sind mittlerweile zu einem akuten Sorgenfall für die betroffenen Eigentümer geworden. Von Jahr zu Jahr nimmt der Sanierungsbedarf überproportional zu. Die Tatsache, dass sich viele Tiefgaragen direkt unter der mehrstöckigen Wohnbebauung befinden und die Stützenraaster aus den Untergeschossen über alle Stockwerke weitergeführt werden, machen Schädigungen an den Stützenfüßen der Tiefgarage oftmals für die Tragsicherheit des gesamten Gebäudes relevant.

Überblick: Garagentypen

Die meisten Tiefgaragen im Wohnungsbau lassen sich grob in Standardtypen einteilen. Die wichtigsten Unterscheidungsmerkmale dabei sind

- ein- oder mehrgeschossig
- überbaut oder nicht überbaut
- Boden statisch relevant oder irrelevant
- Grundwasser oder kein Grundwasser

Je nachdem, welche dieser Merkmale eine Garage aufweist, hat dies handfeste praktische Folgen:

Mehrstöckige Garagen haben statisch tragende, befahrene Zwischendecken. Besondere Gefahren sind hier der Querschnittsverlust der Bewehrung, Abplatzungen auf darunter stehende Fahrzeuge, durchtropfendes Wasser und dergleichen.

Je größer die **Überbauung**, desto höher ist das im Sanierungsfall mittels Notunterstützung abzutragende Gewicht. Entsprechend steigen die Kosten.

Statisch relevante **Böden** können z. B. gegen Grundwasser sichernde weiße Wannen sein, gegen Hang- oder Sickerwasser sichernde Bodenplatten, gegen Erddruck aussteifende Bodenplatten oder auch nur Bodenplattenstreifen und dergleichen. An diesen Bauteilen kann im Regelfall nicht zu viel Querschnitt abgetragen werden, um die Funktion auch während einer Sanierung aufrechtzuerhalten. Rein konstruktive Bodenplatten werden selten saniert; oft kommt ein späterer Komplett-austausch bei Erfordernis günstiger. Ein Blick in die statischen Unterlagen – sofern noch vorhanden – gibt meist Aufschluss. Einen Sonderfall stellen Doppelparkergruben dar; eine fachgerechte Sanierung ist bei statisch relevanten Grubenböden nur bei Komplettausbau der Parker möglich.

Gegen Auftrieb von **Grundwasser** sichernde Bodenplatten sind immer statisch relevante Bauteile. Das Wasser drückt von unten gegen den Boden, sodass sich dieser nach oben wölbt. Der eingelegte Stahl verhindert das Durchbrechen (Zugbelastung). Bei dieser Variante muss die am nächsten an der Oberfläche liegende Bewehrung geschützt werden, zudem kann nur begrenzt abgetragen werden. Hier ist Zeit direkte Kostenersparnis.

► PRAXIS-TIPP: RECHTZEITIGE SANIERUNG SPART KOSTEN

Bei allen Bauteilen gilt: je früher die Sanierung erfolgt, desto geringer die Kosten. Derzeit ist im Mittel mit 3-5 Prozent Kostensteigerung pro Jahr zu rechnen. Holen Sie sich fachlichen Rat eines sachkundigen Planers mit einschlägiger, langjähriger Tiefgaragen-Erfahrung!

Stahlbeton – ein zeitlich begrenzter Verbund

Tragende Bauteile von Tiefgaragen bestehen im Regelfall komplett aus Stahlbeton. Stahlbeton ist ein Verbundbaustoff mit klarer Aufgabenteilung: Beton übernimmt den Druck, Stahl den Zug. Aufgrund gleicher Wärmeausdehnung funktioniert das System hervorragend und hat sich sehr bewährt. In der Norm für Stahlbeton (DIN 1045) ist im Anhang F für private Bauvorhaben eine Lebensdauer von 50 Jahren angegeben.

Typische Schadensursachen

Bei regelmäßiger Wartung und Instandhaltung kann die Lebensdauer von Beton auf weit über 50 Jahre erhöht werden. Allerdings lauern auf diesem Weg zahlreiche Gefahren, deren Auswirkungen die Lebensdauer drastisch reduzieren. Meist werden die größten Fehler schon in der Planungsphase begangen, gefolgt von der Ausführung vor Ort. Nachfolgend typische Beispiele potenzieller Schadensquellen:

Planungsfehler, wie z. B.

- fehlendes Gefälle, „Verdunstungsprinzip“
- fehlende oder falsch platzierte Entwässerungsanlagen
- kein Oberflächenschutz an aufgehenden Bauteilen und befahrenen Flächen
- keine rissbreitenbeschränkende Bewehrung
- fehlende oder falsch dimensionierte Dehnfugen

Ausführungsfehler, wie z. B.

- zu geringe Betonüberdeckung
- Wasserzugabe beim Betoniervorgang



Abb.: Schadensbild mit diversen Schäden

- Schütt- und Verdichtungsfehler
- Missachtung von Ausschallfristen
- mangelnde Nachbehandlung (kein Schutz vor Austrocknen, Zugluft, Hitze, Frost)

Fehlende Wartung, wie z. B.

- fehlende Reinigung und anschließende Inspektion
- verstopfte Abläufe, undichte Entwässerungseinrichtungen
- zu späte Rissebehandlung
- fehlende Dehnfugenwartung
- abgenutzter Oberflächenschutz

Chlorideintrag – Knock-out für ungeschützten Stahlbeton

Auf unseren Straßen wird im Winter nach wie vor mit chloridhaltigen Taumitteln gestreut. Hierbei kommt hauptsächlich Tausalz (Natriumchlorid) zum Einsatz. Organische Taumittel, wie sie z. B. auf Flughäfen eingesetzt werden, sind für den Straßengebrauch zu teuer. Durch die einfahrenden Fahrzeuge wird chloridhaltiges Wasser in Tiefgaragen eingeschleppt. Gelangt dieses chloridkontaminierte Wasser auf ungeschützte Stahlbetonflächen, so dringen die Chloride in den Betonquerschnitt ein und verursachen die sogenannte Lochfraßkorrosion.

⚠ ACHTUNG: SCHÄDEN SIND OFT UNSICHTBAR

Schäden aus Chloridkorrosion sind meist visuell nicht erkennbar und bleiben somit oftmals unerkannt!

Karbonatisierung weniger problematisch

Die Karbonatisierung spielt in Tiefgaragen im Regelfall eine untergeordnete Rolle. Im jungen Beton wird der Korrosionsschutz der Bewehrung durch die hohe Alkalität (pH-Wert > 13) sichergestellt. Dringt Kohlendioxid der Luft über die Poren in den Beton ein, so karbonatisiert der Beton, d. h. der pH-Wert fällt deutlich ab. Tritt Feuchtigkeit in die Konstruktion ein, korrodiert die Bewehrung. Da Rostprodukte ein größeres Volumen aufweisen, entsteht ein Sprengdruck und die Bereiche mit geringster Betonüberdeckung platzen zuerst ab. Die Bewehrung liegt dann frei und kann ungehindert bis zum kompletten Querschnittsverlust weiterrosten. Schäden aufgrund Karbonatisierung sehen meist dramatisch aus, sind dafür aber frühzeitig erkennbar.

Verwalter müssen systematisch vorgehen

Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung werden regelmäßige Begehungen durchgeführt. Der aktuelle Bauwerkszustand kann aber aus den genannten Gründen rein visuell nicht ausreichend analysiert werden. Ganz problematisch wird es, wenn ein Verwalterwechsel stattfand und vorher noch eine „malertechnische Verschönerung“ vorgenommen

wurde. Somit ist es wichtig, systematisch vorzugehen und folgende Punkte bereits vor der Begehung zu erkunden:

- Wie alt ist die Garage?
- Gibt es Planunterlagen?
- Welchem Typ entspricht die Garage?
- Welche Bauteile sind statisch relevant?
- Haben chloridbeaufschlagte Bauteile ein Oberflächenschutzsystem?
- Gab es in der Vergangenheit schon Sanierungen?
- Laufen noch Gewährleistungsfristen?
- Bei Erfordernis: wie hoch ist der höchste Grundwasserstand?

Fazit: Um die Bausubstanz ordnungsgemäß und fachgerecht instand halten zu können, muss der aktuelle Zustand der Garage bekannt sein. Hierzu bedarf es einer Systematik. Eine rein visuelle Beurteilung ist unzureichend.

🔍 PRAXIS-TIPP: FUNKTION GEHT VOR OPTIK

Folgende Bauwerkseigenschaften einer Tiefgarage sind zu gewährleisten und daher vor allen anderen Belangen, wie z. B. optische Aspekte zu beachten:

- Statische Sicherheit
- Verkehrssicherheit
- Gebrauchstauglichkeit
- Dauerhaftigkeit

Warnsignale und Schadenshinweise

Auch wenn die Chloridkorrosion des Stahls bei Tausalzbeaufschlagung meist im Verborgenen geschieht, so gibt es doch Hinweise vor Ort, die sehr schnell auf die möglichen Gefahren hinweisen geben, z. B.

- Salzränder
- Korrosionsspuren
- Betonabplatzungen
- Farbablösungen im Sockelbereich
- Rissbildungen an Stützenfüßen und am Boden
- Dehnfugen, Risse und Entwässerungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe von ungeschützten, tragenden aufgehenden Bauteilen (s. Abbildung)
- Pfützenbildung im Bereich aufgehender, ungeschützter Bauteile
- Betonflächen ohne Oberflächenschutz im Fahrbahn- und Stellplatzbereich

🔍 PRAXIS-TIPP: FRÜHZEITIGE UNTERSUCHUNG

Liegt einer dieser Punkte vor, so sollten schnellstmöglich stichprobenartige Bauwerksuntersuchungen durchgeführt werden.

Ausblick

Nach diesem ersten Überblick befassen sich die folgenden Teile näher mit den einzelnen Aspekten einer Sanierung.

👤 DER AUTOR

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

www.eger-ing.de



Organisation



Zwangsvollstreckung durch den WEG-Verwalter

Dr. Oliver Elzer, Berlin

Ist ein Wohnungseigentümer Hausgeld schuldig geblieben, muss die gegen ihn gerichtete Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Einzelfall im Wege des Hausgeldinkassos auch gerichtlich verfolgt werden (siehe dazu Verwalterthema des Monats Juni: Hausgeldinkasso durch den WEG-Verwalter). Zum Teil erfüllen die Hausgeldschuldner nach einem Hausgeldverfahren ihre Verbindlichkeiten. Geschieht dies aber nicht, entweder weil der entsprechende Wohnungseigentümer nicht erfüllen kann oder weil er nicht will, muss gegen ihn die Zwangsvollstreckung betrieben werden.

1. Überblick

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann wegen ihrer Hausgeldforderungen die Mobilienzwangsvollstreckung, die Immobilienzwangsvollstreckung oder beides nebeneinander betreiben.

Die Mobilienzwangsvollstreckung ist im Wege der Sach- und der Forderungspfändung möglich. Körperliche Sachen werden gepfändet und versteigert, Geld und sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte des Hausgeldschuldners werden gepfändet und überwiesen. Der Immobilienzwangsvollstreckung unterliegt vor allem die Eigentumswohnung des Hausgeldschuldners. Die Immobilienzwangsvollstreckung findet statt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Hausgeldforderung, durch Zwangsverwaltung der Eigentumswohnung oder deren Zwangsversteigerung. Diese Maßnahmen lassen sich auch kombinieren.

Überblick: Zwangsvollstreckung

- Mobilienzwangsvollstreckung
- Sachpfändung
- Forderungspfändung
- Immobilienzwangsvollstreckung
- Sicherungshypothek
- Zwangsverwaltung
- Zwangsversteigerung

2. Berechtigung des Verwalters

Für die Durchführung der Zwangsvollstreckung eines Hausgeldtitels im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss der Verwalter ermächtigt werden. Ist der Verwalter allerdings bereits zur gerichtlichen Beitreibung des Hausgelds ermächtigt worden, umfasst seine Ermächtigung grundsätzlich auch die normale Zwangsvollstreckung, sodass es einer besonderen Ermächtigung eigentlich nicht bedarf.

PRAXIS-TIPP: ABFASSUNG DER ERMÄCHTIGUNG

Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte – sofern gewollt – die Ermächtigung des Verwalters, ein Hausgeldverfahren zu führen, ausdrücklich die Zwangsvollstreckung umfassen. Die Ermächtigung sollte – ist nichts in der Gemeinschaftsordnung vereinbart – aus Gründen der Sicherheit und Transparenz allerdings kein Gegenstand des Verwaltervertrags sein. Die Ermächtigung sollte vielmehr beschlossen werden und lässt sich wie folgt formulieren:

„____ (Name des Verwalters) ist ermächtigt, im Namen und in Vollmacht der ____ (Name der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) Klagen gegen Wohnungseigentümer selbst zu führen oder durch einen Anwalt führen zu lassen, soweit es um rückständiges Hausgeld geht. Die Ermächtigung umfasst die Zwangsvollstreckung.“

3. Mobilienzwangsvollstreckung Überblick

In der Mobilienzwangsvollstreckung kann im Wege der Sachpfändung auf Sachen (Geld, Wertgegenstände, Einrichtung, Pkw etc.) und im Wege der Forderungspfändung auf Forderungen (Lohnforderungen, Forderungen gegen die Bank des Hausgeldschuldners, Mieten, Bausparverträge, Sozialansprüche, Steuererstattungsansprüche, Versicherungsguthaben etc.) zugegriffen werden.

Sachpfändung

Die Sachpfändung ist einfach zu veranlassen. Es bedarf nur eines Antrags bei der Gerichtsvollziehervertreterstelle, die sich in der Regel beim örtlich zuständigen Amtsgericht (Wohnsitz des Schuldners) befindet. Dem Antrag sollten – das gilt für alle im Weiteren vorgestellten Vollstreckungsanträge auch – die vollstreckbare Ausfertigung des Schuldtitels mit Zustellungsurkunde und Rechtskraftvermerk sowie bisherige Vollstreckungsunterlagen beigelegt werden.

PRAXIS-TIPP: ANTRAG SORGFÄLTIG AUSFÜLLEN

Auf die sorgfältige Ausfüllung des Zwangsvollstreckungsauftrags an den Gerichtsvollzieher sollte großer Wert gelegt werden. Fehler verzögern die Zwangsvollstreckung und können im ungünstigen Ausfall wegen eines möglichen Wettlaufs der Gläubiger zu einer Haftung des Verwalters führen.

Forderungspfändung

Für die Forderungspfändung ist die Vollstreckungsabteilung des Amtsgerichts zuständig. Zuständig ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht, bei dem der Hausgeldschuldner seinen Wohnsitz hat; bei Unternehmen kommt es auf den Verwaltungssitz an. Auch für die Forderungspfändung bedarf es eines Antrags.

PRAXIS-TIPP: VERBINDLICHES FORMULAR

Für den Antrag hat der Gesetzgeber zum 1.3.2013 ein verbindliches Formular eingeführt. Das Formular kann entweder in der papiergebundenen Fassung oder am PC ausgefüllt werden. Die am PC ausfüllbaren Formulare sind im Internet auf der Seite des Bundesministeriums der Justiz als Download verfügbar. Kurzlink: www.bit.ly/antrag_pfueb

4. Sicherungshypothek

Die Sicherungshypothek, eingetragen als Zwangshypothek, bietet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine dingliche Sicherheit. Für eine Sicherungshypothek kann sich die Gemeinschaft aus verschiedenen Gründen entscheiden. Ein Vorteil besteht z. B. darin, dass sie sich

bei einem vom Hausgeldschuldner geplanten freihändigen Verkauf ihre Bereitschaft, die Hypothek zu löschen, abkaufen lassen kann. Ferner kann eine Sicherungshypothek eine Versteigerung in Rangklasse 4 des § 10 ZVG ermöglichen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht dann mit ihren Ansprüchen allerdings nur den Ansprüchen persönlicher Gläubiger vor.

Die Rangklassen des § 10 ZVG (schematisch)

Rangklasse	Ansprüche
„0“	Gerichtskosten, Steuern
1	Aufwendungen in der Zwangsverwaltung zur Verbesserung des Grundstücks
1a	Kosten zur Feststellung der Insolvenzmasse
2	beschränkte Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft
3	Öffentliche Lasten (Grundsteuer, Erschließungskosten etc.)
4	beschränkte dingliche Rechte (Hypothek, Grundschuld, Dienstbarkeiten u. a.) vor der Beschlagnahme, sonst Kl. 6
5	persönliche Rechte z. B. titulierte Forderungen, Hausgelder außerhalb Klasse 2
6-8	nachrangige Rechte

Die Eintragung einer Sicherungshypothek bedarf eines Antrags an das Grundbuchamt (in der Regel eine Abteilung des Amtsgerichts im Bezirk der WEG-Anlage).

5. Zwangsverwaltung

Bei der Zwangsverwaltung bleibt der Hausgeldschuldner Eigentümer. Ihm wird indes durch die Anordnung der Zwangsverwaltung (zeitweise) die Verwaltung und Nutzung seiner Eigentumswohnung entzogen. An seiner Stelle wird der Zwangsverwalter für die Verwaltung zuständig. Dieser hat, sofern solche erzielt werden, nach Abzug der Verfahrens- und Verwaltungskosten die Erträge (= Miete oder Pacht) an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu deren Befriedigung abzuführen.

Die Anordnung der Zwangsverwaltung hat eine Reihe von Vorteilen:

- Es kümmert sich eine in der Regel kompetente Person um die Eigentumswohnung, die u. a. für deren Sicherheit und Versicherung sorgt.
- Die Verkehrspflichten für die Eigentumswohnung und für ein diesem zugeordnetes Sondernutzungsrecht werden wahrgenommen.
- Eine Miete wird beigesteuert oder dem Mieter wird zeitnah gekündigt.
- Bei einem vermieteten Wohnungseigentum wird das laufende Hausgeld regelmäßig vom Zwangsverwalter bedient. Der Hausgeldschuldner schuldet daneben weiterhin.

Für eine Zwangsverwaltung bedarf es eines Antrags an die Vollstreckungsabteilung des Amtsgerichts, in dem die WEG-Anlage belegen ist.

PRAXIS-TIPP: NEBENEINANDER VON VOLLSTRECKUNGSMASSNAHMEN

Es sollte stets erwogen werden, neben der Zwangsverwaltung parallel andere Vollstreckungsmaßnahmen zu ergreifen. Häufig wird es richtig sein, die Eintragung einer Sicherungshypothek zu beantragen bzw. die Mobiliarzwangsvollstreckung ergänzend zu betreiben. Oft wird nämlich übersehen, dass der Hausgeldschuldner trotz der Zwangsverwaltung weiterhin auch selbst verpflichtet bleibt, das Hausgeld zu bedienen.

Ist der Hausgeldschuldner bloß werdender Wohnungseigentümer, kann keine Zwangsverwaltung gegen die von ihm erworbene Eigentumswohnung beantragt werden. Die Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentums aus einem Titel gegen einen bloß werdenden Wohnungseigentümer ist nicht möglich.

6. Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung hat die Befriedigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Ziel. Außerdem verliert der Hausgeldschuldner sein Eigentum. Wie auch die anderen Verfahren bedarf es für eine Zwangsversteigerung eines Antrags, in der Regel beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die WEG-Anlage belegen ist.

PRAXIS-TIPP: ENTZIEHUNG

Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldschulden kann sich auch anbieten, um einem Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum „kalt“ zu entziehen. Dieser Weg ist nämlich in der Regel einfacher und billiger als der Weg über die „Abmeierung“ nach § 18 WEG.

Zu einem Antrag auf Zwangsversteigerung genügt jeder Titel. Allerdings sind nicht alle Forderungen bzw. die Zwangsvollstreckung wegen ihnen gleich aussichtsreich. Zu unterscheiden sind Forderungen im 5. Rang und solche im 2. Rang (zu den Rangklassen siehe die obige Übersicht). Aus Sicht der Gemeinschaft besser ist eine Zwangsvollstreckung aus dem 2. Rang. Will die Gemeinschaft aus diesem Rang vollstrecken, muss es sich um einen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegierten Anspruch auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen oder des Sondereigentums handeln (fällige Forderungen aus Negativsalden einer Einzeljahresabrechnung, einem Einzelwirtschaftsplan oder einer Sonderumlage, die Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung, Verzugszinsen, Titelbeschaffungskosten).

Die Möglichkeit, bevorrechtigt zu vollstrecken, ist allerdings begrenzt. Das Vorrecht ist beschränkt auf 5 % des festgesetzten Verkehrswerts einschließlich aller Kosten, Zinsen und sonstigen Nebenleistungen. Ein Antrag auf Zwangsvollstreckung aus dem Rang 2 ist ferner erst dann zulässig, wenn sich der betroffene Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung in Höhe eines Betrags, der 3 % des Einheitswerts seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als 3 Monate in Verzug befindet.

Für eine Zwangsvollstreckung nach § 10 Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2 ZVG ist grundsätzlich ein besonderer Titel erforderlich, allerdings kein Duldungstitel. Aus dem Titel müssen aber die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, Art und Bezugszeitraum des Anspruchs und die Fälligkeit des Anspruchs zu erkennen sein. Soweit diese Angaben nicht aus dem Titel selbst zu erkennen sind, können sie auch glaubhaft gemacht werden, z. B. durch eine eidesstattliche Versicherung des Verwalters.

Weiterführende Informationen:

Sicherungshypothek, Antrag
→ **2601449**

Zwangsversteigerung, Antrag durch Verwalter namens der WEG → **2601620**

Zwangsverwaltung, Antrag des Verwalters namens der WEG
→ **2601525**

Zwangsvollstreckung, Gerichtsvollzieherauftrag durch Verwalter → **2601445**

DER AUTOR

Dr. Oliver Elzer ist Richter am Kammergericht Berlin. Er publiziert regelmäßig zum Wohnungseigentumsrecht und leitet Seminare für Verwalter, Beiräte, Wohnungseigentümer, Rechtsanwälte und Richter.



www.oliverelzer.de



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Muss der Verwalter zwingend beide Parteien zur Eigentümerversammlung einladen, wenn eine Eigentumswohnung zwei Personen je zur Hälfte gehört?

Ja, denn wenn eine Eigentumswohnung im Eigentum mehrerer Personen steht, muss die Einladung jedem einzelnen Eigentümer zugehen. Dies ergibt sich schon daraus, dass jeder Eigentümer teilnahmeberechtigt ist und von seinem Rede- und Antragsrecht Gebrauch machen darf. Nur hinsichtlich der Stimmabgabe sind die Mitberechtigten als eine Person zu behandeln, indem sie gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben können.

Wie sollte der Verwalter zur Vermeidung von Haftungsrisiken (Verkehrssicherungspflicht usw.) vorgehen, wenn die Eigentümer untereinander die Treppenhausreinigung, die Bereitstellung von Mülltonnen und die Pflege der Außenanlage regeln und diese Arbeiten nicht an eine Fachfirma vergeben wollen?

Der Verwalter ist neben den Wohnungseigentümern zur Verkehrssicherung verpflichtet. Nehmen die Wohnungseigentümer bestimmte Aufgaben selbst wahr, wie beispielsweise die Treppenhausreinigung oder die Pflege der Außenanlage, so wäre den Wohnungseigentümern im Falle einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ein überwiegendes Verschulden zuzurechnen. Der Verwalter sollte aber unbedingt die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht überwachen sowie die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verkehrssicherung feststellen.

Darf der Hausmeister an der Eigentümerversammlung teilnehmen, weil dort darüber diskutiert werden soll, dass die Eigentümer mit seiner Arbeit unzufrieden sind?

Die Wohnungseigentümerversammlungen sind grundsätzlich nicht öffentlich. Sofern der Hausmeister nicht selbst Wohnungseigentümer ist oder wirksam von einem nicht anwesenden Eigentümer bevollmächtigt wurde, hat er kein Anwesenheitsrecht. Seine Teilnahme kann jedoch mittels Geschäftsordnungsbeschluss zugelassen werden.

Muss der Verwalter einem Eigentümer, der nicht an einer Eigentümerversammlung teilgenommen hat, auf Anfrage mitteilen, welche Eigentümer bei bestimmten Beschlussfassungen mit „Nein“ gestimmt haben?

Der Verwalter muss es den Wohnungseigentümern ermöglichen, Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu nehmen, sofern ein Informationsbedürfnis schon vor Zugang des Protokolls über die stattgefundene Eigentümerversammlung besteht. Ein Einsichtsrecht in die vom Protokollführer zur Anfertigung der Niederschrift gemachten Aufzeichnungen hat der Wohnungseigentümer dagegen nicht. Auch besteht keine Auskunftspflicht, welche Personen auf einer Wohnungseigentümerversammlung wie abgestimmt haben.

Kann ein Mieter an den Kosten für eine Reparatur an der Installation im Bad beteiligt werden, wenn der Mietvertrag vorsieht, dass er für Kleinreparaturen bis zu 100 Euro aufkommen muss und die Reparatur diesen Betrag übersteigt?

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter für Kleinreparaturen bis zu einem bestimmten Betrag selbst aufkommen muss, so hat der Mieter nur für Reparaturen aufzukommen, die diesen Betrag nicht übersteigen. Überschreitet eine Reparaturmaßnahme den vertraglich vereinbarten Betrag für Kleinreparaturen auch nur geringfügig, so liegt keine Kleinreparatur mehr vor. Der Vermieter hat die gesamten Kosten der Reparatur selbst zu tragen. Eine anteilige Beteiligung des Mieters in Höhe des vereinbarten Kleinreparaturbetrages ist in diesem Fall nicht möglich.

Aus wie vielen Mitgliedern muss der Beirat bei einer WEG-Anlage mit 8 Einheiten bestehen?

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht gemäß § 29 WEG aus drei Mitgliedern, nämlich einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Eigentümern als Beisitzern. Die Anzahl der Beiräte ist gesetzlich nicht an die Größe der Gemeinschaft gekoppelt.

Eine vom Gesetz abweichende Anzahl an Beiratsmitgliedern widerspricht nach der Rechtsprechung des BGH ordnungsgemäßer Verwaltung, es sei denn, Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung sehen etwas anderes vor.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

bei der Verwalterarbeit sind Sie auf eine Vielzahl von Informationen angewiesen. Diese müssen Sie verarbeiten, Ihre Schlüsse daraus ziehen und häufig Aktivitäten entfalten. Damit Sie einer Information entsprechend handeln können, muss Sie diese aber erst einmal erreichen – und hieran hapert es in der Praxis oft. Hinzu kommt die Ungewissheit, in welchen Fällen Sie nachforschen müssen und wann Sie abwarten dürfen, bis eine relevante Mitteilung von selbst bei Ihnen landet.

Anschaulich wird dies bei dem Fall, der der aktuellen „Entscheidung des Monats“ zugrunde liegt. Hier wusste der Verwalter, dass die Veräußerung einer Einheit im Raum stand, war aber über Näheres nicht informiert – und fand sich deshalb in einem Anfechtungsverfahren wieder.

Mit den besten Wünschen für den Sommer grüßt

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Eigentümerwechsel – Eingeschränkte Nachforschungspflicht des Verwalters**

Deckert erklärt: **Abgeschlossenheit**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Eigentümerwechsel – Eingeschränkte Nachforschungspflicht des Verwalters

Bei Verkauf einer Sondereigentumseinheit ist es Sache von Veräußerer und Erwerber, dem Verwalter den Eigentümerwechsel nachzuweisen. Der Verwalter muss von sich aus keine Nachforschungen zur Eigentumslage anstellen.

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

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer erhob im April 2012 eine Anfechtungsklage gegen kurz zuvor in einer Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse. Er stützte diese unter anderem darauf, dass ein Eigentümer nicht geladen worden sei. Tatsächlich hatte vor der Versammlung ein Eigentümerwechsel stattgefunden und statt des neuen Eigentümers der Einheit war der bisherige Eigentümer geladen worden.

Der Voreigentümer hatte dem Verwalter die Veräußerung im Januar 2012 angezeigt. Ein Grundbuchauszug wurde dem Verwalter allerdings erst im Juli 2012 übersandt.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, ist strittig, wer die Prozesskosten tragen muss.

Das Problem:

Fraglich ist, ob hier ein die Anfechtbarkeit begründender Ladungsmangel darin zu sehen ist, dass statt des neuen Eigentümers der veräußerten Einheit der bisherige Eigentümer zu der Versammlung geladen worden war und ob der Verwalter verpflichtet gewesen wäre, sich über die Eigentumsverhältnisse zu vergewissern.

So hat das LG München I entschieden:

Der klagende Eigentümer muss die Prozesskosten tragen, denn ein Ladungsmangel liegt nicht vor.

Erfolgt die Ladung an einen Wohnungseigentümer, der sein Wohnungseigentum mittlerweile an einen Sondernachfolger veräußert hat und ist dieser bereits als Wohnungseigentümer anzusehen, ohne dass diese Veränderungen dem Verwalter angezeigt worden sind, ist die Nichtladung des neuen Wohnungseigentümers ausnahmsweise unschädlich; gleichwohl gefasste Beschlüsse sind jedenfalls aus diesem Grunde nicht anfechtbar. Es ist Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers sicherzustellen, dass er oder sein Sondernachfolger geladen werden können.

Hier hätte es Veräußerer und Erwerber der Einheit oblegen, dem Verwalter den Eigentumsübergang in geeigneter Form, etwa durch Übersendung eines Grundbuchauszugs, mitzuteilen. Nachdem vor der Ladung zur Versammlung kein Grundbuchauszug übersandt wurde, war die Ladung des alten Eigentümers ordnungsgemäß.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass dem Verwalter bereits im Januar

2012 das schuldrechtliche Geschäft (Verkauf der Wohnungseigentumseinheit) mitgeteilt worden war. Nachdem zwischen Verkauf und Eigentumsumschreibung unterschiedlich viel Zeit verstreichen kann, kann aus der Verkaufsmitteilung nicht der Schluss gezogen werden, dass der Verwalter nunmehr bei Ladung zur Versammlung verpflichtet wäre, von sich aus die Grundbuchlage zu überprüfen. Er kann vielmehr davon ausgehen, dass ihm die rechtlich relevante Grundbuchänderung von einem der Eigentümer mitgeteilt werden würde. Es würde den Pflichtenkreis des Verwalters überspannen zu verlangen, dass vor jeder Eigentümerversammlung ein Grundbuchauszug eingeholt wird.

Das bedeutet für Sie:

1. Einladungsfehler führen nicht unbedingt zur Anfechtbarkeit

Grundsätzlich können Einladungsformfehler durchaus eine erfolgreiche Beschlussanfechtung nach sich ziehen, so etwa auch, wenn ein neuer Eigentümer (Rechtsnachfolger) vom Verwalter nicht geladen bzw. „in alter Gewohnheit“ noch sein Rechtsvorgänger geladen wurde. Insoweit muss das Gericht bei einer allein solchermaßen begründeten Beschlussanfechtung eine Kausalitätsprüfung vornehmen; steht nämlich für das Gericht ohne Zweifel fest, dass derselbe Beschluss auch bei korrekter Ladung des „richtigen“ (neuen) Eigentümers nicht anders ausgefallen wäre, muss eine solche Anfechtung nicht unbedingt Erfolg haben.

2. Eingeschränkte Prüfungspflichten

Hat ein Verwalter vage Kenntnis von einem anstehenden Eigentumswechsel und der Anschrift des möglichen Erwerbers erlangt, kann er zunächst auch die Ladung zur bevorstehenden Versammlung sowohl an den Veräußerer als auch den potenziellen Erwerber/Rechtsnachfolger richten, allerdings mit dem Vermerk, dass in der Eigentümerversammlung nur der zu diesem Zeitpunkt grundbuchlich noch oder der schon neu eingetragene Eigentümer teilnahme- und stimmberechtigt ist. Zu Recht hat das LG München I insoweit festgeschrieben, dass der einladungspflichtige Verwalter nicht eigenständig aufwändige Nachforschungen anzustellen hat, ob und wann ggf. ein Eigentumswechsel bereits im Grundbuch vollzogen wurde. Nicht zuletzt deshalb finden sich häufig auch Vereinbarungen, dass bisherige Eigentümer dem Verwalter unverzüglich nach erfolgtem Eigentumswechsel Person und Anschrift des Erwerbers sowie das Datum der Eigentumsumschreibung mitzuteilen haben, im Zweifel gegen entsprechenden Nachweis. Auch unabhängig von solchen Vereinbarungen besteht entsprechende Verkäuferverpflichtung selbst dann, wenn der Verwalter bereits über

eine erbetene und erteilte Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG von einem bevorstehenden Eigentumswechsel Kenntnis erlangt haben sollte.

3. Verwalter muss aktuelle Eigentümerliste führen

Unbestrittene Pflicht des Verwalters ist es, eine stets aktuelle Eigentümers- und -anschriftenliste (tunlichst auch mit entsprechender Sondereigentums-Zuordnung) zu führen und diese ständig fortzuschreiben. Die Eigentümer müssen ihn hierbei unterstützen. Dies gilt insbesondere auch für notwendige Mitteilungen an den Verwalter bei Anschriftenänderungen. Der Verwalter muss sogar auf Forderung des Gerichts insbesondere in einem Beschlussanfechtungsverfahren auch eine solche aktuelle Liste vorlegen (vgl. BGH, Urteil v. 14.12.2012, Entscheidung des Monats März 2013).

Diese kontinuierlich fortgeschriebene Liste ermöglicht ihm die notwendige Kontaktaufnahme mit allen Eigentümern, so die richtige Adressierung von Einladungen zu Versammlungen, Herbeiführung schriftlicher Beschlussfassungen im Umlaufverfahren, korrekte Stimmrechtszuweisungen, Protokollversendung, Information über gerichtliche Verfahrensführungen und Übermittlung der objektbezogenen Abrechnungen und Wirtschaftspläne.

Hat ein Verwalter Zustellungen an Eigentümer mit ihm zuletzt bekannter bzw. mitgeteilter Anschrift veranlasst, wird man ihm keinerlei schuldhaften Vorwurf machen können, sollte ein solcher Brief mit postalischem Vermerk als „unzustellbar“ bzw. „Empfänger unbekannt“ zurückgeschickt werden. Allerdings sollte ein solcher Vorgang für ihn doch Anlass sein, in vertretbarer Weise der Frage nachzugehen, was von einem kaufmännisch tätigen, erfahrenen Verwalter auch erwartet werden kann.

4. Ladungs- und Zustellungsbesonderheiten

Steht Eigentum im Miteigentum von Eheleuten oder Lebenspartnern, hat der Verwalter grundsätzlich seine Korrespondenz unter der ihm bekannten, einheitlichen Anschrift zu führen; sollte ihm Trennung und Anschriftenwechsel mitgeteilt werden, muss er die Miteigentümer einer Einheit gesondert anschreiben. Bei weitergehender Eigentümermehrheit (z. B. einer mehrköpfigen Bruchteilsgemeinschaft, einer noch ungeteilten Erbengemeinschaft oder einer GbR) sollte er bemüht sein, einen einzelnen Zustellvertreter benannt zu erhalten; meist finden sich auch entsprechende Verpflichtungen in der Gemeinschaftsordnung. Gibt es einen solchen Vertreter der Eigentümermehrheit nicht, müssen verwalterseits alle einzelnen bekannten Anteilseigner, Gesellschafter oder Gesamthänder angeschrieben werden.

5. Haftungsfolgen bei Ladungsfehlern

Auch versehentlich kann es einmal zu einer Nichtladung eines Eigentümers kommen. Gerade hier sind im Anfechtungsfall die eingangs angesprochenen Kausalitätsfragen zu klären. Ohne Frage darf allerdings der Verwalter nicht böswillig-bewusst (oder auf Druck anderer Personengruppen) bestimmte Eigentümer nicht laden; widrigenfalls ist hier sogar mit einer Beschlussnichtigkeits-Feststellungsklage zu rechnen; Kostenfolgen eines solchen Verfahrens gehen dann gemäß § 49 Abs. 2 WEG meist zulasten des dolos handelnden Verwalters.

6. Formvereinbarungen

Üblicherweise sind Einladungen zu Versammlungen unter Wahrung der gesetzlichen oder vereinbarten Einladungsfristen mit postalischem Normalbrief zu übersenden. In einem Postausgangsbuch sollten hier auch die Versendungsdaten dokumentiert werden. In alten Gemeinschaftsordnungen ist allerdings mitunter zu lesen, dass Einladungen stets mittels Einschreiben mit Rückschein zu erfolgen hätten. Eine solche Vereinbarung halte ich aus heutiger Sicht für nicht mehr zeitgemäß, auch in Anbetracht des unnötigen Verwaltungskosten-Mehraufwands, letztlich zulasten der Gesamtgemeinschaft. Von der Praxis werden nach meiner Kenntnis solche Vereinbarungsklauseln auch nicht mehr beachtet und stillschweigend übergangen; eine einschlägige Gerichtsentscheidung zu dieser Frage ist mir im Augenblick allerdings nicht bekannt.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerwechsel → **636435**

Eigentümerwechsel (FAQs) → **1519374**

Deckert erklärt Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheit einer Wohnung oder sonstiger Räume ist Voraussetzung dafür, dass hieran Sonder- bzw. Teileigentum begründet werden kann. § 3 Abs. 2 WEG enthält insoweit zwar nur eine Soll-Vorschrift, doch da die Abgeschlossenheit bei der Bewilligung zur Eintragung von Sondereigentum nachgewiesen werden muss, ist sie in der Praxis obligatorisch. Wird an Räumen Sondereigentum begründet, ohne dass die Abgeschlossenheit vorliegt, ist dies aber trotzdem wirksam.

Baulich setzt die Abgeschlossenheit einer Wohnung voraus, dass die Räume gegenüber anderen Sonder- oder Teileigentumseinheiten bzw. Gemeinschaftseigentum mit Wänden, Böden und Decken abgetrennt sind, einen ei-

genen abschließbaren Zugang haben und über eine Küche bzw. Kochnische, ein Bad oder eine Dusche sowie ein WC verfügen, mithin eine Haushaltsführung ermöglichen. Zusätzlich können dem Sondereigentum auch Räume zugeordnet werden, die außerhalb der Wohnung liegen (z. B. Keller- oder Dachräume). Solche Räume müssen verschließbar sein.

Bei nicht zu Wohnzwecken vorgesehenen Räumen, an denen Teileigentum begründet werden soll, sind die Anforderungen weniger streng und am Nutzungszweck orientiert. Eine räumliche Abgrenzung ist aber auch hier Mindestvoraussetzung.

Einen Sonderfall stellen Garagenstellplätze dar. Diese gelten auch ohne Wände als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Solche Markierungen können etwa Abgrenzungen aus Stein oder Metall, Geländer oder Markierungssteine sein, während bloße Farbmarkierungen nicht als ausreichend angesehen werden. Nach überwiegender Auffassung kann Teileigentum an derlei abgeschlossenen Stellplätzen auch nur begründet werden, wenn diese in Sammelgaragen, d. h. innerhalb eines Gebäudes liegen, nicht aber bei Freiflächenstellplätzen; an diesen sollen nur Sondernutzungsrechte begründet werden können. Auch an Mehrfachparkern kann nach BGH Sondereigentum (in Bruchteilsgemeinschaft) begründet werden. Nachgewiesen wird die Abgeschlossenheit durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Aufteilungsplan. Diese wird von der Baubehörde erteilt; die Bundesländer können insoweit aber auch abweichende Bestimmungen treffen und vorsehen, dass diese Aufgabe auf Bausachverständige übertragen wird.

! Weiterführende Informationen:
Abgeschlossenheit → **636102**
Sondereigentum → **637134**
Teileigentum → **637208**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verteilung von Prozesskosten auf alle Eigentümer

LG München I, Urteil v. 13.5.2013, 1 S 10826/12

Die Kosten eines Rechtsstreits der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer stellen Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG dar. Soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes vorsieht, sind diese Kosten im Innenverhältnis unter

sämtlichen Wohnungseigentümern zu verteilen. Auch der/die beklagte/n Wohnungseigentümer ist/sind – anders als bei den Kosten von Anfechtungsverfahren – in Höhe seines Anteils/ihrer Anteile an den Prozesskosten zu beteiligen.

! Weiterführende Informationen:
Verfahrenskosten: Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern → **2731298**

Bevollmächtigter muss Vollmacht nicht nutzen

LG Frankfurt/Oder, Beschluss v. 24.1.2013, 16 T 130/12

Macht der Vertreter eines Eigentümers in einer Eigentümerversammlung von der ihm erteilten Stimmrechtsvollmacht keinen Gebrauch und nehmen die Stimmen des vertretenen Eigentümers deshalb nicht an der Beschlussfassung teil, kann dies die Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse nicht begründen. Es bleibt der Entscheidung des Vertreters überlassen, ob er eine Stimmrechtsvollmacht einsetzen will.

Das gilt auch, wenn der Eigentümer den Verwalter zur Stimmabgabe bevollmächtigt hat. Eine Kostentragungspflicht des Verwalters im Anfechtungsverfahren kann daher nicht darauf gestützt werden, dass sich der Verwalter geweigert hat, für einen abwesenden Eigentümer mit Stimmrechtsbindung abzustimmen.

! Weiterführende Informationen:
Vertretung in der Eigentümerversammlung → **2118129** und **2130176**
Vollmacht für Eigentümerversammlung (Muster) → **644937**

Umzäunung von Sondernutzungsfläche

LG München I, Urteil v. 4.3.2013, 1 S 8972/12 WEG

Ein Sondernutzungsberechtigter darf – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Teilungserklärung oder sonstiger Vereinbarungen – ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer keine baulichen Veränderungen an der Sondernutzungsfläche vornehmen. Die Errichtung eines Zauns um den Gartenanteil eines Sondernutzungsberechtigten ist eine bauliche Veränderung und bedarf daher grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Eigentümer.

! Weiterführende Informationen:
Sondernutzungsrecht → **637162, 2731227, 2698714, 2698715**

Verwendung von Vergleichszahlung

LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 13.2.2013, 14 S 4070/12 WEG

Klagt die Wohnungseigentümergeinschaft als Prozessstandschafter für die einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Bauträger auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung, ist der zugesprochene Betrag zweckgebunden zur Mängelbeseitigung einzusetzen und nach Abschluss der Arbeiten gegenüber dem Bauträger abzurechnen. In diesem Fall haben die Eigentümer kein Ermessen, ob eine Mängelbeseitigung tatsächlich erfolgt, da der Vorschuss ansonsten ungenutzt an den Bauträger zurückgezahlt werden müsste.

Rückt die Gemeinschaft im Prozess von ihrem ursprünglichen Ziel Vorschusszahlung ab und akzeptiert im Wege eines von den Eigentümern ausdrücklich genehmigten Vergleichs eine Einmalzahlung zur Abgeltung aller Ansprüche, steht die Verwendung des Vergleichsbetrages hingegen im Ermessen der Eigentümer. Ist eine sofortige Sanierung nicht erforderlich und unklar, wann die Mängelbeseitigung in Angriff genommen wird, können die Eigentümer den Vergleichsbetrag ausschütten oder der Instandhaltungsrücklage zuführen.

! Weiterführende Informationen:
Baumangel → **1645217**

Zustimmung zu baulicher Veränderung nur per Beschluss

LG Hamburg, Urteil v. 16.1.2013, 318 S 55/12

Die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung durch Eigentümer, die durch die Maßnahme über das in § 14 Ziff. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt sind, kann nur durch eine förmliche Beschlussfassung erfolgen.

Die Formenstrenge dient dazu, Rechtssicherheit zu gewährleisten. Nur eine Beschlussfassung führt dazu, dass auch Sondernachfolger an die Zustimmung gebunden sind. Zudem sind Eigentümer, die einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt haben, von der Kostentragung befreit. Wer zugestimmt hat und wer nicht, lässt sich am besten nachvollziehen, wenn die auf einer Eigentümerversammlung im Rahmen einer Beschlussfassung dazu abgegebenen Stimmen namentlich erfasst und sodann in der Niederschrift der Versammlung sowie in der Beschluss-Sammlung konkret festgehalten werden.

! Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung → **636256, 2711857, 2711858, 1519452**



Schlusslicht

Auch das noch

Madonna mia

An einer Figur schieden sich in einem Verfahren vor dem AG Münster die Geister. Der Vermieter hatte eine Madonnenstatue im Treppenhaus aufgestellt. Dies behagte einem Mieter evangelischer Konfession nicht. Er fühlte sich in seinen religiösen Gefühlen beeinträchtigt und machte eine Mietminderung geltend.

„Die Miete ist bis auf den letzten Cent zu zahlen“, sagte das AG Münster (Urteil v. 22.7.2003, 3 C 2122/03) und erteilte einer Minderung eine klare Absage. Zum einen sei die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch eine Figur im Treppenhaus nicht beeinträchtigt. Zum anderen sei auch nach evangelischem Glauben Jesus durch Maria geboren worden, sodass die Aufstellung der Madonna im Treppenhaus den Mieter nicht besonders schocken könne.

Zitat

Man muss ins Gelingen verliebt sein, nicht ins Scheitern.

Ernst Bloch (1885-1977), dt. Philosoph

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am LG, Idstein



Vermieter als soziale Reserve

Nun ist es wieder soweit: Es ist Wahlkampf und da kommt es gut an, möglichst vielen möglichst viel zu versprechen. Besonders gut trifft es sich, wenn andere die Kosten der Geschenke zu tragen haben. Angesichts des Wählerpotenzials sind die Mieter da eine traditionell umworbene Zielgruppe. Ihnen will eine ganz große Koalition künftig eine „Mietbremse“ auch bei Neuvermietungen angeheißen lassen, deren Ausgestaltung unterschiedlich ausfällt: Während einige nur eine Mieterhöhung über einen bestimmten Prozentsatz der ortsüblichen Miete ausschließen wollen, gehen andere von einem Verbot der Erhöhung über einen bestimmten Prozentsatz der bisherigen Miete aus.

Wie undurchdacht gerade letzter Vorschlag ist, liegt auf der Hand: Die Vermieter werden ja geradezu gedrängt, im laufenden Mietverhältnis jede mögliche Erhöhung mitzunehmen, um nicht bei

der Neuvermietung als Verlierer dazustehen. Im Übrigen sollte gerade die jüngere deutsche Geschichte gezeigt haben, dass Dirigismus kein Wohlergehen, sondern Mangel- und Schattenwirtschaft für (fast) alle hervorbringt.

Dabei soll nicht verschwiegen werden, dass einige Regelungen, etwa zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung, durchaus eine Renovierung zugunsten der Mieterschaft vertragen würden: Die bei geschicktem Vorgehen nicht zu verhindernde Modernisierung mit ihrer üppigen Umlagefähigkeit von 11 Prozent der Kosten pro Jahr kann mangels Kappungsgrenze in entsprechend gefragten Gebieten durchaus zur Verdrängung der bisherigen Bewohnerschaft führen.

Möglicherweise geht diese Taktik aber politisch gar nicht auf, wie ein prominenter Kolumnist des Immobilienrechtes orakelte: „Je länger es aber dauert, umso energischer werden diejenigen, die die sozialdemokratisierte CDU immer weniger verstehen, bei der FDP anklopfen. Die muss dabei gar nicht mehr wie früher von Steuersenkungen und Wettbewerb reden. Sie könnte das Plakartieren auch vollständig einstellen. Es genügt, wenn sie den Mund hält. Merkel macht die Punkte.“

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, 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 3.9.2013.

www.haufe.de/immobilien



9178364810085531
Mat.-Nr. N6436-5033