

Der Verwalter-Brief

mit **Deckert kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2010



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

es gibt eine Person, die Ihnen die Arbeit als Verwalter ganz besonders erleichtern kann. Ich meine keinen Mitarbeiter aus Ihrem Büro und auch nicht den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Zweifelsohne sind diese auch wichtig, aber ich meine den, den die Schweizer „Abwart“ nennen und die Österreicher „Hausbesorger“: Den Hausmeister, in manch Gesetzestext auch „Hauswart“ genannt. Macht der Hausmeister seine Sache gut, ist schon ein Grundstein zur Zufriedenheit der Eigentümer gelegt. Arbeitet er nachlässig, fällt das ganz schnell auf Sie zurück. Umso wichtiger ist es, dass Sie den Hausmeister vernünftig anleiten und führen. Eine Hilfestellung möchte ich Ihnen im „Verwalterthema des Monats“ geben.

Neue Pflichten treffen Verwalter dank Vorgaben der EU. Welche das sind und wie Sie diese am besten erfüllen, lesen Sie in der Rubrik „Organisation“.

Entspannte Herbsttage und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Verwalterthema des Monats

Steuerung und Kontrolle des Hausmeisters

→ Seite 4

Technik

Lebensretter Rauchwarnmelder – Teil 2

→ Seite 6

Organisation

Erweiterte Informationspflichten für Verwalter

→ Seite 7

FAQ

Sie fragen - unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

WEG-Beschluss zu „tätiger Mithilfe“

→ Seite 9

Deckert erklärt: Sondernutzungsrecht

→ Seite 10

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Betriebskostenabrechnung ist auch ohne Vorwegabzug wirksam

Eine Betriebskostenabrechnung für eine Wohnung in einer gemischt genutzten Liegenschaft ist auch dann formell wirksam, wenn der Vermieter die Kosten für den gewerblich genutzten Teil nicht vorab von den Gesamtkosten abgezogen hat. Ein Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung gehört selbst dann nicht zu den Mindestanforderungen an eine Abrechnung, wenn die gewerbliche Nutzung einen erheblichen Mehrverbrauch verursacht und deshalb ein Vorwegabzug geboten ist. Ein zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug betrifft (nur) die materielle Richtigkeit der Abrechnung. Er führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt, sondern zu einer entsprechenden Korrektur um den erforderlichen Vorwegabzug. (BGH, Urteil v. 11.8.2010, VIII ZR 45/10)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung → **638448**
Nebenkostenabrechnung mit integrierter Heizkostenabrechnung → **1131219**

PRAXIS-TIPP:

Bei gemischt genutzten Liegenschaften beanstanden die Wohnungsmieter häufig, dass gewerblich genutzte Einheiten höhere Betriebskosten verursachen als die Wohnnutzung. Doch müssen nicht stets die Kosten der Gewerbeeinheiten abgezogen werden. Vielmehr ist ein Vorwegabzug aus Billigkeitsgründen nur dann erforderlich, wenn die Gewerbenutzung bei der Abrechnung nach Fläche zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führt. Die Beweislast hierfür liegt beim Mieter, auch dann, wenn der gewerbliche Teil weit größer ist als der zum Wohnen genutzte.

Vermieter muss Gebäude bei Abrechnung nicht trennen

Wenn mehrere Wohngebäude von ein und derselben Heizung versorgt werden, kann der Vermieter diese Gebäude für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen, so der BGH. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag nur eines der Gebäude als Mietsache genannt ist. Diese Lagebeschreibung ist nicht als Bestimmung der Abrechnungseinheit zu verstehen. Eine besondere Vereinbarung im Mietvertrag, die die Abrechnungseinheit festlegt, ist nicht notwendig. (BGH, Urteil v. 14.7.2010, VIII ZR 290/09)

! Weiterführende Informationen:

Heizkosten → **638776**

Verwalter kann als Vertreter über seine Abberufung abstimmen

Ein Verwalter, der nicht selbst Wohnungseigentümer ist, kann auch dann als Vertreter von Wohnungseigentümern auftreten und für diese abstimmen, wenn es bei dem Beschluss um seine eigene Abberufung geht. Hier besteht dem OLG München zufolge kein Stimmverbot. Da es um die Ausübung des Stimmrechts der Miteigentümer und damit um deren Recht zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten geht, müssten die Voraussetzungen für ein Stimmrechtsverbot daher in der Person des Vollmachtgebers (=Eigentümers) vorliegen, nicht in der des Vertreters (=Verwalters). (OLG München, Beschluss v. 15.9.2010, 32 Wx 16/10)

PRAXIS-TIPP:

Selbst in Fällen, in denen ein Stimmverbot vorliegt, darf die vom Stimmrecht ausgeschlossene Person nicht gänzlich von der Versammlung bzw. der Teilnahme an der Diskussion zum betreffenden TOP ausgeschlossen werden. Beschlüsse in einer Eigentümerversammlung, von der einzelne Wohnungseigentümer oder deren Vertreter zu Unrecht ausgeschlossen wurden, leiden grundsätzlich an einem Mangel, der auf Anfechtung zur Ungültigerklärung führt. Nur im Ausnahmefall, nämlich wenn eindeutig feststeht, dass bei deren Anwesenheit genauso abgestimmt worden wäre, bleibt der Ausschluss ohne Folgen.

! Weiterführende Informationen:

Abberufung des Verwalters → **636086**
Abberufung des Verwalters, mit Neubestellung (Beschluss) → **1093369**

Verschenken ist nicht verkaufen

Wenn ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum laut Grundbuch nur mit Zustimmung der anderen Eigentümer „verkaufen“ darf, kann er seine Wohnung verschenken, ohne dass die anderen Eigentümer zustimmen müssen. Verkauf ist die rechtsgeschäftliche, entgeltliche Veräußerung unter Lebenden. Da die Zustimmungspflichtigkeit eng auszulegen ist, umfasst der Begriff „verkaufen“ die unentgeltliche Veräußerung nicht. (KG Berlin, Beschluss v. 17.8.2010, 1 W 97/10)

! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**
Veräußerungszustimmung (Muster) → **579756**

Kredit ohne Beschluss: Verwalter muss zahlen

Teuer werden kann es für Verwalter, die für eine WEG ohne Ermächtigung einen Kredit aufnehmen. Das musste ein Verwalter in einem vom LG Köln entschiedenen Fall feststellen. Er hatte auf dem Konto der WEG, das auf seinen Namen lief, in Höhe von 6.000 Euro eine Kreditlinie in Anspruch genommen, ohne hierzu durch Eigentümerbeschluss ermächtigt zu sein. Der Betrag floss in eine Sanierungsmaßnahme, die deutlich teurer wurde als ursprünglich vorgesehen.

Der Verwalter, der den Kreditbetrag an die Bank zurückzahlen muss, kann von den Eigentümern keine Erstattung verlangen, entschied das Gericht.

Die Kreditaufnahme entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie nicht zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses diente und die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate überstieg. Auch lag es nicht im Interesse der Eigentümer, damit eine zu teure Maßnahme zu finanzieren. Damit bleibt der Kreditbetrag beim Verwalter „hängen“. (LG Köln, Urteil v. 26.8.2010, 29 S 177/09)

! Weiterführende Informationen:

Darlehen im Wohnungseigentum → **636376**

Kreditaufnahme durch die WEG, Beschluss → **2182038**

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn es verlockend, weil einfach erscheint, eine Kreditlinie in Anspruch zu nehmen: Zu einer Kreditaufnahme, auch in Form der Inanspruchnahme einer Kreditlinie, ist der Verwalter ohne Ermächtigung **weder berechtigt noch verpflichtet**. Rufen Sie deshalb ggf. lieber eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein und lassen die Eigentümer entscheiden als sich einem Haftungsrisiko auszusetzen. Beachten Sie dabei: Wie weit eine Kreditaufnahme durch die WEG überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist umstritten. Nach bisheriger Rechtsprechung kommt eine Kreditaufnahme grundsätzlich nur in Betracht, wenn ein kurzfristiger Liquiditätsengpass überbrückt werden soll und der Kredit die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate nicht übersteigt. Inzwischen mehren sich aber die Stimmen, die – abhängig vom Einzelfall – auch eine Kreditaufnahme in größerem Umfang für möglich halten. Bis hier Klarheit herrscht, bleibt eine Kreditaufnahme ein heißes Eisen.

Lohnsteuerkarte 2010 bleibt 2011 gültig

Für Verwalter, die Angestellte beschäftigen, wie auch für Angestellte ist eine steuerrechtliche Neuregelung von Bedeutung: Für das Jahr 2011 werden keine Lohnsteuerkarten mehr ausgestellt. Die Lohnsteuerkarte soll ab 2012 durch ein elektronisches Verfahren ersetzt werden. Für den Übergangszeitraum ab 2011 bleibt die Lohnsteuerkarte 2010 gültig. Arbeitgeber müssen die Lohnsteuerkarte 2010 aufbewahren und die darauf enthaltenen Eintragungen (z. B. Freibeträge) unabhängig vom Gültigkeitsbeginn einmalig auch für den Lohnsteuerabzug im Jahr 2011 zugrunde legen. Endet das Arbeitsverhältnis im Jahr 2011, ist dem Arbeitnehmer die Lohnsteuerkarte 2010 wieder auszuhändigen. Für Änderungen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (z. B. Steuerklasse, Freibeträge) ist ab 2011 zudem nicht mehr die Meldebehörde, sondern das Finanzamt zuständig.

! Weiterführende Informationen:

Gehaltsrechner (Brutto-Netto) → **406314**

DDIV beschließt Mindestanforderungen für Verwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) führt Mindestanforderungen für seine Mitgliedsunternehmen ein. Das hat die Delegiertenkonferenz des Verbands auf dem 18. Deutschen Verwaltertag in Nürnberg beschlossen. Zu hoch sei das Schadenspotenzial, wenn unqualifizierte Verwalter zu Werke gingen. Man wolle Schaden von WEGs abwenden und das Ansehen der Branche schützen. Verlangt

werden etwa die Vorlage eines Schufa-Auszugs ohne negativen Eintrag oder einer entsprechenden Selbstauskunft und der Nachweis, dass das Mitgliedsunternehmen für sich und seine Mitarbeiter dauerhaft eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung unterhält. Darüber hinaus verpflichten sich die Verbandsverwalter, sich laufend fort- und weiterzubilden. Weiterhin müssen Verbandsverwalter und solche, die es werden wollen, Auskunft zur Berufserfahrung erteilen und die DDIV-Berufsordnung anerkennen. Darin ist ein Verhaltenskodex verankert, an den sich die Mitgliedsunternehmen und ihre Repräsentanten halten müssen.

Jeder 7. hat Feuchtigkeit in der Wohnung

Undichte Dächer, feuchte Wände und Fundamente sowie Fäulnis in Fensterrahmen und Fußböden – damit müssen in Deutschland nach eigener Einschätzung 14 Prozent der Bevölkerung zurechtkommen, so das Statistische Bundesamt. Der EU-weite Durchschnitt liegt bei 17 Prozent. Am häufigsten ist Feuchtigkeit in der Wohnung den Angaben zufolge in Ungarn, Bulgarien und Slowenien mit ca. 30 Prozent anzutreffen, während es in skandinavischen Wohnungen am trockensten zugeht. Die Zahlen wurden aus der Erhebung EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions) 2008 ermittelt.

! Weiterführende Informationen:

Gesundheitsgefährdende Räume → **625645**



Haufe Online-Seminare im Oktober

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, die Sie für Wichtigeres als Zug- oder Autofahrten verwenden können. Die Seminare dauern ca. 90 Minuten, Teilnahmebeitrag sind 89 Euro; für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.immobilien-online-service.de

Blackberry-Praxis

Mi., 27.10.2010, 14:00 Uhr

iPhone für die Praxis

Mi., 27.10.2010, 15:30 Uhr

In diesen Online-Seminaren erfahren Sie in leicht verständlicher Sprache, wie Sie Ihr Blackberry/iPhone im Arbeitsalltag effektiv nutzen können. Erfahren Sie mehr über die besten Zusatzprogramme/Apps und blitzschnell ladende und übersichtliche Mobil-Websites. Das Online-Seminar richtet sich an normale Anwender, die ihr Gerät noch besser nutzen wollen, aber auch an Einsteiger, die sehen wollen, was die Geräte alles können.

Referent: Holger Wöltje

Verwalterthema des Monats

Steuerung und Kontrolle des Hausmeisters

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Dem Hausmeister (=Hausmeisterin) fällt bei der Objektbetreuung eine besondere Rolle zu. Keine andere Person begeht das Objekt so oft prüfend und kontrollierend wie er. Die Qualität seiner Arbeit wird in hohem Maße der Leistung des Verwalters zugerechnet, da er die Verantwortung für dessen Einsatz hat. Umso wichtiger ist es, dass Sie sich dem Thema „Hausmeister“ mit der gebotenen Sorgfalt widmen.

Ein guter und gut geführter Hausmeister kann Ihre Verwalterarbeit erheblich erleichtern und unterstützen. Neben seiner eigentlichen Aufgabe, der technischen Objektbetreuung, kann er Handwerkerarbeiten überwachen und abnehmen. In gewissem Umfang kann er bei Konflikten unter den Bewohnern ausgleichend wirken. Vorsicht ist allerdings geboten, wenn diese Nebenleistungen, die originäre Verwalterleistungen sind, in erheblichem Maße erbracht werden. In diesem Fall, insbesondere bei großen Anlagen, bietet sich ein separater Vertrag zwischen Verwalter und Hausmeister an, der offen mit den Eigentümern kommuniziert wird. Die meisten Hausmeister sind bei der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft oder beim Hauseigentümer angestellt, überwiegend als geringfügig Beschäftigte. Es gibt jedoch auch Verwalter, die die Hausmeister der Objekte auf der eigenen Lohnliste führen und an die Objekteigentümer weiterberechnen.

PRAXIS-TIPP:

Wenn der Hausmeister beim Verwalter angestellt ist, liegt das Risiko bei Krankheit, Urlaubsersatz, Leistungsabfall usw. beim Verwalter. Das Modell ist daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

Zu einem geringeren Teil werden Dienstleistungsfirmen mit den Hausmeisteraufgaben betraut. Zwar liegen Personalverantwortung und -verwaltung dann beim

Dienstleister, dem Verwalter obliegt aber auch in diesem Fall die Leistungskontrolle. Die Auswahl, Führung und Kontrolle geeigneter Personen ist deshalb eine wichtige Verwalteraufgabe.

Ein guter Hausmeister hat neben handwerklichem Geschick und dem Verständnis für bautechnische Gegebenheiten vor allen Dingen ein Auge für den optischen Zustand des Gebäudes. Nichts sorgt für mehr Unmut, als die Zigarettenkippe, die wochenlang in einer Ecke liegt oder eine defekte Glühbirne, die über längere Zeit nicht ausgewechselt wird. Soziale Kompetenz hilft, das Sozialsystem Wohngemeinschaft positiv zu beeinflussen.

PRAXIS-TIPP: ZEIT UND SORGFALT IN AUSWAHL INVESTIEREN

Es gilt, Personen zu finden, die diese Sensibilität mitbringen, die es persönlich stört, wenn sich das Objekt nicht in einwandfreiem Zustand befindet. Die Personalauswahl ist die erste große Hürde, die Sie nehmen müssen. Sie erfordert unter Umständen viele Gespräche, bis der Richtige gefunden ist. Der Aufwand, der da betrieben wird, zahlt sich aber mehrfach aus.

Tabelle 1

Leistungsverzeichnis Hausmeister / Hausreinigung

gültig ab 01.01.2010
bis 31.12.2010

Objekt: Musterstraße 10, 11111 Musterstadt
Hausmeister: Peter Beispiel

Position	Positionsbeschreibung	Häufigkeit
Haustechnik		
01.01	Prüfung Elektrik Überprüfung der elektrischen Beleuchtung, Austausch defekter Leuchtmittel	monatlich
01.02	Prüfung Regenwasserableitung Überwachung der zum Anwesen gehörenden Regen-, Fall- und Grundleitungen auf Verstopfung, Reinigung der Schlammeimer, Fangkörbe und Siebe – soweit erreichbar	jährlich
Müllentsorgung		
02.01	Bereitstellen Müllgefäße Bereitstellen von Mülltonnen und Müllcontainern zur Leerung	wöchentlich
02.02	Zurückstellen Müllgefäße Nach Leerung wieder Einfahren in die dafür vorgesehen Räume	wöchentlich
02.03	Reinigung Müllgefäße Reinigung der Müllgefäße	halbjährlich
02.04	Reinigung Müllplatz Reinigung des Müllplatzes	monatlich
Innenreinigung		
03.01	Beleuchtungskörper außen und innen reinigen Beleuchtungskörper demontieren, außen und innen reinigen	jährlich
Außenreinigung		
04.01	Unkraut auf Wegen entfernen Unkraut, soweit unansehnlich, bei Zuwegen zum Eingangsbereich entfernen	monatlich
04.02	Hauszugänge, Zufahrten, Pkw-Plätze und Wege Hauszugänge, Zufahrten, Pkw-Plätze und Wege, Tiefgaragenabfahrten manuell kehren	wöchentlich
04.03	Laubentsorgung Laubentsorgung von Wegen, Hauszugängen, Zufahrten, Pkw-Plätzen, Hofflächen	alle 3 Monate
Garage		
05.01	Beleuchtungskörper reinigen Beleuchtungskörper reinigen	halbjährlich

Tabelle 2

Jahresplaner 2010

IV. Quartal vom 1.10.2010 bis 31.12.2010

Kalenderwoche 39 bis 52

Leistungsverzeichnis Hausmeister / Hausreinigung

Objekt: Musterstraße 10, 11111 Musterstadt

Hausmeister: Peter Beispiel

Position	Positionsbeschreibung	Häufigkeit	Woche
02.01	Bereitstellen Müllgefäße Bereitstellen von Mülltonnen und Müllcontainern zur Leerung	wöchentlich	zu erledigen: <input checked="" type="checkbox"/> 39 <input checked="" type="checkbox"/> 40 <input checked="" type="checkbox"/> 41 <input checked="" type="checkbox"/> 42 <input checked="" type="checkbox"/> 43 <input checked="" type="checkbox"/> 44 <input checked="" type="checkbox"/> 45 <input checked="" type="checkbox"/> 46 <input checked="" type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input checked="" type="checkbox"/> 49 <input checked="" type="checkbox"/> 50 <input checked="" type="checkbox"/> 51 <input checked="" type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
02.02	Zurückstellen Müllgefäße Nach Leerung wieder Einfahren in die dafür vorgesehen Räume	wöchentlich	zu erledigen: <input checked="" type="checkbox"/> 39 <input checked="" type="checkbox"/> 40 <input checked="" type="checkbox"/> 41 <input checked="" type="checkbox"/> 42 <input checked="" type="checkbox"/> 43 <input checked="" type="checkbox"/> 44 <input checked="" type="checkbox"/> 45 <input checked="" type="checkbox"/> 46 <input checked="" type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input checked="" type="checkbox"/> 49 <input checked="" type="checkbox"/> 50 <input checked="" type="checkbox"/> 51 <input checked="" type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
04.02	Hauszugänge, Zufahrten, Pkw-Plätze und Wege Hauszugänge, Zufahrten, Pkw-Plätze und Wege, Tiefgaragenabfahrten manuell kehren	wöchentlich	zu erledigen: <input checked="" type="checkbox"/> 39 <input checked="" type="checkbox"/> 40 <input checked="" type="checkbox"/> 41 <input checked="" type="checkbox"/> 42 <input checked="" type="checkbox"/> 43 <input checked="" type="checkbox"/> 44 <input checked="" type="checkbox"/> 45 <input checked="" type="checkbox"/> 46 <input checked="" type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input checked="" type="checkbox"/> 49 <input checked="" type="checkbox"/> 50 <input checked="" type="checkbox"/> 51 <input checked="" type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
01.01	Prüfung Elektrik Überprüfung der elektrischen Beleuchtung, Austausch defekter Leuchtmittel	monatlich	zu erledigen: <input checked="" type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input checked="" type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input checked="" type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input checked="" type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
04.01	Unkraut auf Wegen entfernen Unkraut, soweit unansehnlich, bei Zuwegen zum Eingangsbereich entfernen	monatlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input checked="" type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input checked="" type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input checked="" type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
02.04	Reinigung Müllplatz Reinigung des Müllplatzes	monatlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input checked="" type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input checked="" type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
04.03	Laubentsorgung Laubentsorgung von Wegen, Hauszugängen, Zufahrten, Pkw-Plätzen, Hofflächen	alle 3 Monate	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input checked="" type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
02.03	Reinigung Müllgefäße Reinigung der Müllgefäße	halbjährlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input checked="" type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
05.01	Beleuchtungskörper reinigen Beleuchtungskörper reinigen	halbjährlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input checked="" type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
01.02	Prüfung Regenwasserableitung Überwachung der zum Anwesen gehören den Regen-, Fall- und Grundleitungen auf Verstopfung, Reinigung der Schlammeimer, Fangkörbe und Siebe – soweit erreichbar	jährlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input checked="" type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:
03.01	Beleuchtungskörper außen und innen reinigen Beleuchtungskörper demontieren, außen und innen reinigen	jährlich	zu erledigen: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 Woche: <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 erledigt:

PRAXIS-TIPP: GENAUES LEISTUNGSVERZEICHNIS ERSTELLEN

Damit der Hausmeister die in ihn gesetzten Erwartungen erfüllen kann, benötigt er als Bestandteil seines Arbeitsvertrags ein detailliertes Leistungsverzeichnis. Dieses gibt genau vor, welche Arbeiten der Hausmeister in welchem Rhythmus zu erbringen hat (**Tabelle 1**).

Das allein reicht jedoch nicht aus. Im Gegensatz zu einem Hausmeisterdienst können Sie von einem angestellten Hausmeister nicht erwarten, dass er seine Arbeit mit ausreichender Professionalität planen kann, um die Leistungsvorgaben vollständig zu erbringen. Wenn beispielsweise vorgeben ist, dass ein Gully zwei Mal jährlich zu reinigen ist, wird es kaum einen Hausmeister geben, der einen Arbeits-Jahresplan erstellt und die Zeitpunkte der Leistungserbringung einträgt.

PRAXIS-TIPP: VORGABEN IN ARBEITSPLAN FESTHALTEN

Diese Arbeitsplanung müssen Sie dem Hausmeister korrespondierend zum Leistungsverzeichnis vorgeben. Als Muster kann hierzu der in **Tabelle 2** dargestellte Plan dienen. Diesen können Sie beliebig an Ihre eigenen Anforderungen anpassen.

Der Arbeitsplan für den Hausmeister ist gleichzeitig der Kontrollplan für Sie als Verwalter. Nur mit Hilfe eines solchen Plans haben Sie eine sinnvolle Grundlage für die Leistungskontrolle. Ist zum Beispiel die Gullyreinigung eine kritische Arbeit, weil bei ihrem Versäumnis eine Überschwemmung die Folge sein kann, so kann die Kontrolle dieser Arbeiten anhand des Arbeitsplans unschwer durchgeführt werden. Arbeitsplan und Kontrollergebnisse sind wiederum Grundlagen für das periodische Gespräch, das Sie unbedingt mit dem Hausmeister über seine Leistun-

gen führen sollten. Darüber hinaus kann er als Leistungsnachweis gegenüber den Eigentümern dienen.

Weiterführende Informationen:Hausmeister-Anstellungsvertrag → **644940**Hausmeister → **636660**Hausmeisterservice → **636661****Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex**Suche

Wenn Sie „VerwalterPraxis Professional“, „VerwalterPraxis“, „Immobilienverwaltung plus“ oder „Immobilienverwaltung pro“ 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.



Lebensretter Rauchwarnmelder - Teil 2

Richard Baumann, Essen

Rauchwarnmelder können Leben retten. Nachdem wir Sie in der vorigen Ausgabe über die rechtlichen Rahmenbedingungen informiert haben, erfahren Sie dieses Mal mehr über Funktionsprinzip, Funktionalitäten und Qualitätsmerkmale der Geräte.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder (RWM) sind die optimale Lösung zum Nachrüsten im Wohn-, Büro- und Objektbereich. Sie sind ohne zusätzliche Kabelverlegung zu installieren und nicht größer als eine Kaffeetasse. In Deutschland erhältliche RWM für Privathaushalte funktionieren nach einem optischen Prinzip, das eine zuverlässige Rauchererkennung und die entsprechende Alarmmeldung ermöglicht. Diese Rauchmelder arbeiten unabhängig vom Stromkreis.

Optisches Funktionsprinzip

RWM funktionieren nach einem einfachen, aber intelligenten System: dem Streulichtprinzip. In der Rauchkammer des Geräts befinden sich eine Leuchtdiode und ein lichtempfindlicher Sensor. Die Leuchtdiode sendet Lichtstrahlen in die Rauchkammer. Sie ist dem rauchempfindlichen Sensor so zugeordnet, dass bei rauchfreier Kammer kein Licht auf den Sensor trifft. Dringt Rauch in die Kammer ein, werden Teile des Lichtstrahls durch die Rauchpartikel abgelenkt. Das so entstandene Streulicht trifft auf den lichtempfindlichen Sensor. Ist eine bestimmte Menge Licht in einer definierten Zeit auf den Sensor getroffen, wird der Rauchalarm ausgelöst. Die Auslöseschwelle dient dabei der Vermeidung von Fehlalarmen, z. B. durch Zigarettenrauch.

Übersicht: Mindestmerkmale

Die Mindestleistungsmerkmale, die ein RWM erfüllen muss, sind in der EN 14604 festgelegt. Die wichtigsten sind:

- Alarmton mindestens 85 dB(A) aus 3 m Entfernung
- wiederkehrendes Warnsignal mindestens 30 Tage bevor Batterie gewechselt werden muss
- Testknopf zur Funktionsprüfung
- Der Rauch sollte von allen Seiten gleich gut in die Rauchmesskammer eindringen können

RWM, die nach dieser Norm geprüft sind, erfüllen die Qualitätsmindestanforderungen und sind mit einem CE-Zeichen inkl. Prüfnummer und der Angabe „EN 14604“ versehen. Das CE-Zeichen trifft jedoch keine qualitative Aussage, sondern besagt nur, dass das Produkt in Europa verkauft werden darf.

PRAXIS-TIPP: AUF VdS-PRÜFZEICHEN ACHTEN

Möchten Sie sicher sein, dass der RWM ständigen Qualitätskontrollen durch Dritte unterliegt, achten Sie auf das VdS-Prüfzeichen. VdS ist derzeit das einzige bekannte Institut in Deutschland, das die Qualitätsstandards von RWM wiederkehrend prüft.

Über die Norm hinausgehende Qualitätsmerkmale sind z. B. eine Alarmstummenschaltung und der Einsatz von Lithium-Batterien.

PRAXIS-TIPP: LANGZEITBATTERIE SPART KOSTEN UND ZEIT

Eine Langzeitbatterie (9 V Lithium) mit einer Lebensdauer von bis zu 10 Jahren hält in der Regel so lange, bis auch der RWM ausgetauscht werden sollte. Sie muss dabei bis zu 4x weniger gewechselt werden als eine Standard-Alkaline-Batterie. Das spart neben Kosten auch die Zeit für den Batteriewechsel.

Neben den Ausstattungsmerkmalen bilden die Art der Produktion, z. B. nach IPC-2 Standard, und eine lange Produktgarantie mit 100%iger Rückverfolgbarkeit der Produkte zum Hersteller einen spürbaren Unterschied zu den sog. LowCost-Meldern. Das Forum Brandrauchprävention und der Deutsche Feuerwehrverband empfehlen, beim Kauf von RWM auf Qualität zu achten, um die Zuverlässigkeit zu erhöhen und Fehlalarme auf ein Minimum zu reduzieren.

Übersicht: Wesentliche Qualitätsunterschiede

LowCost-Rauchmelder

- Oft kein Schutz gegen Eindringen von Staub, Schmutz und Insekten
- Gefahr häufiger Fehlalarme durch Zugluft und Staub
- Höhere elektromagnetische Empfindlichkeit durch Signale (z. B. durch Trafo von Halogenleuchten)
- Störanfällig gegenüber Temperaturschwankungen
- Einfachmessung
- Brandrauch wird nicht aus jeder Richtung gleich schnell und sicher erkannt (Messkammer oft richtungsabhängig positioniert)

Fertigungsqualität

- Einfache Bauteile, z. B. einfache Hartpapier-Platine, ungeschützte Leiterbahnen, mit Heißkleber befestigte Bauteile, Tongeber auf Platine geklemmt

Langzeitbatterie

teilweise ja, jedoch „überlebt“ die Batterie dann den RWM

Qualitäts-Rauchmelder

Fehlalarme

- Schutz gegen Eindringen von Partikeln größer 1-2 mm und Insekten (Insektensieb)
- Kaum Fehlalarme durch Verschmutzung
- Störsicherheit ggü. elektromagnetischer Empfindlichkeit z. B. durch Lampen, Trafos, Funkgeräte, Handys
- Zuverlässig auch bei hohen Schwankungen bis zu 60 °C z. B. durch Stoßlüften, Dachgeschoss im Sommer
- Mehrfachmessung zur besseren Branderkennung
- Brandrauch aus jeder Richtung wird gleich schnell und sicher erkannt (Messkammer zentrisch angeordnet)

- Qualität und Langlebigkeit durch hochwertige Bauteile, z. B. Epoxid-Industrieplatine, geschützte Leiterbahnen, gelötete Bauteile, Tongeber auf Platine fest verlötet

Vernetzbarkeit/Flexibilität

selten

möglich, z. B. zur Alarmweiterleitung in andere Zimmer

Verantwortung

Herstellernachweis fehlt oft, nur Vertrieb angegeben

100%ige Rückverfolgbarkeit der einzelnen Produkte zum Hersteller

Organisation



Erweiterte Informationspflichten für Verwalter

Am 17.5.2010 ist die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) in Kraft getreten. Aufgrund der DL-InfoV müssen Immobilienverwalter ihren Kunden eine Reihe an Informationen zur Verfügung stellen. Dieser Beitrag gibt Ihnen einen Überblick.

Die DL-InfoV, die nach Vorgaben der EU erlassen wurde, regelt, welche Informationen Unternehmen, die Dienstleistungen erbringen, ihren Kunden über sich und ihre Tätigkeit geben müssen. Da Immobilienverwalter Dienstleister sind, müssen auch sie die neuen Vorgaben beachten. Verstöße können teuer werden.

Auch bisher gab es schon Vorschriften, die Unternehmen verpflichten, an bestimmten Stellen bestimmte Angaben zu machen, z. B. das Telemediengesetz (TMG) für Internetseiten. Die DL-InfoV gilt nun **zusätzlich** (und nicht nur auf das Internet beschränkt).

⚠ ACHTUNG: INFORMATIONEN SIND VORAB ZU GEBEN

Für alle Informationen gilt: Sie müssen Ihren Kunden diese geben, **bevor** ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen wird. Wird kein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, müssen die Informationen mitgeteilt werden, **bevor** Sie die Dienstleistung erbringen.

Die DL-InfoV unterscheidet zwischen Informationen, die Sie von sich aus mitteilen und solchen, die Sie nur auf Anfrage geben müssen.

Übersicht: Diese Informationen müssen Verwalter ihren Kunden immer geben:

- Familien- und Vorname(n), bei rechtsfähigen Personengesellschaften und juristischen Personen die Firma und Rechtsform
- ladungsfähige Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse oder Fax-Nummer
- sofern eingetragen, Handelsregister mit Angabe von Registergericht und -nummer
- Bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten (z. B. Vermittlung von Wohnraum gem. Erlaubnis nach § 34c GewO) Name und Anschrift der zuständigen Behörde
- Umsatzsteuer-Identifikationsnummer, sofern vorhanden
- Ggfs. verwendete Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
- Ggfs. verwendete Vertragsklauseln über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über den Gerichtsstand, soweit nicht schon in den AGB enthalten.
- Wesentliche Merkmale der Dienstleistung, soweit sich diese nicht bereits aus dem Zusammenhang ergeben; hier sollten Sie Ihre Leistungen möglichst umfassend und detailliert beschreiben
- Sofern eine Berufshaftpflichtversicherung besteht, Angaben zu Namen, Anschrift und räumlichem Geltungsbereich; auch sollten Sie die Versicherungsnummer angeben

Sie können Ihren Kunden die gesetzlich geforderten Informationen auf verschiedene Weise zur Verfügung zu stellen. Unter diesen Möglichkeiten können Sie frei wählen und diese auch „mischen“.

Sie können die Informationen

- von sich aus mitteilen (z. B. schriftlich oder per E-Mail)
- am Ort der Leistung oder des Vertragsschlusses für den Kunden leicht zugänglich vorhalten (z. B. in Ihren Geschäftsräumen aushängen)
- per ausdrücklich angegebener Internetadresse zugänglich machen
- in alle ausführlichen Informationsunterlagen über die Dienstleistung aufnehmen (z. B. in Broschüren).

👉 PRAXIS-TIPP: INTERNETAUFTRITT NUTZEN

Interessant ist insbesondere die Möglichkeit, die Informationen per Internetseite bereitzustellen. Diese müssen Sie nur einmal anlegen und können Ihre Kunden/Interessenten darauf verweisen. Wenn Sie noch keinen Internetauftritt haben, nutzen Sie den Anlass, einen solchen einzurichten und dort Ihr Unternehmen zu präsentieren.

Übersicht: Diese Informationen müssen Verwalter nur auf Anfrage geben:

- Angaben zu multidisziplinären Tätigkeiten und mit anderen Personen bestehenden beruflichen Gemeinschaften und zu Maßnahmen, um hier Interessenkonflikte zu vermeiden. Beispiel: Verwalter und Makler
- Sofern Sie sich Verhaltenskodizes unterworfen haben (z. B. über DDIV-, BFW-Mitgliedschaft): Internetadresse, wo diese abzurufen sind und die Sprachen, in der diese zur Verfügung stehen
- Angaben zu außergerichtlichen Streitschlichtungsverfahren, insbes. Zugang und Voraussetzungen. Sehen der Berufsverband oder die o. g. Verhaltensregeln ein Schlichtungsverfahren vor, ist auch hierüber und über den Zugang zu informieren

Diese Informationen müssen auch in allen ausführlichen Informationsunterlagen über die Dienstleistung (z. B. Broschüren, Angeboten) enthalten sein. Hier reicht die Veröffentlichung im Internet nicht aus. Ungeachtet dessen ist empfehlenswert, diese Angaben auch auf die Internetseite aufzunehmen.

Preisangaben

Steht der Preis für die Dienstleistung nicht von vornherein fest, wie dies bei Verwaltern meist der Fall sein dürfte, müssen Sie diesen auf Anfrage mitteilen. Fehlt ein genauer Preis, sind die näheren Einzelheiten der Berechnung, anhand derer der Kunde den Preis errechnen kann, mitzuteilen. Entsprechend klar müssen Sie deshalb Angebote z. B. hinsichtlich Sonderleistungen formulieren.

Folgen bei Verstößen

Erfüllen Sie Ihre Pflichten nach der DL-InfoV nicht ordnungsgemäß, drohen bis zu 1.000 Euro Bußgeld. Zudem liegt hierin ein Wettbewerbsverstoß, was Abmahnungen zur Folge haben kann. Schließlich wird auch die Meinung vertreten, dass die **Bestellung eines Verwalters, der die Informationspflichten nicht erfüllt, ordnungsgemäßer Verwaltungsverhalten widerspricht** und ein Bestellungsbeschluss deshalb erfolgreich angefochten werden kann. Allein schon deshalb sollten Sie die Pflichten aus der DL-InfoV sehr ernst nehmen. (Red.)

📌 Weiterführende Informationen:

DL-InfoV (Text) → **2317948**

Homepage → **2342346**



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Ist bei einem Verwalterwechsel der Verwalter, der bis 31.12.2010 bestellt ist, verpflichtet, die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2010 zu erstellen?

Nein. Denn zur Abrechnungserstellung verpflichtet ist derjenige Verwalter, der bei Fälligkeit der Abrechnung Amtsinhaber ist (herrschende Meinung).

Ausnahme: Die Verpflichtung, die Jahresabrechnung zu erstellen, besteht allerdings dann, wenn die Teilungserklärung oder der Verwaltervertrag dies ausdrücklich regeln bzw. der ausgeschiedene Verwalter die Aufstellung der Jahresabrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern nachträglich übernommen hat.

Da der Gesetzgeber eine genaue Frist nicht bestimmt hat, ist die Abrechnung in den ersten Monaten des neuen Wirtschaftsjahrs (3 bis höchstens 6 Monate) zu erstellen, es sei denn, die Teilungserklärung oder der Verwaltervertrag regeln eine bestimmte Frist. Der zum 31.12.2010 ausscheidende Verwalter ist daher wie gesagt nicht mehr verpflichtet, die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2010 zu erstellen, da er zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht mehr Amtsinhaber ist, sondern der neue Verwalter.

Wie lässt sich die Zustellung einer Kündigung oder Betriebskostenabrechnung am besten nachweisen?

Der Zugang einer Kündigung oder einer Betriebskostenabrechnung lässt sich am besten durch Botenzustellung beweisen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der Bote genau weiß, was er zustellt und auf dem Schriftstück und der Kopie für den Absender genau vermerkt, wann er diese zugestellt hat. Im Streitfall kann der Bote dann als Zeuge für die Zustellung benannt werden.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, den zuständigen Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen. Dies ist mit geringen Kosten verbunden (im Regelfall unter 20 Euro). Auf jeden Fall ist dann die Beweisbarkeit des Zugangs der Kündigung bzw. der Betriebskostenabrechnung gewährleistet.

Eine Eigentümerversammlung hat bestandskräftig beschlossen, im ganzen Haus eine neue zentrale Schließanlage zu installieren. Ein Eigentümer weigert sich, in seine Wohnungstür und die Tür seines Kellerabteils die neuen Schlösser einbauen zu lassen.

a) Muss der Eigentümer den Einbau dulden?

b) Kann sich der Verwalter weigern, dem Eigentümer die neuen Schlüssel auszuhändigen, bis dieser dem Einbau zustimmt, und diesen letztlich aus dem Haus aussperren?

a) Ja. Der Wohnungseigentümer muss die Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum dulden. Dies ergibt sich aus § 14 Nr. 3 WEG. Die Grenzen des zulässigen Gebrauchs ergeben sich wiederum aus § 14 Nr. 1 und 2 WEG. Maßgebend ist, ob ihm ein Nachteil erwächst. Dies ist jedoch nicht der Fall. Denn der Wohnungseigentümer ist auch verpflichtet, Eingriffe in die Substanz des Sondereigentums bis hin zur teilweisen Zerstörung zu dulden, wenn dies zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist.

b) Der Verwalter ist nicht berechtigt, gegenüber dem nicht zustimmenden Wohnungseigentümer die Schlüssel vorzuenthalten, da damit ein Zugang zum Gemeinschaftseigentum verhindert wird. Die Wohnungseigentümer müssen also ihre Ansprüche unter Umständen gerichtlich geltend machen.

Eine Mieterin hat den Mietvertrag, der nur auf ihren Namen lief, fristgerecht zum 31.10.2010 gekündigt. Eine Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten wurde durch die Mieterin mehrfach vereitelt.

Der Sohn der Mieterin teilte dem Verwalter mit, eine Besichtigung durch andere Interessenten sei nicht nötig, da er die Wohnung mieten werde. Der Wohnungseigentümer ist hiermit nicht einverstanden, was der Mieterin mitgeteilt wurde. Inzwischen steht der Name des Sohns an Klingel und Briefkasten, auch hat er sich im Haus als der neue Mieter vorgestellt. Welche rechtliche Handhabe haben Verwalter und Vermieter gegen Mutter und Sohn? Was können sie tun, wenn die Mieterin die Wohnung nicht zum 31.10.2010 zurückgibt?

Sofern die Mieterin die Wohnung nicht zum 31.10.2010 zurückgibt, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, Räumungsklage zu erheben. Der Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums hat hingegen keinen Einfluss auf das bestehende Mietverhältnis, es sei denn, ihm obliegt die Sondereigentumsverwaltung.

Der Sohn der Mieterin stört; seine Erklärung, die Wohnung zu mieten, ist völlig belanglos, da aufgrund der Tatsache, dass der Wohnungseigentümer kein Mietverhältnis mit dem Sohn der Mieterin begründen möchte, kein Vertragsverhältnis besteht. Deshalb ist der Sohn von dem Verwalter aufzufordern, sein an Klingel und Briefkasten angebrachtes Namensschild unverzüglich zu entfernen. Ratsam wäre auch die Erstattung einer Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs.

Sicherheitshalber sollte der Vermieter gegenüber der Mieterin auch einer Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs gemäß § 545 BGB widersprechen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

noch einige Wochen, und wir müssen vielleicht wieder zu Schneeschaufel und Streusalz greifen. Ich jedenfalls räume bis heute sehr gerne Schnee. Bereits als Student tat ich das sehr häufig auch für Dritte gegen geringe Entlohnung, allerdings damals ohne Kenntnis der damit verbundenen Haftungsrisiken meinerseits im Falle (allerdings nie erfolgter!) unsorgfältiger Arbeit.

Eher Sparsamkeit als sportliches Vergnügen am Schneeschippen dürfte viele WEGs zu dem Beschluss bewegen, dass im Winter die Eigentümer selbst Hand anlegen müssen, anstatt ein Unternehmen mit dem Entfernen von Schnee und Eis zu betrauen. Selbiges hat auch die kleine Gemeinschaft in dem der „Entscheidung des Monats“ zugrundeliegenden Sachverhalt getan. Das Münchener Gericht hatte gegen die Pflicht zur „tätigen Mithilfe“ nichts einzuwenden!

Auch mir sind selbstverständlich Einsparmöglichkeiten von Verwaltungskosten sehr wichtig, aber: Ist es das wert, für einige Euro Ersparnis eine Haftung im Unglücksfall und eventuelle Kostenverteilungs-Unstimmigkeiten unter den Eigentümern zu riskieren? Lesen Sie meine Gedanken in der „Entscheidung des Monats“.

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats: **WEG-Beschluss zu „tätiger Mithilfe“**

Deckert erklärt: **Sondernutzungsrecht**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann im Einzelfall den einzelnen Mitgliedern der WEG durch Beschluss eine turnusmäßige Schneeräumspflicht in „tätiger Mithilfe“ auferlegen.

LG München I, Urteil v. 2.8.2010, 1 S 4042/10

Der Fall:

Die 4 Miteigentümer einer kleinen WEG hatten mehrheitlich beschlossen, dass die einzelnen Eigentümer den Gemeinschaftsweg von Oktober bis März abwechselnd wöchentlich nach einem bestimmten Zeitplan räumen und streuen müssen. Im Folgejahr ergänzten die Eigentümer den Beschluss um eine Regelung, nach der die Eigentümer für das Schneeräumen eine Vergütung erhalten sollen, die sich nach der Schneemenge bestimmt. Ein Wohnungseigentümer wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse.

Das Problem:

Die Zulässigkeit von Beschlüssen über „tätige Mithilfe“ der Eigentümer ist seit langem heftig umstritten. Es stellt sich die Frage nach der Beschlusskompetenz, ordnungsgemäßer Verwaltung sowie gerechter Kostenverteilung; auch steht der Grundsatz im Raum, dass Eigentümer im Rahmen der Ver-

waltung des Gemeinschaftseigentums nur zu Geldleistungen verpflichtet sind.

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums steht mangels gesetzlicher Regelungen oder speziell getroffener Vereinbarungen stets den Eigentümern gemeinschaftlich zu (§ 21 Abs. 1 WEG). Von diesem Grundsatz darf grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung, nicht durch einfachen Mehrheitsbeschluss abgewichen werden. Allerdings gehören zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung auch die Bereiche, die das Gesetz beispielhaft in § 21 Abs. 5 WEG geregelt hat, so dort insbesondere auch unter Nr. 1 die „Aufstellung einer Hausordnung“, die durch Mehrheitsbeschluss erfolgen kann.

In Abwägung dieser beiden Bestimmungen musste deshalb das Landgericht München I in dieser Einzelfall-Berufungsentscheidung klären, ob eine turnusweise Schneeräumspflicht auch unter die üblichen „Verhaltensregelungen“ einer Hausordnung fällt und somit auch im Detail von der Gemeinschaft rechtswirksam beschlossen werden kann.

So hat das LG München I entschieden:

Das Gericht weist die Anfechtungsklage ab. Zum Spannungsverhältnis hinsichtlich der Beschlusskompetenz zwischen § 21 Abs. 1 und § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG entschied sich das Gericht dahingehend, dass auch für diesen Beschluss die spezielle Beschlusskompetenz nach § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG (Erlass einer Hausordnung) gegeben sei.

Auch im Rahmen einer Hausordnung könn-

ten solche Verhaltensvorschriften grundsätzlich geregelt werden, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit sowie die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt würden. Winterdienstregelungen seien deshalb auch tauglicher und üblicher Gegenstand einer Hausordnung, zumal die Schneeräumung dazu dient, Sicherheit und Ordnung eines Anwesens im Winter aufrechtzuerhalten.

Üblich sei es auch, dass man typischerweise in Hausordnungen Verpflichtungen zur tätigen Mithilfe auf Eigentümer delegieren könne. Gleiches gelte im Übrigen für Treppenhaus-Reinigungspflichten. Mit solchen Pflichtdelegationen müssten Eigentümer auch schon bei Erwerb ihres Eigentums rechnen, ohne sich später auf Unzumutbarkeit berufen zu können. Auch etwaige Härten für Eigentümer im Einzelfall seien kein Grund, die Beschlusskompetenz generell in Frage zu stellen. Ungeachtet grundsätzlich bestehender Geldleistungspflichten ergebe sich aus § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG die weitergehende Rechtsmacht der Gemeinschaft auch zu einer solchen Beschlussfassung über Verhaltensregelungen als typischer Regelungsgegenstand einer Hausordnung. Zu bedenken sei auch, dass es insoweit allein um die Delegation bestehender Verkehrssicherungspflichten gehe, die auch Eigentümern übertragen werden könnten. Insoweit bleibe eine strenge Überwachungspflicht der Gemeinschaft bestehen.

Die Beschlüsse entsprachen nach Meinung des Gerichts auch ordnungsgemäßer Verwaltung sowie der Gerechtigkeit ohne jegliche Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Eigentümer, zumal es sich um eine relativ kleine Gemeinschaft handelte. Die Verteilungsgerechtigkeit sei auch durch den Ergänzungsbeschluss und die getroffene Geldentschädigungsregelung erhöht worden. Besondere Härten der Klägerseite seien nicht erkennbar gewesen und auch von ihr nicht vorgetragen worden.

Das bedeutet für Sie:

Sollten auch in Ihren Gemeinschaften solche „tätige-Mithilfe-Beschlüsse“ – wie üblich etwa zum Schneeräumen, Streuen, Laubentfernen, Treppenhausreinigen, Rasenmähen u. a. – zur Diskussion anstehen, sollten Sie ungeachtet dieser Entscheidung warnend vor entsprechenden Beschlussfassungen den Zeigefinger heben und **auf Anfechtungsrisiken hinweisen**. Das Münchner Berufungsgericht hat zwar in diesem Einzelfall einer kleineren Gemeinschaft entsprechende Mehrheitsbeschlüsse rechtskräftig für gültig erachtet, die Diskussion zu diesem Thema dürfte damit allerdings noch lange nicht beendet sein.

Kritische Anmerkung:

Sicher können und sollten auch Maßnahmen im Rahmen bestehender Reinigungs- und insbesondere Verkehrssicherungspflichten delegiert werden, meines Erachtens aber nicht persönlich auf Eigentümer mit Eigenleistungsverpflichtungen, selbst wenn in so manchen Landen insoweit stets auch auf die dem Mietrecht entstammende „Kehrwoche“ nach Wohnheitsrecht verwiesen wird (häufig etwa im Württemberger und Berliner Raum).

Eigentümer müssen sich grundsätzlich **allein durch Beitragszahlungen** an den Kosten fremdbeauftragter Dienste beteiligen, die bei Fehlleistungen und Folgeschäden auch betriebshaftpflichtversichert sind. Nach wie vor bin ich auch der Auffassung, dass solche Beschlüsse dem gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel mangels getroffener Vereinbarungen widersprechen, wenn etwa einzelne Eigentümer wegen Alters, Krankheit oder Abwesenheit sie treffende Turnusdienste nicht selbst erfüllen können und dann wohl eigenständig eigene, teure Hilfskräfte beauftragen müssten. Die vom Gericht unterstellte Prämisse, dass solche Leistungspflichtigen auch üblicher Regelungsgegenstand in Hausordnungen sei, kann ich jedenfalls aus meiner Kenntnis vieler beschlossener und existierender Hausordnungen nicht bestätigen. Bedenklich erscheint mir auch, in einer Hausordnung üblicherweise regelbare Verhaltens-, Rücksichtnahme- und eingeschränkte Nutzungspflichten auch auf aktive Leistungs- und Mitarbeitspflichten durch einzelne Eigentümer auszudehnen. Eine Hausordnung soll sicher primär eine Art „Kinderstube-Satzung“ sein und störendes Bewohnerverhalten im Interesse aller Bewohner vermeiden helfen. Aktives Mitarbeiten der Eigentümer müsste deshalb m. E. von Anfang an in Gemeinschaftsordnungen vereinbart sein, will man auf Kenntnisse und Zumutbarkeitsargumente abstellen.

Aus meiner Erfahrung kann ich nur berichten, dass nach solchen Eigenleistungsbeschlüssen vielfach neue Streitigkeiten und Haftungsprobleme entstehen, da bekanntlich über sorgfältiges und fachlich korrektes Arbeiten sehr unterschiedliche Meinungen existieren. Zu bedenken sind auch die mit tätiger Mithilfe stets verbundenen Haftungsrisiken, wenn es durch Fehlverhalten eines turnusmäßig aktiven Eigentümers zu einem Schaden kommt, anders als dies im Falle von Fremddienstbeauftragungen der Fall wäre.

Probleme entstehen in solchen Fällen auch bei vermieteten Einheiten, wenn Pflichten nicht bzw. nicht rechtswirksam auf Mieter übertragen werden könnten. Ich bin deshalb nach wie vor der Auffassung, dass Eigentümern insoweit

schon aus Gerechtigkeits- und Gleichheitsgründen nur eine anteilige Geldleistungspflicht für Drittbeauftragungen auferlegt werden kann, nicht jedoch Eigenleistung über die Grundsätze des § 16 Abs. 2 WEG hinaus. Auch Hausordnungsregelungen können diese Verteilungsgrundsätze m. E. nicht außer Kraft setzen.

Bedenken zum Entscheidungsergebnis aus München lassen sich auch den Gründen des BGH-Urteils V ZR 193/09 v. 18.6.2010 entnehmen. Dort wird zu anderem Sachverhalt beiläufig ausgeführt: „Gesetzliche Beschlusskompetenzen begründen nicht die Befugnis, den Eigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (vgl. auch § 21 Abs. 7 WEG) Leistungspflichten – man denke etwa an die Verpflichtung zur tätigen Mithilfe bei der Reparatur eines beschädigten Gebäudes – aufzuerlegen“.

! Weiterführende Informationen:

Tätige Mithilfe → **637206**

Tätige Mithilfe: Kein Laubfegen per Mehrheitsbeschluss → **2146529**

Hausordnung im Wohnungseigentum → **636662**

Deckert erklärt: Sondernutzungsrecht

In den meisten WEGs sind Sondernutzungsrechte (SNR) zu Gunsten einiger Eigentümer bestellt. Ein SNR erlaubt es dem berechtigten Eigentümer, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums allein und unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Die betroffenen Bereiche **bleiben Gemeinschaftseigentum** und unterliegen daher weiterhin der Verwaltung durch die Gemeinschaft. Haupt-Anwendungsfälle des SNR sind Stellplätze, Gartenflächen, Terrassen, Dachböden und Kellerabteile.

Solche SNRe können bereits in der Teilungserklärung begründet werden oder nachträglich durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

Nicht möglich ist es, ein SNR durch **Mehrheitsbeschluss** zu begründen. Ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig. Wird ein SNR nachträglich vereinbart, entfaltet dies gegenüber einem Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers (z. B. Käufer) nur Wirkung, wenn es beim Berechtigten als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist (sozusagen als Annex zum Sondereigentum). Ein SNR ist auch nur innerhalb der Gemeinschaft übertragbar und kann nicht isoliert veräußert werden.

Der Sondernutzungsberechtigte darf die Sondernutzungsflächen grundsätzlich **allein benutzen**. Dieses Nutzungsrecht hat aber auch seine Grenzen. So berechtigt das SNR – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen – **nicht, bauliche Veränderungen** vorzunehmen.

Überschreitet ein Eigentümer ein ihm eingeräumtes SNR, können die anderen Eigentümer von ihm Unterlassung verlangen. Umgekehrt kann ein Sondernutzungsberechtigter von der WEG Unterlassung bzw. Entschädigung verlangen, wenn er in der Ausübung seines SNR behindert wird.

Der Berechtigte muss nicht ohne Weiteres für die Instandsetzung und -haltung der Sondernutzungsfläche aufkommen. Vielmehr ist grundsätzlich die WEG verpflichtet, auch diesen Bereich instand zu setzen und zu halten, da er Gemeinschaftseigentum bleibt. Ebenso verbleibt die Verkehrssicherungspflicht bei der Gemeinschaft. Es ist jedoch möglich – und dies wird oft der Fall sein –, dem **Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht aufzuerlegen**. In einigen Fällen ist dem Sondernutzungsberechtigten auch die Instandsetzungspflicht übertragen.

! Weiterführende Informationen:
Sondernutzungsrecht → **637162**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verwalter kann Sondervergütung festsetzen lassen

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 8.4.2010, 14 T 614/10

In vielen Verwalterverträgen ist eine Sondervergütung für die gerichtliche Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer im Anfechtungsverfahren vereinbart. Soweit das Gericht dem anfechtenden Eigentümer die Prozesskosten auferlegt, kann der Verwalter im Kostenfestsetzungsverfahren auch seine Sondervergütung anmelden und gegen den Kläger festsetzen lassen, so das LG Nürnberg-Fürth. Der Verwaltervertrag gilt für alle Eigentümer und bindet damit auch die Klägerseite. Bei innergemeinschaftlichen Streitigkeiten stehen auf beiden Seiten Parteien, die an die Regelungen im Verwaltervertrag (einschließlich getroffener Sondervergütung) gebunden sind.

Im entschiedenen Fall war im Verwaltervertrag für die Vertretung der Beklagten im Anfechtungsverfahren ein Sonderhonorar in Höhe von 25 % des Satzes nach dem RVG vereinbart.

Das Gericht hielt die Höhe für angemessen, da die Bezugnahme auf das RVG nur als Berechnungsgrundlage diene. Die Vergütung fiel auch an, obwohl ein Anwalt beauftragt war.

! Weiterführende Informationen:
Prozesskosten → **636987**
Sondervergütung → **637171**

Kein Ersatz bei unnötigem Fenstertausch

OLG Hamburg, Beschluss v. 4.12.2009, 2 Wx 34/09

Ein Wohnungseigentümer, der ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer und des Verwalters neue Fenster in seiner Wohnung hat einsetzen lassen, obwohl die alten Fenster noch dem Standard entsprachen, hat keinen Ersatz- bzw. Bereicherungsanspruch gegen die Gemeinschaft.

Im entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer seine Fenster 10 Jahre „zu früh“ getauscht. Zu diesem Zeitpunkt waren die alten Fenster noch nicht erneuerungsbedürftig, so dass auch keine Handlungsverpflichtung der Gemeinschaft anzunehmen war. Somit hat die Gemeinschaft zu diesem Zeitpunkt auch keine Aufwendungen geschuldet, die sie hätte ersparen können. Von einer solchen Ersparnis wäre nur dann zu sprechen, wenn die Gemeinschaft seinerzeit verpflichtet gewesen wäre, konkrete Schäden zu beseitigen.

! Weiterführende Informationen:
Fenster → **636512**

Verwalter kann Abberufung auch bei ausgelaufenem Vertrag anfechten

OLG Hamburg, Beschluss v. 24.3.2010, 2 Wx 6/08

Haben die Wohnungseigentümer beschlossen, den Verwalter abzurufen, kann der dieser den Abberufungsbeschluss anfechten. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung entfällt auch nicht durch Ablauf des Verwaltervertrags. Denn wird der Abberufungsbeschluss für ungültig erklärt, gewinnt der Exverwalter seine Organstellung zurück, was auch Bedeutung für seine vertraglichen Vergütungsansprüche hat. Diese entfallen auch dann nicht ohne weiteres, wenn der Verwalter keine Dienste mehr erbracht hat. Ohne gerichtliche Ungültigerklärung stünde hingegen der Abberufungsbeschluss einem Antrag der Verwaltung auf Honorarzahlgung entgegen.

! Weiterführende Informationen:
Abberufung des Verwalters → **636086**
Anfechtung von Beschlüssen → **636161**

Stimmrecht in Mehrhausanlage kann eingeschränkt sein

LG Köln, Urteil v. 26.11.2009, 29 S 63/09

Auch in Mehrhausanlagen sind grundsätzlich sämtliche Eigentümer zu den Eigentümerversammlungen zu laden. Die Gemeinschaftsordnung kann aber vorsehen, dass die Eigentümer in den einzelnen Gebäuden die Angelegenheiten, die nur das jeweilige Gebäude betreffen, in eigenen Versammlungen regeln. Werden in diesem Fall in einer getrennten Versammlung allein Angelegenheiten erörtert, die ausschließlich die Eigentümer dieser Untergemeinschaft betreffen, sind insoweit auch nur die betroffenen Eigentümer der Untergemeinschaft zu laden und besitzen auch nur diese das Stimmrecht für entsprechende Entscheidungen.

Auch hinsichtlich Kosten verursachender Maßnahmen steht dann den restlichen Eigentümern in anderen Untergemeinschaften kein Stimmrecht zu, so dass diese auch nicht zwingend zu Sonderversammlungen einzuladen sind.

! Weiterführende Informationen:
Mehrhausanlage → **636849**

Umbau darf Schallschutz nicht verschlechtern

OLG Brandenburg, Beschluss v. 20.5.2010, 5 Wx 20/09

Führt ein Sondereigentümer in seiner Wohnung Umbaumaßnahmen durch (hier: Verlegung eines Parkettbodens), darf dies nicht dazu führen, dass sich das Schallschutzniveau verschlechtert.

Ein nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann vom Störer grundsätzlich Maßnahmen verlangen, die ein dem Zustand vor der Veränderung entsprechendes Schallschutzniveau gewährleisten. Er darf zumindest auf die Fortdauer des tatsächlich vorgeprägten Schallschutzniveaus und den Ausstattungsstandard der Anlage im Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum vertrauen. Ergänzend können insoweit auch technische Regelungen, insbesondere die maßgeblichen DIN-Normen zur Bestimmung des entsprechenden Schutzniveaus herangezogen werden.

! Weiterführende Informationen:
Trittschall → **951467**
Schallschutz → **637073**



Auch das noch

Der große Wagen

Mit einer ungewöhnlichen Kündigungsbegründung musste sich das AG München auseinandersetzen. Der Fahrer eines Porsche Cayenne hatte für ein Jahr einen Stellplatz angemietet. Bereits nach wenigen Tagen kündigte er den Mietvertrag fristlos. Begründung: Sein Fahrzeug sei zu groß.

Sein Problem, befand das AG München (Urteil v. 19.7.2007, 423 C 11099/07) und hielt die Kündigung für unwirksam. Selbst wenn der Vermieter erklärt habe, er könne sein Auto dort abstellen, so müsse sich der Fahrer eines besonders großen Fahrzeugs selbst darüber vergewissern, ob sein Gefährt auch tatsächlich auf den angemieteten Parkplatz passt.

Zitat

„Wer sich ärgert, büßt die Sünden anderer Menschen.“

Konrad Adenauer (1876-1967), 1. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland

Cartoon



Standpunkt

EnEV oder Es nervt

Norbert Riffel, VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

Glaubt man aktuellen Umfragen zum Thema Klimawandel und Reduktion der CO₂-Emissionen, ist eine breite Mehrheit für gezielte Maßnahmen. Wenngleich ich keine Umfrage hierzu nur unter Immobilieneigentümern kenne, lässt sich die These, dass auch hier die Mehrheit entsprechende Maßnahmen befürwortet, leicht belegen. Die herausgegebenen KfW-Mittel für energetische Modernisierung von Wohngebäuden gehen in die Milliarden. Das beweist: Immobilieneigentümer investieren in ihre Liegenschaften. Was diesen Statistiken jedoch fehlt, ist ein oder vielleicht sogar das wesentliche Unterscheidungsmerkmal: Selbstgenutztes oder vermietetes Immobilienvermögen?

Die Wohnungswirtschaft beklagt schon seit Jahren das Investoren-Nutzer-Dilemma bei der gewerblichen Vermietung. Der Selbstnutzer zahlt die Investition und rechnet die Einsparung seiner Energiekosten direkt dagegen. Das ist für ihn lukrativ und macht bei der CO₂-Einsparung Sinn. Die Wohnungswirtschaft dagegen muss die Investitionskosten tragen, die Reduktion der Nebenkosten geht aber 1:1 an die Mieter.

Das Argument, die Mieterhöhungsspielräume gem. Modernisierungsumlage böten einen adäquaten Ausgleich, ist rein theoretisch. Dass trotzdem in nennenswerter Größe investiert wird, liegt daran, dass das Immobilienvermögen sukzessive den neuen Marktgegebenheiten angepasst wird und eben auch der Stand der Technik zum Einsatz kommt.

Insofern ist energetische Optimierung bei der Wohnungswirtschaft gängige Praxis. Die Annahme, dieser Zyklus ließe sich über gesetzliche Regulierungen vervielfältigen, ist ein Trugschluss. Nur wer dem Vorurteil folgt, Bestandsimmobilien seien grundsätzlich voll abgeschrieben und enttilgt, kann den Eindruck haben, dass die kompletten Mieterlöse dem Vermieter zufließen. Dabei – und dies ist wahrlich nichts Neues – sind mit Wohnimmobilien nur geringe Renditen zu erwirtschaften. Dass mit solch unterdurchschnittlichen Renditen das von der gewerblichen Wohnungswirtschaft gesteckte Klimaziel weit übertroffen wurde, ist schon deshalb beachtlich und eine immense Kraftanstrengung. Dass die bereits hoch gesteckte EnEV nochmals und insbesondere für Bestandsgebäude verschärft werden soll, ist aus klimabedingter Sicht erstrebenswert, aber nicht bezahlbar.

Bei den meisten öffentlichen Gebäuden kann man froh sein, wenn – bei der unvorstellbaren Finanznot der Kommunen – die Brandschutzauflagen erfüllt werden. Da geht es nicht um Energieoptimierung. Und wer sich als Familienvater den Erhaltungszustand von Kindergärten und Grundschulen verdeutlicht, wird ebenfalls nicht zu allererst auf die Energieeffizienz achten.

Insofern müsste sich doch der Gedanke durchsetzen, dem Hauseigentümer, der trotz aller Widrigkeiten in die Energieeffizienz seiner Gebäude investiert, nicht noch Erschwernisse in den Weg zu legen. In einer ausgewogenen Diskussion wäre es insofern interessant, welche Effekte die bisherigen Maßnahmen gebracht haben und warum eine große Anzahl von Investitionen nicht angefasst wurde. Hier sitzt der Hebel, nicht in einer weiteren Verschärfung der bereits jetzt ambitionierten Verordnung.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief mit Deckert kompakt

Copyright © 2010
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe
ISSN: 2190-4006

Herausgeber: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg
Telefon: 0761 / 898-0
Telefax: 0761 / 898-39 90
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

Redaktion: Rechtsanwalt Dirk Hammes (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)

Anschrift der Redaktion:
Postfach 100121, 79120 Freiburg
Telefon: 0761 / 898-0
Telefax: 0761 / 898-34 34

Satz: SchimmelSatz & Graphik GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Elzstr. 27, 79312 Emmendingen