

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2012



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

manche Dinge muss oder sollte man haben, aber es ist besser, wenn man sie dann nicht braucht. Wer z. B. mit dem Auto in Frankreich unterwegs ist, muss seit dem 1. Juli einen Alkoholtester im Handschuhfach haben, damit er bei Bedarf ermitteln kann, ob er nicht besser zu Fuß geht. Wer ohne erwischt wird, ist um 11 Euro ärmer. Am besten ist natürlich, man bringt sich gar nicht erst in die Situation, das Gerät einsetzen zu müssen, genauso wie der Verbandkasten hoffentlich ungenutzt bleiben kann.

Ähnlich sieht es bei Versicherungen aus: Im Idealfall muss man sie nicht in Anspruch nehmen, aber eine vernünftige Absicherung ist unerlässlich. Das „Verwalterthema des Monats“ befasst sich daher mit der Frage, welche Versicherungen für Eigentümergemeinschaften sinnvoll sein können, damit es im Falle eines Schadens kein böses Erwachen gibt. Denn eines ist sicher: Mit 11 Euro ist es dann nicht getan.

Sonnige Tage 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
Versicherungen für Eigentümergemeinschaften → Seite 4

Technik
Herausforderung Balkon – Entwässerung und Abdichtung → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Keine Stimmrechtsvermehrung durch Wohnungsaufteilung → Seite 9

Deckert erklärt: Rechnungslegung → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Vermieter muss auch Maßnahmen des Mieters berücksichtigen

Will der Vermieter eine Baumaßnahme durchführen, die der Verbesserung der Mietsache dient, muss der Mieter dies dulden (§ 554 Abs. 2 BGB). Bei der Frage, ob die beabsichtigte Maßnahme hierunter fällt, kommt es grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung an, und zwar auch dann, wenn der Mieter zuvor in Eigenregie mit Zustimmung des Vermieters Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt hat. Nur solche baulichen Veränderungen, die der Mieter vertragswidrig vorgenommen hat, bleiben unberücksichtigt. (BGH, Urteil v. 20.6.2012, VIII ZR 110/11)

PRAXIS-TIPP:

Ein Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm eigene bauliche Maßnahmen zwecks Modernisierung oder Verbesserung der Wohnqualität gestattet. Wenn der Vermieter dennoch dem Wunsch eines Mieters auf Zustimmung entsprechen will, sollte er mit dem Mieter eine schriftliche Vereinbarung treffen, in der die Rahmenbedingungen (Umfang der Arbeiten, Bewertung der Mieterleistungen und deren Behandlung bei baldiger Kündigung) festgehalten sind.



Weiterführende Informationen:

Modernisierung von Wohnraum durch Mieter (Vereinbarung) → **645930**

Studentenwohnheim erfordert Belegungskonzept

Für Zimmer in einem Studentenwohnheim gelten die Vorschriften zum Kündigungsschutz, nach denen der Vermieter das Mietverhältnis nur kündigen kann, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat, nicht. Allerdings gilt ein Gebäude nicht schon deshalb als Studentenwohnheim, weil es einst als solches geplant und errichtet wurde und dort überwiegend Studenten wohnen. Vielmehr muss der Vermieter ein Belegungskonzept verfolgen, das an studentischen Belangen orientiert ist und dem eine Rotation der Bewohner und die Gleichbehandlung aller Bewerber zugrunde liegt. Dieses Konzept muss sich mit hinreichender Deutlichkeit aus einer Satzung, entsprechender Selbstbindung oder einer konstanten tatsächlichen Übung ergeben. Ist ein solches Konzept nicht feststellbar, ist das Gebäude kein Studentenwohnheim. Das hat zur Folge, dass die „normalen“ Regeln zum Kündigungsschutz gelten. (BGH, Urteil v. 13.6.2012, VIII ZR 92/11)



Weiterführende Informationen:

Ordentliche Kündigung → **639191**

Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung verjährt nicht

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung unterliegt grundsätzlich nicht der Verjährung, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. In dem entschiedenen Fall verlangte ein Wohnungseigentümer von den anderen Eigentümern, der Schaffung eines zweiten Rettungsweges für die Wohnung durch die WEG zuzustimmen. Zuvor hatte die Bauaufsicht den fehlenden Rettungsweg beanstandet. Eine Eigentümerin berief sich auf Verjährung, weil der bemängelte Zustand schon mehrere Jahre bestand.

Der BGH folgte dem nicht. Das Gemeinschaftseigentum muss instandgesetzt werden, auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauert. Eine solche gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung kann nicht verjähren.

Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, etwa weil er keine Beweismittel mehr hat oder Zeugen nicht mehr greifbar sind. Diese Erwägungen treffen auf den Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung nicht zu. Eine Beweisnot der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer ist auszuschließen. Denn der einzelne Wohnungseigentümer will mit der Durchsetzung des Anspruchs nach § 21 Abs. 4 WEG eine ordnungsgemäße Verwaltung für die Zukunft sicherstellen. (BGH, Urteil v. 27.4.2012, V ZR 177/11)



Weiterführende Informationen:

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

Verzugszinsen bleiben unverändert

Die Deutsche Bundesbank hat den Basiszinssatz, der Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen ist, zum 1.7.2012 unverändert bei 0,12 Prozent belassen. Damit beträgt der gesetzliche Verzugszinssatz weiterhin 5,12 Prozent jährlich bzw. 8,12 Prozent bei Geschäften zwischen Unternehmern. Der Basiszinssatz wird jeweils zum 1.1. und zum 1.7. eines Jahres neu festgesetzt.

PRAXIS-TIPP:

Die Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe fallen z. B. bei rückständigen Mieten und bei rückständigen Hausgeldzahlungen an. In der Gemeinschaftsordnung kann auch ein höherer Zinssatz festgelegt sein, dann gilt dieser.

Wenn der Gläubiger (z. B. WEG, Vermieter) tatsächlich an seine Bank höhere Zinsen zahlt, weil er wegen der fehlenden Zahlungen sein Konto überziehen musste, kann er vom Schuldner (Wohnungseigentümer, Mieter) diesen höheren Zinsbetrag als Verzugszins verlangen. Dafür muss der Gläubiger zum Nachweis eine Zinsbescheinigung seiner Bank vorlegen.



Weiterführende Informationen:

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

Hausgeldrückstand → **636656**

Vertretung durch mehrere Wohnungseigentümer möglich

Ein Wohnungseigentümer kann sich bei der Ausübung seines Stimmrechts in der Eigentümerversammlung auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen. Dabei ist es zulässig, diese einzeln und uneingeschränkt zu bevollmächtigen.

Sind die Bevollmächtigten gleichzeitig in der Versammlung anwesend, können sie aber nur einheitlich abstimmen. Dazu kann der Eigentümer den Vertretern Weisungen erteilen. Er kann davon aber auch absehen und den Vertretern überlassen, sich untereinander zu koordinieren. (BGH, Urteil v. 30.3.2012, V ZR 178/11)

! Weiterführende Informationen:

Vertretung in der Eigentümerversammlung → **2118129**

Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**



Service

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

Das Betreuungsrecht in der Wohnungswirtschaft

Di., 14.8.2012, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

In der täglichen Praxis kommen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer häufiger mit dem Betreuungsrecht in Berührung. Dieses Online-Seminar gibt u. a. einen Überblick über diese Themen: Voraussetzungen der gerichtlichen Bestellung eines Betreuers, Aufgaben des Betreuers, Stellung des Betreuers im Bereich der WEG-Verwaltung, Auswirkungen der Bestellung eines Betreuers auf das Miet- und Nutzungsverhältnis, Haftung des Betreuers.

Referent: RA Thomas Schlüter

Aktuelle Rechtsprechungsübersicht zum WEG

Do., 6.9.2012, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98 Euro

Das Seminar gibt eine Übersicht über die aktuelle Rechtsprechung des BGH, aber auch der Instanzgerichte. Diese wird in systematischer Weise anhand der Bedürfnisse der Praxis aufgearbeitet.

Referent: RILG Dr. Dr. Andrik Abramenko

Neues Verwalter-Brief-Archiv

Wir haben die Haufe-Themenportale – darunter das Themenportal Immobilien – neu gestaltet. Die Portale bieten neben einem neuen Layout eine globale Suche über alle Inhalte von Haufe sowie kontextbezogene Empfehlungen. Wer beispielsweise eine News liest, bekommt weiterführende Empfehlungen. Das können weitere News, Top-Themen, Produkte oder auch Weiterbildungsangebote sein.

Auch das Verwalter-Brief-Archiv wurde komplett überarbeitet. Sie finden dieses auf www.haufe.de/immobilien unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“ in der Navigationsleiste unten auf der Seite (s. roter Kasten auf der Abbildung). Im sich dann öffnenden Fenster können Sie durch einen Klick auf die Abbildung der Titelseite (s. grüner Kasten) die aktuelle Ausgabe auswählen. Durch einen Klick auf den Link „Der Verwalter-Brief“ oberhalb der Abbildung (s. blauer Kasten) gelangen Sie direkt zur Übersicht aller Ausgaben.

Um auf die 5 neuesten Ausgaben zugreifen zu können, melden Sie sich oben rechts unter „Login“ (s. gelber Kasten) mit Ihren Zugangsdaten an. Die älteren Ausgaben sind ohne Login abrufbar. Ebenfalls neu: Sie können zwischen klassischen pdf-Dateien und Online-Blätter-Dateien wählen.

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

Versicherungen für Eigentümergemeinschaften

Stefan Roth, Caninenberg & Schouten GmbH, Fulda

Eine der wichtigsten Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters ist, für eine ausreichende Versicherung der Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Davon geht auch das Wohnungseigentumsgesetz aus. Dort heißt es in § 21 Abs. 5, dass zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Feuerversicherung des Gemeinschaftseigentums und eine angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht gehören.

Der Versicherungsbedarf geht aber über diese sicherlich wichtigen Versicherungen hinaus. Nachstehend wird ein Überblick für mögliche Absicherungen gegeben, wobei es immer auf den Einzelfall ankommt, was sinnvoll ist und was nicht.

Am Anfang eines jeden Versicherungsabschlusses steht die korrekte Risikoanalyse. Welche Nutzung gibt es in der Anlage (Gewerbereinheiten)? Wie ist die Befeurung? Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? Dies sind nur einige Fragen, die geklärt sein müssen und entscheidend für einen intakten Versicherungsschutz sind.

Für Wohnungseigentümergemeinschaften sind im Regelfall folgende Versicherungslösungen interessant:

1. Sachversicherungen

a) Verbundene Wohngebäudeversicherung

Die verbundene Wohngebäudeversicherung umfasst das gesamte Gebäude und je nach Versicherungsvertrag auch Nebengebäude, Garagen, Zubehör und Grundstücksbestandteile, unabhängig davon, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt. Sie kennt vier Deckungsbausteine, die auch unabhängig voneinander versichert werden können: Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementarschäden.

Diesen Bausteinen sind je nach Versicherungsvertrag wichtige Erweiterungen eigen. So gehört neben manch anderer Erweiterung auch der Versicherungsschutz gegen Explosion, Blitzschlag und Flugzeugabsturz zur Feuerversicherung. Auch Schäden durch Vandalismus und Graffiti werden der Feuerversicherung zugeordnet. Wichtig ist hier auch der Einschluss von Nutzwärme- und Sengschäden.

In der Leitungswasserversicherung besteht Deckung für Schäden durch bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser. Häufigste Ursache ist hier der Rohrbruch. Aber auch Nässeschäden infolge von Undichtigkeit, Verstopfung oder Frost sind Gegenstand des Versicherungsvertrags.

PRAXIS-TIPP: LEITUNGEN UMFASSEND EINBEZIEHEN

Wichtig ist hier die Frage, welche Leitungen als versichert gelten. Die Zu- und Abflussleitungen sollten sowohl für innerhalb als auch für außerhalb des Gebäudes vom Versicherungsschutz umfasst sein. Reine Regenabflussleitungen können i.d.R. nur innerhalb des Gebäudes versichert werden.

Die Mitversicherung von Armaturen gegen Bruch ist je nach Versicherer durchaus möglich, sodass auch Heizkörper, Wasserhähne etc. Versicherungsschutz genießen können. Denken sie auch an individuelle Risiken, die das Gebäude schädigen können, wie z. B. Wasserbetten oder Aquarien.

Die Sturmversicherung deckt Schäden am Gebäude, verursacht durch Sturm (mindestens Windstärke 8) und Hagel, ab. Hier kann es sich je nach den örtlichen Gegebenheiten empfehlen, auch Sturmschäden an Bäumen in den Versicherungsschutz einzubeziehen.

Die Elementarversicherung schützt das Gebäude vor Erdbeben, Überschwemmung, Vulkanausbruch, Schneedruck und Rückstau. Durch klimatische Veränderungen und immer größer werdende versiegelte Flächen hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Schäden durch Starkregen erheblich erhöht. Die in der Vergangenheit oft als nicht erforderlich angesehene Elementarversicherung sollte deshalb heute in jeder Gebäudeversicherung enthalten sein.

b) Gebäudeglasversicherung

Mittels der Gebäudeglasversicherung besteht die Möglichkeit, die gesamte Gebäudeverglasung oder nur die Verglasung die dem allgemeinen Gebrauch dient, gegen Bruchschäden zu versichern. Da die Glasversicherung zu den Betriebskosten zählt, die auf Mieter umgelegt werden können, kann die Absicherung je nach Nutzung der Wohnungen (Vermietung) sinnvoll sein.

c) Elektronikversicherungen

Neben diesen klassischen Versicherungen gibt es darüber hinaus Elektronikversicherungen für die Haustechnik (Heizung, Pumpen, Aufzüge, Rolltore, Zufahrtsschranken, Klima- und Lüftungsanlagen etc.). Diese „Allgefahren“-Versicherung bietet zusätzlichen Schutz, z. B. bei Überspannung oder Fehlbedienung. Der Versicherungsschutz beinhaltet keinen normalen Verschleiß, ersetzt also nicht die Wartungsverträge.

d) Versicherungssumme ermitteln – Unterversicherung vermeiden

Wichtig für all diese Versicherungen ist, dass ausreichende Versicherungssummen vereinbart werden und die Unterversicherung (d. h. die Versicherungssumme ist kleiner als der Versicherungswert) vermieden wird. Häufig trifft man auf die Meinung, dass der eingetretene Schaden bis zur Versicherungssumme ersetzt würde. Dies ist aber falsch. Auch im Reparaturschaden, also bei fast allen Gebäudeschäden, wird im Falle der Unterversicherung die Entschädigungsleistung anteilig im gleichen Verhältnis wie die Versicherungssumme zum Versicherungswert gekürzt. Die Reparaturkosten werden dann nicht komplett erstattet.

PRAXIS-TIPP: UNTERSICHERUNGSVERZICHT VEREINBAREN

Unabhängig davon, dass die Versicherungssumme stets ausreichend bemessen sein sollte, besteht u. U. die Möglichkeit, mit dem Versicherer einen Unterversicherungsverzicht zu vereinbaren. Im Schadensfall prüft der Versicherer dann nicht, ob Versicherungssumme und Versicherungswert übereinstimmen.

Die Ermittlung der Versicherungssumme stellt eine Herausforderung dar. Zu Zeiten der Versicherungsmonopole hat der Versicherer den immer noch üblichen Versicherungswert auf Basis des Jahres 1914 durch Schätzung ermittelt und auch für die Richtigkeit gehaftet. Die Versicherungsmonopole sind aber seit der Liberalisierung des Versicherungsmarktes 1994 weggefallen. Für die Ermittlung der Versicherungssumme ist nun allein der Versicherungsnehmer, also die WEG bzw. deren Verwalter verantwortlich. Eine schwierige Aufgabe, bei der Fehler im Schadensfall fatale Auswirkungen haben können.

Zur Ermittlung der Versicherungssumme bieten Versicherer Summen-

ermittlungsbögen an, die die Ausstattung der Gebäude zur Wertermittlung heranziehen. Die Erfahrung zeigt, dass es bei der Nutzung dieser Versichererbögen häufig zu überhöhten Versicherungswerten kommt. Alternativ kann die WEG einen Sachverständigen mit der Wertermittlung beauftragen, was allerdings Kosten verursacht. Einfacher sind da moderne Versicherungskonzepte auf Wohnflächenbasis oder auch Festprämien je Wohnung. Diese Konzepte stellen die Versicherer aber nur professionellen Hausverwaltern zur Verfügung.

PRAXIS-TIPP: „NEBENKOSTEN“ BERÜCKSICHTIGEN

Berücksichtigen Sie bei der Versicherungssumme über den Sachschaden hinaus auch Kosten wie Aufräumungskosten, z. B. nach einem Brandschaden (Sondermüll) oder behördliche Wiederaufbaubeschränkungen. Denken Sie auch an bewegliche Sachen, die Gemeinschaftseigentum sind. Werkzeuge, Gartengeräte bis hin zu Arbeitsmaschinen, wie Aufsitzrasenmäher oder Schneefräsen sind nicht automatisch als Zubehör mitversichert.

2. Haftpflichtversicherungen

a) Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ist für jede Eigentümergemeinschaft unabdingbar. Sie deckt Schadenersatzansprüche Dritter gegen die Gebäudeeigentümer. Hier gehört sowohl die Zahlung berechtigter Ansprüche als auch die Abwehr unberechtigter Ansprüche zu den Aufgaben des Versicherers. Der Versicherungsschutz muss den Risikoverhältnissen entsprechen. Öltank, Photovoltaikanlagen, Aufsitzrasenmäher u. ä. sind versicherungstechnisch gesondert zu betrachten.

PRAXIS-TIPP: ANSPRÜCHE VON EIGENTÜMERN ABDECKEN

Wichtig ist hier, dass auch Ansprüche des Einzeleigentümers gegen die Gemeinschaft vom Versicherungsschutz umfasst werden. Hierzu gehört auch der „Aufopferungsanspruch“ eines einzelnen Eigentümers zum Wohle der WEG.

b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte

Die Tätigkeit des Beirats beinhaltet auch eine Haftung gegenüber der Gemeinschaft für die ordentliche Wahrnehmung der Aufgaben. Hier sollte die WEG den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflicht für ihren Beirat auf Kosten der Gemeinschaft beschließen.

Der Versicherungsschutz besteht für die Tätigkeit der versicherten Personen als Mitglied eines Verwaltungsbeirats gemäß § 29 Abs. 2 und 3 des WEG und/oder als Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 und 3 WEG. Haftpflichtansprüche der Eigentümergemeinschaft sind mitversichert. Ausgeschlossen bleiben jedoch Schadenersatzansprüche in Höhe der Quote, der dem Eigentumsanteil der versicherten Personen entspricht (Eigenschaden).

3. Hausgeldausfallversicherung

Immer häufiger belastet die Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers den Rest der Gemeinschaft. Auch dieses Ausfallrisiko lässt sich durch Versicherungen auffangen für den Fall, dass trotz Klage, Urteil und Vollstreckung die Hausgelder nicht beigetrieben werden können. Der Anspruch geht dann auf den Versicherer über. Dies ist eine Alternative zur Eintragung der Hypothek mit entsprechenden Zwangsmaßnahmen.

4. Veruntreuungsversicherung

Im Rahmen der Wohngeldzahlungen werden dem Verwalter auch die Instandhaltungsrücklagen der WEG anvertraut. Die Nachrichten über Veruntreuung von WEG-Geldern durch Verwalter häufen sich. Die be-

rufständischen Verbände haben inzwischen reagiert und für ihre Mitglieder Vertrauensschadenversicherungsschutz vereinbart. Doch nicht jeder Verwalter ist organisiert. Es gibt deshalb auch die Möglichkeit, für die WEG eine Versicherungslösung zu vereinbaren, um eine zusätzliche Sicherheit für die in langen Jahren ersparten Rücklagen zu schaffen, damit die Eigentümer nicht eines Tages – wenn die Rücklage gebraucht wird – feststellen, dass es keine Rücklage mehr gibt. Die Erfahrung zeigt, dass Unterschlagung oder Veruntreuung oft erst sehr spät erkannt werden.

5. Rechtsschutzversicherung

Die WEG als teilrechtsfähiger Verband kann auch eine Rechtsschutzversicherung abschließen. Diese deckt die Verfahrenskosten einen Rechtsstreits. Versichert gilt der Vertragsrechtsschutz, also z. B. Streitigkeiten mit Handwerkern, Gärtner oder auch Versicherungen. Der Verband genießt hier auch Rechtsschutz für Streitigkeiten gegen Miteigentümer, von der Hausgeldbeitreibung bis zum Eigentumsentzug oder auch im Beschlussanfechtungsverfahren. Auch als Arbeitgeber gilt die WEG versichert (Stichwort: Minijobber).

6. Fazit

Versicherungen können einen Schadenseintritt nicht verhindern. Sie nehmen der WEG und dem Verwalter auch die mit der Abwicklung verbundenen Arbeiten nicht ab. Sie sorgen aber dafür, Risiken kalkulierbar und somit überschaubar zu machen.

Alle Versicherungen werden im Rahmen der Wirtschaftspläne budgetiert. Die gebäudebezogenen Versicherungsverträge sind üblicherweise bei vermieteten Wohnungen Gegenstand der umlagefähigen Betriebskosten und belasten so vermietende Eigentümer nicht. Ein vollumfänglicher Versicherungsschutz reduziert die Gefahr der Sonderumlagen, da unvorhergesehene Schäden oder rechtliche Auseinandersetzungen dann möglicherweise über eine Versicherung abgewickelt werden können.

Häufig fällt die Kaufentscheidung für eine Versicherung über den Preis. Wichtiger als der Preis ist aber der Inhalt des gekauften Leistungsversprechens. Eine doch eher geringe vermeintliche Einsparung von 100 Euro kann im Schadenfall die Gemeinschaft schnell mehrere tausend Euro kosten. Eine professionelle Verwaltung in Kooperation mit einem qualifizierten Versicherungsmakler sollten der WEG diese Sorgen nehmen und für einen vollumfänglichen Versicherungsschutz zu marktgerechten Preisen sorgen können.

Weiterführende Informationen:

Versicherungen (WEG) → **637382**

Zum Thema „Versicherungen für Immobilienverwalter“ s. Der Verwalter-Brief März 2012, S. 4–6

DER AUTOR

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





Technik

Herausforderung Balkon – Entwässerung und Abdichtung

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Balkone und Wasser – dies kann eine unheilvolle Liaison darstellen, wie viele Verwalter gerade älterer Objekte wissen. Umso wichtiger ist es, bei Sanierungen eventuelle Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen und auf eine sorgfältige Planung ebenso wie auf eine sorgfältige Ausführung zu achten. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die wichtigsten Grundbegriffe rund um die Balkonentwässerung.

Eine nicht sachgerechte Entwässerung von Balkonen kann teuer werden. Unkontrolliert ablaufendes Regenwasser belästigt nicht nur Nachbarn in darunterliegenden Stockwerken, sondern hinterlässt auch unansehnliche Schmutzspuren und kann die Bausubstanz nachhaltig schädigen. Aus diesem Grund ist in der Planung, aber auch bei Änderungen an den Balkonen (z. B. im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme) ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung zu legen. Die richtige Entwässerung ist von den baulichen Gegebenheiten und den örtlichen Vorschriften abhängig und sollte durch einen Fachplaner festgelegt werden.

1. Wasserführung

Das auf den Balkon treffende Wasser kann über verschiedene Konstruktionen abgeführt werden. Man unterscheidet die vier folgenden Entwässerungsarten, wobei auch Kombinationen möglich sind:

Entwässerung über Kanten

Tropfnasen oder Tropfkanten an der Unterseite der Balkonplatte verhindern das unkontrollierte Abtropfen an der Deckenunterseite. Diese Konstruktion kann auch nachträglich mit Profilen aus Faserzement hergestellt werden.



Balkonplatte mit Tropfkante

Entwässerung über Speier

Hier wird das Wasser über Metallrohre an der Brüstung kontrolliert abgeführt. Es ist aber zu beachten, dass bei übereinanderliegenden Balkonanlagen die Speier von unten nach oben jeweils ca. 3 bis 5 cm länger werden müssen, damit das Wasser nicht auf die darunterliegenden Rohre tropft. Bei ganz geschlossenen Brüstungen sind Notüberläufe vorzusehen, um bei einem verstopften Speier das Abfließen des Wassers zu gewährleisten.

Entwässerung über Rinne

Es wird eine Regenrinne entweder unterhalb der Geländerkonstruktion angebracht oder sie befindet sich zwischen der Balkonplatte und dem Geländer. Das Wasser läuft über ein Fallrohr oder über seitliche Speier ab. Es ist eine kontrollierte Wasserführung möglich, vorausgesetzt, die Rinnen sind gut zugänglich und werden regelmäßig gereinigt.

Entwässerung über Gully

Der Wasserablauf erfolgt über ein Fallrohr, das entweder sichtbar oder innerhalb der Fassade verläuft. Wird die Gullyentwässerung bei geschlossenen Brüstungssystemen eingesetzt, muss wieder ein Notüberlauf geplant werden. Der Gully muss regelmäßig gereinigt werden.

PRAXIS-TIPP: RAHMENBEDINGUNGEN PRÜFEN

Bei nachträglichen Änderungen des Entwässerungssystems ist die Entscheidung über die Entwässerungsart keine reine Geschmackssache. Von diesen Rahmenbedingungen hängt ab, welche Ausführung überhaupt in Betracht kommt:

- Kann das Balkongefälle bleiben oder lässt es sich gegebenenfalls ändern?
- Passen die vorhandenen Anschlusshöhen beispielsweise im Türbereich noch, wenn das Gefälle geändert wird?
- Kann und darf ein Fallrohr befestigt werden? (Asbestfassade, WEG-Bestimmungen)
- Darf das Niederschlagswasser im Boden versickert werden oder muss an einen Kanal angeschlossen werden? Hier hilft ein Blick in die Entwässerungssatzung der Stadt.

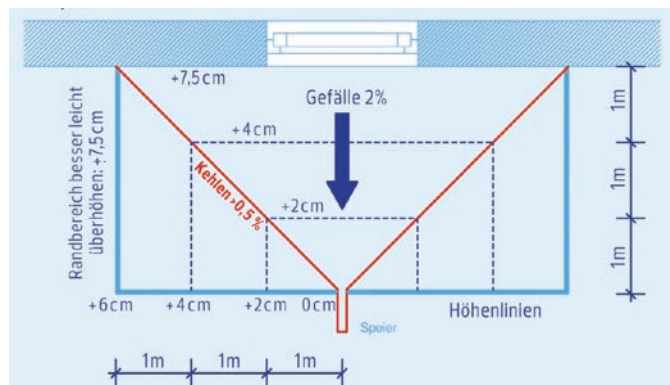
2. Gefälle

Um eine fachgerechte Entwässerung zu gewährleisten und Staunässe zu vermeiden, muss die Entwässerungsebene des Balkons im Gefälle ausgeführt sein. Hierbei wird unterschieden, ob die wasserführende Schicht unterhalb der Belageebene verläuft oder ob der Bodenbelag die wasserführende Schicht darstellt. Dies ist beispielsweise bei Beschichtungen der Fall.

a) Belageebene entspricht wasserführender Schicht

Auf die Abdichtung einwirkendes Wasser muss dauernd wirksam abgeführt werden, da sich kein oder nur ein geringer hydrostatischer Druck aufbauen sollte. Doch durch die Nutzung der Terrassen und Balkone und begrenzte Konstruktionshöhen ist das Gefälle in der Regel auf 2 % beschränkt. Eine geringe Pfützenbildung muss somit in Kauf genommen werden, da aufgrund der zulässigen Durchbiegungen und Toleranzen für eine komplette Entwässerung mehr Gefälle erforderlich wäre. Bereiche mit erhöhtem Fehlstellenrisiko wie Dehnfugenkonstruktionen oder Durchdringungen sollten aus der Entwässerungsebene herausgehoben werden, um stehendes Wasser an diesen Stellen zu vermeiden. Bei Fliesen ist ein Gefälle von 1 bis 2 % laut ZDB-Merkblatt zu empfehlen.

Beispiel: Draufsicht auf einen Balkon, bei dem die Belagebene der wasserführenden Schicht entspricht



Das Gefälle wird immer senkrecht zu den Höhenlinien gemessen (entspricht dem Wasserlauf). In den Kehlen sollte das Gefälle größer als 0,5 % sein.

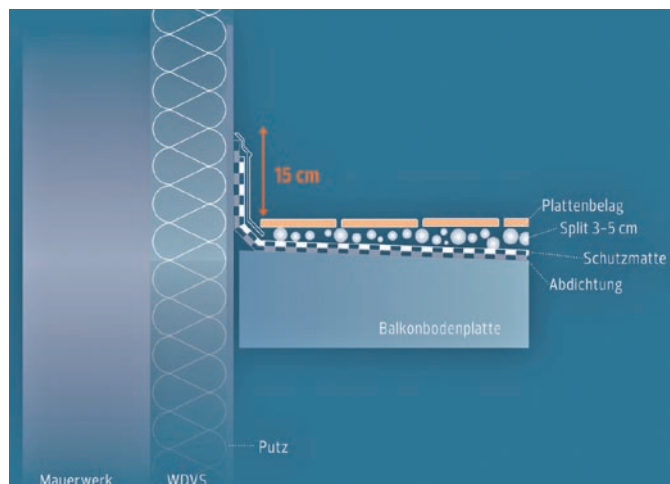
b) Wasserführende Schicht unterhalb der Belagebene

Ob die Belagebene im Gefälle ausgebildet werden muss, hängt von der Art des Belags ab. Gestelzte Beläge (Plattenbeläge mit Fugen von mindestens 4 mm) oder Roste lassen sich ohne Gefälle herstellen, da das Wasser zügig auf die darunter liegende, wasserführende Schicht abgeführt wird. Bei Belägen im Kiesbett ist ein Gefälle zum Ablauf angeraten, da sich die Fugen schneller zusetzen können.

3. Abdichtung

Abdichtungsstoffe werden eingesetzt, um den Feuchteschutz von Bauteilen zu gewährleisten. Balkone sind das ganze Jahr über der Witterung und dem stetigen Wechsel zwischen Wärme und Kälte ausgesetzt. Feuchtigkeitsschäden, Rissbildung und undichte Anschlussbereiche bezeugen immer wieder, wie sehr diese Flächen besonderen Anforderungen standhalten müssen. Hierzulande werden hauptsächlich Bitumenbahnen, Dickbeschichtungen und alternative Abdichtungen als Abdichtungsstoffe für Balkone verwendet.

Bitumenbahnen werden mehrlagig verlegt und unter Hitzeeinwirkung verschweißt. Vorteilhaft sind ihre lange Haltbarkeit, die Elastizität und die Formstabilität. Sie sind auch mit eingearbeiteten Geweben und Einstreuungen erhältlich. Neben Bitumenschweißbahnen gibt es auch selbstklebende Abdichtungsbahnen. Auf der Bitumenbahn wird zunächst eine Schutzschicht und dann der Bodenbelag verlegt.



Anschluss nach DIN 18195

Dickbeschichtungen sind Bodenbeläge, die zugleich als Abdichtung dienen. Sie sind UV- und witterungsbeständig, kälteelastisch, rissüberbrückend und pflegeleicht. Dickbeschichtungen werden auf zementgebundenen Untergründen wie Beton oder Zementestrich verwendet. Durch das Einstreuen von Chips werden der Farbton und die Rauigkeit bestimmt.

Alternative Abdichtungen sind Streichabdichtungen oder Flüssigfolien, in Anlehnung an die DIN 18195. Der Einsatz sollte einvernehmlich zwischen Bauherr, Planer und Handwerker vereinbart und eine bauaufsichtliche Zulassung für das verwendete Produkt angefordert werden. Alternative Abdichtungen werden meist in Form von Dichtschlämmen unter Fliesenbelägen verwendet.

WICHTIG: FLIESEN SIND KEINE ABDICHTUNG

Fälschlicherweise wird häufig angenommen, dass auch Fliesenbeläge als Abdichtung dienen können. Doch in keinem der gültigen Regelwerke werden Fliesen als Abdichtungsform anerkannt. Daher muss auf jeden Fall unter den Fliesen eine Abdichtung vorhanden sein.

Die Abdichtung von waagerechten oder schwach geneigten Flächen ist nach DIN 18195-1 mindestens 15 cm über die Oberfläche des Belags zu führen und dort an anschließenden, höher gelegenen Bauteilen zu sichern (s. Abbildung linke Spalte unten). Aus dieser Auflage ergibt sich eine Türschwellehöhe von mehr als 20 cm. In geschützten Lagen ist es in Abstimmung mit dem Bauherrn zu verantworten, die Anschlusshöhe etwas zu verringern. Wenn die Schwelle jedoch deutlich niedriger sein soll, muss vor der Tür eine Rinne mit Gitterrost installiert werden. Dadurch ist nach Flachdachrichtlinie eine Reduzierung auf bis zu 5 cm möglich. Dabei ist wichtig, dass das Wasser auch bei Starkregen und Wind über eine ausreichende Dränschicht oder einen Ablauf abfließen kann. Beides muss regelmäßig gesäubert werden.

Unter dem Label des „Barrierefreien Bauens“ sollte hingegen weitgehend auf Türschwellen verzichtet werden. Um die Wohnung im Balkonanschlussbereich dennoch vor Feuchtigkeit zu schützen, sieht die DIN 18040 eine Anschlusshöhe von maximal 2 cm vor. Durch einen schräg eingestellten Spezialrost kann die Schwelle auch mit einem Rollstuhl problemlos überwunden werden. Im Inneren des Raums kann ein mobiler Keil oder dergleichen die Auffahrt erleichtern.

Weiterführende Informationen:

Balkon → 636240

DER AUTOR

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



www.balkonexperten.de



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Kann ein Wohnungseigentümer, der seine Wohnung vermietet hat, Kosten, die die Eigentümergemeinschaft für die Anmietung einer Garage aufwendet, in der der Hausmeister seine Geräte, Streusalz etc. lagert, als Betriebskosten auf seinen Mieter umlegen?

Die Kosten für die Anmietung einer Lagergarage stellen keine umlagefähigen Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. der Betriebskostenverordnung (BetrKV) dar. Mietkosten sind lediglich in § 2 Nr. 2 und Nr. 4 BetrKV für die Kosten der Wasserversorgung und des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ausdrücklich genannt. Im Übrigen wird eine Umlegbarkeit von Mietkosten generell verneint.

Wer ist in einer Wohnungseigentumsanlage für das Einstellen von Fenstern und Tauschen von Fensterdichtungen in den Wohnungen zuständig und wer muss die Kosten hierfür tragen: Der jeweilige Sondereigentümer oder die Gemeinschaft?

Die Fenster, also Rahmen und Scheiben, sowie die dazugehörigen Fensterabdichtungen gehören gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Daher liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinschaft.

Werden an den Fenstern Reparaturarbeiten durchgeführt, so sind die Kosten unter den Eigentümern nach dem Verhältnis von deren Miteigentumsanteilen aufzuteilen, d. h. der einzelne Eigentümer hat gemäß § 16 Abs. 2 WEG die dafür entstehenden Kosten anteilig in Höhe seiner Miteigentumsanteile am Wohnobjekt zu tragen. Etwas anderes gilt, wenn in der Gemeinschaftsordnung eine ausdrückliche Kostentragungspflicht für den jeweiligen Sondereigentümer vereinbart ist. Dann muss jeder Eigentümer die Kosten für die Fenster seiner Wohnung selbst tragen. U. U. kann auch eine unwirksame Zuordnung der Fenster zum Sondereigentum in eine Kostentragungspflicht umgedeutet werden.

Gehört die Fläche vor einer Garage auch zur vermieteten Garage? Darf z. B. ein Mieter sein Fahrzeug tagsüber auch vor seiner Garage abstellen?

Nein. Wenn sich die Garage in einer Wohnungseigentumsanlage befindet, ist diese Fläche in der Regel Gemeinschaftseigentum und kann folglich nicht vom Eigentümer der jeweiligen Garage vermietet werden. Steht ein Fahrzeug vor einer vermieteten Garage, so steht es auf Gemeinschaftseigentum. Die übrigen Wohnungseigentümer müssen daher ein nicht nur kurzfristiges Abstellen eines Fahrzeugs vor einer Garage nicht dulden.

Auch wenn es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage handelt, ist die Fläche vor der Garage normalerweise nicht mitvermietet, sodass der Mieter sein Fahrzeug nur in, aber nicht vor der Garage parken darf.

Sind die Kosten für die Reinigung eines Glasdachs im Eingangsbereich Betriebskosten, die der Vermieter auf die Mieter umlegen kann?

Die Reinigung des Glasdaches im Eingangsbereich stellt eine Säuberung des Gebäudezugangs im Sinne von § 2 Nr. 9 BetrKV dar. Folglich handelt es sich um auf den Mieter umlegbare Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB. Indes muss der Mieter die Kosten nur tragen, wenn die Umlage der Kosten der Gebäudereinigung im Mietvertrag auch vereinbart ist, sei es durch ausdrückliche Nennung oder aber durch Bezugnahme auf die BetrKV.

Darf der Eigentümer einer Erdgeschosswohnung, dem an der angrenzenden Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht zusteht, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer in dem Garten einen Bienenstock aufstellen?

Nein, denn bei dem durch das Aufstellen eines Bienenstocks zu erwartenden Bienenflug handelt es sich für die übrigen Miteigentümer um Immissionen im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB. Oftmals befinden sich Balkone direkt über der Gartenfläche. Als Folge dürfte für die übrigen Miteigentümer die Schwelle einer nur unwesentlichen Beeinträchtigung überschritten werden. Die übrigen Miteigentümer sind daher nicht zur Duldung des zu erwartenden Bienenflugs verpflichtet und können die Beseitigung des Bienenstocks verlangen. Es empfiehlt sich daher, vor Aufstellung des Bienenstocks die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer einzuholen und darüber hinaus gleichzeitig den Widerruf beschlussweise zu regeln, sofern ein Nachteil i. S. d. § 14 WEG gegeben ist.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

„nichts ist so beständig wie der Wandel“, soll ein schlauer Kopf vor über 2.000 Jahren gesagt haben. Dieser Ausspruch hat nichts an Aktualität verloren und gilt sicher für die meisten Lebensbereiche. Da macht das Wohnungseigentum keine Ausnahme. Oft ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse in einer Anlage – Eigentümer wechseln und hin und wieder wird auch einmal eine Wohnung geteilt oder Wohnungen werden miteinander verbunden.

So vielfältig die denkbaren Konstellationen auch sind, eines haben all diese Veränderungen gemeinsam: Für Sie als Verwalter wird es spannend, denn Sie müssen sich die Frage stellen, welche Folgen das etwa auch für das Stimmrecht hat, welches bekanntlich das zentrale Mitwirkungsrecht eines jeden Eigentümers ist. Eine Hilfestellung, um diese Frage beantworten zu können, möchte ich Ihnen mit der „Entscheidung des Monats“ geben.

Genießen Sie den Sommer

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Keine Stimmrechtsvermehrung durch Wohnungsaufteilung**

Deckert erklärt: **Rechnungslegung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Keine Stimmrechtsvermehrung durch Wohnungsaufteilung

Teilt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auf und veräußert die neu geschaffenen Einheiten an verschiedene Dritte, entstehen bei Geltung des Kopfstimmrechts keine weiteren Stimmrechte.

BGH, Urteil v. 27.4.2012, V ZR 211/11

Der Fall:

Eine Wohnungseigentumsanlage besteht aus Vorder- und Hinterhaus. Im Vorderhaus befinden sich elf Einheiten, das Hinterhaus bildete die Einheit Nr. 12. Die Teilungserklärung enthält keine Regelung zum Stimmrecht. Die Veräußerung von Wohnungseigentum steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Verwalters.

Die Eigentümerin der Einheit Nr. 12 teilte ihre Einheit in mehrere selbstständige Einheiten auf. Eine der neu geschaffenen Einheiten veräußerte sie mit Zustimmung des Verwalters.

In einer Eigentümerversammlung beschloss die Wohnungseigentümer, dass dem Erwerber der neuen Einheit kein eigenes Stimmrecht zustehe. Die Eigentümerin der vormaligen Einheit Nr. 12 verlangt nun Feststellung, dass dem Erwerber der veräußerten neuen Einheit sowie den künftigen Er-

werbern der weiteren Einheiten ein eigenes Stimmrecht zusteht.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, welche Auswirkung die Aufteilung eines Wohnungseigentums und Veräußerung der neuen Einheiten an Dritte unter Geltung des Kopfstimmrechts auf die Stimmrechte haben.

So hat der BGH entschieden:

Durch die Aufteilung der Einheit Nr. 12 sind keine neuen Stimmrechte entstanden, auch wenn in der Gemeinschaft kraft Gesetzes das Kopfprinzip gilt, bei dem jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG).

Bei Geltung des Kopfstimmrechts kann es zu einer nachträglichen Vermehrung von Stimmrechten kommen, wenn ein Eigentümer mehrere Einheiten hat und diese sukzessive veräußert. Das ist aber nicht auf den Fall übertragbar, in dem – wie hier – ein Eigentümer ohne Mitwirkung der anderen Eigentümer erst neue Einheiten schafft und dann veräußert.

Inwieweit die übrigen Wohnungseigentümer schutzbedürftig sind, hängt maßgeblich davon ab, ob die Vermehrung der Stimmrechte in der Teilungserklärung angelegt und damit vorhersehbar ist oder nicht. Hat ein Eigentümer mehrere Einheiten, ist jederzeit damit zu rechnen, dass wegen des Kopfstimmrechts bei einer Veräußerung an Dritte neue Stimmrechte entstehen. Daran fehlt es, wenn wie hier eine Einheit nachträglich ohne Mitwirkung der übrigen Woh-

nungseigentümer aufgeteilt wird und die neu geschaffenen Einheiten veräußert werden.

Auch die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung führt nicht dazu, dass ein weiteres volles Stimmrecht entsteht. Durch das Zustimmungserfordernis soll verhindert werden, dass störende oder zahlungsunfähige Personen in die Gemeinschaft eindringen. Hingegen hat es keinen Einfluss auf das Stimmrecht. Eine nachträgliche Vermehrung der Stimmrechte kann weder durch eine Zustimmung des Verwalters noch durch einen Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer erreicht werden.

Das bestehende Stimmrecht ist wegen der Selbstständigkeit der neu geschaffenen Einheiten von deren Erwerb nach Bruchteilen auszuüben.

Das bedeutet für Sie:

1. Wohnungsverkauf – Einfluss auf das Stimmrecht?

Jeder Wohnungsverkauf und erst recht jede Unterteilung mit anschließender Veräußerung kann sich auf das Stimmrecht auswirken. Sie sind daher gut beraten, sich in jedem Einzelfall gedanklich mit den jeweiligen Auswirkungen zu befassen.

2. Stimmrechtsentwicklung im üblichen Bauträgerverkauf

Begründet ein Alleineigentümer/Bauträger Wohnungseigentum und verkauft die von ihm erstellten Sondereigentumseinheiten, entspricht es dem Gesetz und üblichen Vereinbarungen, dass Ersterwerber auch ab entstandener werdender/faktischer Gemeinschaft entsprechende Stimmrechte besitzen. Sie wissen damit auch von Anfang an, dass sich die Kopffzahl der in eine Gemeinschaft erstmalig eintretenden Mitglieder durch Folgeverkäufe des Bauträgers meist sukzessive erhöht. Gilt mangels anderweitiger Vereinbarungen das sog. Kopfprinzip im Sinne des gesetzlichen Vorschlags in § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG (eine Stimme je Eigentümer), mehren sich konsequenterweise auch die Stimmen in einer Gemeinschaft kontinuierlich. Gleichzeitig mindert sich die Stimmengewichtung der bereits in der Gemeinschaft befindlichen Miteigentümer. Insoweit sind deshalb irgendwelche Vertrauensschutzgesichtspunkte „früher Ersterwerber“ nicht zu erkennen.

3. „Kopfspaltung“ bei nachträglicher Sondereigentums-Unterteilung

Bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungseigentum und Veräußerung neu geschaffener „Untereinheiten“ unter Geltung des Kopfprinzips darf es allerdings nach Meinung des BGH – völlig zu Recht – keine nachträglichen Stimmrechtsmehrungen geben. Insoweit

bestätigt der BGH seine frühere Rechtsprechung von 1978. Allerdings war lange strittig, ob sich die Neueigentümer des unterteilten Sondereigentums intern auf ein Kopfstimmenvotum einigen und einheitlich abstimmen müssen oder ob hier von Bruchteilsstimmen auszugehen ist. Einig war man sich nur, dass sich durch solche grundsätzlich zulässigen Stimmenunterteilungen keine Mehrungen der restlichen Eigentümer ergeben durfte. Nunmehr muss nach Aussage des BGH bei geltendem Kopfprinzip entsprechend der Zahl der durch Unterteilung neu in die Gemeinschaft eingetretenen Eigentümer gequotelt werden (Kopfspaltung). Ist also von berechtigter/rechtswirksamer Unterteilung einer ursprünglichen Stammeinheit auszugehen, bleibt die bisherige Stimmkraft und Stimmgewichtung aller anderen Sondereigentums-Eigentümer erhalten.

Sie als Versammlungsleiter sind deshalb in solchen Fällen genötigt, bei Auszählung von Abstimmungsergebnissen zu Beschlussanträgen auch Bruchteilsstimmen mit zu berücksichtigen. Anders wäre dies nur, wenn nachträgliche Unterteilungsrechte mit entsprechenden Stimmrechtsfolgeregelungen von Anfang an in der Gemeinschaftsordnung speziell – wie auch immer – vorgesehen sein sollten.

4. Nachträglicher Unterteilung bei vom Kopfprinzip abweichender Stimmrechtsvereinbarung

Ist für Beschlussfassungen ausdrücklich das sog. Objekt- bzw. Einheitsprinzip vereinbart (je eine Stimme pro Einheit), ist in Konsequenz dieser BGH-Entscheidung davon auszugehen, dass sich auch dann durch Unterteilung Objektstimmrechte nicht zulasten der restlichen Eigentümer vermehren dürfen. Auch hier wird deshalb wohl von gequoteltem Stimmrecht auszugehen sein.

Allein im Falle eines vereinbarten Wertprinzips (Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen) gibt es bei einer Einheitsmehrung durch Unterteilung keine Probleme. Hinsichtlich der Stimmengewichtung aller Eigentümer entstehen hier bei neu gebildeten Anteilen keinerlei Veränderungen. Durch Unterteilung des Miteigentumsanteils einer Stammeinheit können insoweit keine Mehranteile entstehen. Die Gesamtanteile und Stimmengewichte bleiben daher trotz etwa steigender Personen- oder Einheitszahl unverändert.

5. Wohnungsteilung als bauliche Veränderung?

Es mag nun sein, dass man auch der früheren Ansicht des BGH (von 1978) hinsichtlich weiterer möglicher Nachteilswirkungen im Anschluss an Unterteilungen unter Hinweis auf bestehende Duldungspflichten der restlichen Eigentümer folgt. Jedenfalls intensivere Nut-

zung in unterteilten, neu geschaffenen Wohnungen hinsichtlich vermehrter Personenzahl kann nicht als Nachteil gewertet werden, da die restlichen Eigentümer ohnehin auf Bewohnerzahlen grundsätzlich keinen Einfluss nehmen können. Allerdings muss m. E. in solchen Fällen auch in Richtung möglicher nachteiliger baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums gedacht werden, wenn hier etwa zwingend eine neue Wohnungseingangstür, Küche oder Kochnische, Nasszellen, Leitungen usw. geschaffen werden müssen. Damit ist jedenfalls aus meiner Sicht jede nachträgliche Wohnungsunterteilung erheblich problematischer als etwa die Verbindung zweier vertikal oder horizontal benachbart gelegener Wohnungen gleichen Eigentümers mittels Decken- oder Wanddurchbruch, da im Verbindungsfall insoweit nach h. M. im Regelfall allein statische Unbedenklichkeit bei solchen, das Gemeinschaftseigentum verändernden Eingriffen nachzuweisen ist.

! Weiterführende Informationen:

Abstimmung in der Eigentümerversammlung

→ **636138**

Kopfprinzip → **636807**

Wertprinzip → **637555**

Majorisierung → **636841**

Deckert erklärt Rechnungslegung

Der Wohnungseigentumsverwalter ist Sachwalter fremden Vermögens. Als solcher ist er verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig darüber zu informieren, wie er mit den ihm anvertrauten Geldern umgegangen ist. Dies muss er ohne weiteren Anlass jährlich tun, in Form der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG.

Das Gesetz verleiht der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung hinaus in § 28 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Rechnungslegung. Demnach können die Eigentümer „durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen“. In aller Regel wird dieses Verlangen Ausdruck einer Vertrauenskrise sein, wenn es z. B. wegen der vorangegangenen Jahresabrechnung zu Unstimmigkeiten gekommen ist. Auch bei Beendigung des Verwalteramtes ist der (bisherige) Verwalter zur Rechnungslegung verpflichtet, ohne dass es eines gesonderten Verlangens der Eigentümer bedarf. Zudem muss der alte Verwalter sämtliche Unterlagen, die die Verwaltung der Gemeinschaft betreffen, herausgeben.

Die Rechnungslegung entspricht in Inhalt und Form im Wesentlichen der Jahres-Gesamtabrechnung. Von der Jahresabrechnung unterscheidet die Rechnungslegung allerdings in folgenden Punkten:

- Es erfolgt keine Aufteilung der Kosten auf die Eigentümer in Form von Einzelabrechnungen; dies ist der Jahresabrechnung vorbehalten.
- Die Rechnungslegung muss eine stichtagsbezogene Vermögensübersicht (Vermögensstatus) enthalten, die auch Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft ausweist; allerdings sollte ein Vermögensstatus m. E. auch in keiner Jahresabrechnung fehlen.

Weigert sich der Verwalter, seiner Pflicht zur Rechnungslegung nachzukommen, kann die Gemeinschaft ihren Anspruch gerichtlich geltend machen. Einzelne Eigentümer können Rechnungslegung grundsätzlich nur verlangen, wenn sie durch Mehrheitsbeschluss hierzu ermächtigt sind.

Die Vollstreckung kann über Festsetzung von Zwangsgeld durchgesetzt werden, weil die Rechnungslegung nach überwiegender Auffassung eine sog. unvertretbare Handlung darstellt. Vereinzelt wird die Meinung vertreten, es sei eine vertretbare Handlung mit der Folge, dass ein Dritter auf Kosten des Verwalters mit der Rechnungslegung beauftragt werden kann. Unabhängig von seinen Pflichten kann der Verwalter jederzeit freiwillig Rechnung legen, z. B. als vertrauensbildende Maßnahme. Denkbar ist z. B. auch, im Verwaltervertrag die Pflicht zu einer quartalsweisen oder halbjährlichen vereinfachten Rechnungslegung gegenüber dem Verwaltungsbeirat festzuschreiben.

! Weiterführende Informationen:
Rechnungslegung → **637005**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verwalter muss Anlage regelmäßig begehren

AG Wiesbaden, Urteil v. 10.2.2012, 92 C 5584/11

Es gehört zu den Aufgaben des Verwalters, die Maßnahmen zu treffen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind. Der Verwalter muss daher regelmäßig das Gemeinschaftseigentum darauf kontrollieren, ob es sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. Hierfür muss er die Wohnanlage regelmäßig begehren.

Bleibt dem Verwalter eine unzulässige bauliche Veränderung durch einen Eigentümer mangels Begehung unbekannt, beruht seine Unkenntnis von der Maßnahme auf grober Fahrlässigkeit. Diese muss sich die Gemeinschaft zurechnen lassen. Die Verjährung des Anspruchs auf Rückbau beginnt dann mit dem Ende des Jahres, in dem der Verwalter die bauliche Veränderung hätte bemerken müssen.

! Weiterführende Informationen:
Begehung der Wohnanlage → **636263**
Begehungsprotokoll → **579583**

Kein Änderungsvorbehalt bei Beschluss über Jahresabrechnung

AG Bergisch-Gladbach, Urteil v. 8.5.2012, 70 C 120/11

Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung unter dem Vorbehalt nachträglicher Änderungen genehmigen.

In diesem Fall sind die Eigentümer nämlich dem Risiko ausgesetzt, dass der Verwalter die Änderungen nicht korrekt vornimmt, die Eigentümer die Abrechnung aber nicht mehr anfechten können, wenn sie das Versammlungsprotokoll mit der geänderten Jahresabrechnung erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist erhalten.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Gericht kann unbefugt einberufene Versammlung verbieten

AG Recklinghausen, Beschluss v. 23.4.2012, 90 C 24/12

Der Verwalter verliert mit Ablauf seiner Beststellungszeit die Befugnis, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Ruft er trotz Ende seiner Bestellung eine Versammlung ein, kann ihm die Versammlungsdurchführung per einstweiliger Verfügung gerichtlich untersagt werden. Würde die Versammlung durchgeführt, wären die dort gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Das Erfordernis einer Anfechtung, um den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen, wiegt schwerer als der Umstand, dass die Versammlung aufgehoben wird.

! Weiterführende Informationen:
Bestellung und Abberufung des Verwalters → **1519423**

Alleingang bei Sanierung von Gemeinschaftseigentum unzulässig

AG Augsburg, Beschluss v. 16.4.2012, 31 C 1625/12

Die Sanierung des Gemeinschaftseigentums fällt in den Verantwortungsbereich aller Eigentümer. Ihnen obliegt insoweit die Entscheidung. Ein einzelner Eigentümer darf sich nicht durch eigenmächtiges Handeln über den Willen der Gemeinschaft hinwegsetzen.

In dem vom AG Augsburg entschiedenen Fall ließ der Verwalter namens der Wohnungseigentümer einem Eigentümer per einstweiliger Verfügung verbieten, Arbeiten am Gemeinschaftseigentum auszuführen. Das Gericht sah eine ausdrückliche Ermächtigung des Verwalters zum Gang vor Gericht durch die Eigentümer als entbehrlich an. Nach Auffassung des Gerichts ergab sich die Ermächtigung aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG, sodass der Verwalter zur Vermeidung von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft ohne Ermächtigung der Eigentümer die einstweilige Verfügung beantragen durfte.

! Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**
Gemeinschaftseigentum → **636555**

Abgrenzung Gebrauchsregelung – Sondernutzungsrecht

LG Köln, Urteil v. 21.7.2011, 29 S 11/11

Die Wohnungseigentümer können gemäß § 15 Abs. 2 WEG mehrheitlich Gebrauchsregelungen für das Gemeinschaftseigentum beschließen. Hingegen ist es nicht möglich, beschlussweise Sondernutzungsrechte zu begründen.

Bei der Abgrenzung, ob ein Beschluss eine zulässige Gebrauchsregelung oder die unzulässige Begründung von Sondernutzungsrechten beinhaltet, kommt es darauf an, ob die übrigen Eigentümer nach dem objektiven Beschlussinhalt vollständig vom Mitgebrauch von Teilen des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen werden sollen. Ist dies der Fall, ist von der unzulässigen Schaffung eines Sondernutzungsrechts auszugehen.

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



Auch das noch

Zugebaut

Ein etwas ungünstig platziertes Gebäude war der Streitpunkt in einem Verfahren vor dem AG Köln. Die Vermieter diverser Wohnungen in einem mehrgeschossigen Haus hatten einen Anbau errichtet, der in einer Entfernung von 30 cm an dem vorhandenen Gebäude die Flurfenster teilweise verdeckte. Obwohl die Mieter vor und während der Bauphase Sturm liefen, ließen die Vermieter den Anbau – dem Gericht zufolge sogar beschleunigt – hochziehen.

„So geht’s nicht“, sagte das AG Köln (Urteil v. 3.12.2008, 203 C 185/08) und verurteilte die Vermieter zum Rückbau. Deren Argumentation, sie könnten mit ihrem Eigentum machen, was sie wollen und es sei ja nicht in die Substanz der Wohnungen eingegriffen, stieß beim Gericht auf wenig Gegenliebe. Wegen der mit dem Anbau einhergehenden Verdunklung und dem Verbauen des Ausblicks befanden sich die Wohnungen nicht mehr in einem vertragsgemäßen Zustand. Also müsse der Anbau weg.

Standpunkt

Steffen Haase, Augsburg



Berlin ist überall

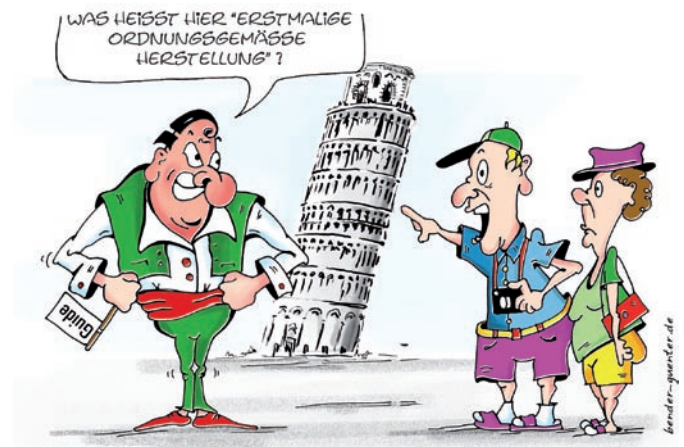
Kennen Sie die Frage nach dem Ärger der Woche? Ihnen fällt nichts ein? Dann haben Sie aber Glück. Ich ärgere mich leider des Öfteren. Weniger über meine Eigentümer – sondern über andere Themen. Zum Beispiel den Brandschutz und Kontrollen der zuständigen Ämter mit den verbundenen Auflagen. Doch Brandschutz beschäftigt nicht nur die Verwalter, sondern auch die Berliner Flughafenbetreiber. So können wir derzeit in allen Zeitungen vom völligen Chaos beim Bau des Berliner Flughafens lesen. Der fehlerhafte Brandschutz droht nun auch den neuen Eröffnungstermin im März 2013 zu gefährden. Insider bezweifeln, dass die Brandschutzanlage jemals funktionieren wird. Ich zweifle auch, ob meine Flucht- und Rettungswege je frei

Zitat

Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.

Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832), dt. Dichter

Cartoon



sein werden. Doch bleiben wir in der Hauptstadt und genießen noch das Flair von Tegel.

Nicht nur die Termine wanken in Berlin – sondern auch politisch wankt so manches. Berichten zufolge blockieren die Länder derzeit wieder einmal die Energiewende im Gebäudebestand. So liege es vor allem an den finanziellen Forderungen der Länder, dass es immer noch keine Einigung zur steuerlichen Förderung energetischer Gebäudemodernisierungen gebe und diese auch nicht mehr vor der parlamentarischen Sommerpause zustande komme.

Vor der Sommerpause – ein schönes Stichwort! Vor der Sommerpause kommt auch nicht mehr die Novellierung der novellierten Trinkwasserverordnung in den Bundesrat. Macht auch nichts, denn zwischen September und dem 1. November ist noch „genügend“ Zeit, dass sich die Branche auf die Änderungen einstellen kann.

Von daher wünsche ich Ihnen als Immobilienverwalter eine schöne Sommerpause – denn nach dieser werden Sie wieder gebraucht. Und für Turbulenzen sollte man sich rüsten!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 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 4.9.2012.

www.haufe.de/immobilien



9 1783 6481 0085 53
Mat.-Nr. N6436-5023