HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Mai 2014

Liebe Leserin,
lieber Leser,

seit dem 1. Mai ist die EnEV 2014 in Kraft. Ist das wichtig für Sie? Bisher war der Umgang mit dem Energieausweis ja auch eher großzügig. Aber Vorsicht: Jetzt drohen Ihnen bis zu 15.000 Euro Bußgeld, wenn Sie ein Gebäude ohne Energieausweis verkaufen oder vermieten. Ob Sie das gut finden oder nicht, das wurde jetzt einfach zwangsverordnet. Auch eine Verzichtserklärung ist nun nicht mehr möglich.

In der Rubrik „Organisation" möchte ich Ihnen ein Thema ans Herz legen, bei dem die Überschrift auch gleichzeitig mein Appell ist: „Schützen Sie Ihr wichtigstes Handwerkszeug: Ihre EDV." Firewall-Systeme können Ihnen hier wertvolle Dienste leisten. Denn Sie wissen ja: Spam-Mails, Malware, Botnetz, Zombie-PC, Trojaner. Dahinter verbirgt sich nichts Gutes. Ohne Schutz droht Ihnen im günstigsten Fall nur personeller oder finanzieller Mehraufwand. Kommt es ganz schlimm, kann es aber auch existenzbedrohende Ausmaße annehmen.

Weiterhin ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen → **Seite 2**

Service → **Seite 3**

Verwalterthema des Monats
Der neue Energieausweis → **Seite 4**

Organisation
Schützen Sie Ihr wichtigstes Handwerkszeug: Ihre EDV → **Seite 6**

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

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Verwalter muss Urlaubszeit bei Versammlungstermin berücksichtigen → **Seite 9**

Deckert erklärt: Fußboden → **Seite 11**

WEG-Rechtsprechung kompakt → **Seite 11**

Schlusslicht → **Seite 12**

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: **www.haufe.de/immobilien**

Lügen des Mieters können Kündigung rechtfertigen

Wenn ein Mieter vor Abschluss des Mietvertrags Fragen des Vermieters nach dem vorigen Mietverhältnis bewusst falsch beantwortet, kann dies eine Kündigung des Mietvertrags rechtfertigen.
In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter vom Mieter eine „Vorvermieterbescheinigung" verlangt. Darin sollte der bisherige Vermieter angeben, wie lange das Mietverhältnis gedauert hat und bestätigen, dass der Mieter Kaution und Miete pünktlich gezahlt und sich auch ansonsten vertragstreu verhalten hat.
Der Mieter gab dem Vermieter das ausgefüllte Formular zurück, allerdings waren die eingetragenen Angaben falsch. Hierin liegt eine erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten des Mieters, die die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.
Im vorliegenden Fall scheiterte die Kündigung allerdings daran, dass sich der Vermieter nach Kenntnis der Fälschung über 3 Jahre Zeit mit der Kündigung gelassen hatte. Die Kündigung war verspätet. (BGH, Urteil v. 9.4.2014, VIII ZR 107/13)

PRAXIS-TIPP:

Erfährt der Vermieter von einem Umstand, der ihn berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, und will er hierauf eine Kündigung stützen, sollte er die Kündigung alsbald aussprechen. Wartet er mehrere Monate oder gar Jahre, deutet dies darauf hin, dass er das Verhalten des Mieters nicht als besonders schwerwiegend empfindet und das Vertrauensverhältnis nicht als gestört ansieht.

Weiterführende Informationen:
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter → **2765220**

Verwalteramt überdauert Verschmelzung juristischer Personen

Das Amt als WEG-Verwalter ist höchstpersönlich. Daher kann der Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen.
Nur ausnahmsweise kann die Verwalterstellung ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer auf eine andere Person übergehen. Ein solcher Ausnahmefall liegt vor, wenn eine juristische Person (hier: GmbH), die Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist, auf eine andere juristische Person verschmolzen wird. In diesem Fall gehen Vermögen und Verbindlichkeiten des ursprünglichen Rechtsträgers auf den übernehmenden Rechtsträger über. Die Gesamtrechtsnachfolge erstreckt sich auch auf den zwischen dem Verwalter und einer Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag. Dasselbe gilt für die Organstellung des Verwalters.
Die Verschmelzung allein ist kein Grund, den Verwaltervertrag zu kündigen. Es bedarf besonderer Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Eigentümer unzumutbar machen. Hieran sind keine hohen Anforderungen zu stellen. Das Vertrauensverhältnis zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern muss gewährleistet sein. Es reicht daher als Kündigungsgrund aus, wenn die Wohnungseigentümer wegen der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich sind. Soweit die sachliche Betreuung aus Sicht der Eigentümer im Wesentlichen unverändert bleibt, ist dies aber nicht der Fall. (BGH, Urteil v. 21.2.2014, V ZR 164/13)

PRAXIS-TIPP:

Die Grundsätze, die der BGH aufgestellt hat, gelten zunächst nur für juristische Personen (GmbH, AG). Ausdrücklich offen ließ der BGH, ob sich die Gesamtrechtsnachfolge auch bei der Verschmelzung von übertragenden Personenhandelsgesellschaften (GmbH & Co. KG, KG, OHG) auf den Verwaltervertrag und die Verwalterstellung erstreckt. Ebenso offen blieb die Frage, wie sich eine Spaltung, insbesondere die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens, auswirkt.

Weiterführende Informationen:
Übertragung von Verwalteraufgaben → **637280**

DDIV-Umfrage zu KfW-Förderung

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) will ermitteln, wie gut die KfW-Förderprogramme bei Verwaltern bekannt sind und woran es damit in der Praxis noch hakt. Eine Umfrage 2012 hatte ergeben, dass die KfW-Förderprogramme vielen Verwaltern wenig oder gar nicht bekannt sind. Zudem sahen die Befragten seinerzeit bürokratische Hemmnisse bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln.
Nun will der DDIV in Zusammenarbeit mit der KfW ermitteln, ob sich hieran in der Zwischenzeit etwas geändert hat. Verwalter sind aufgerufen, an einer Online-Umfrage teilzunehmen. Damit soll eine realistische Einschätzung der Basis gewonnen werden, um die Förderprogramme an den spezifischen Bedürfnissen der Verwalter und dem rechtlichen Sonderstatus von Wohnungseigentümergemeinschaften auszurichten.
Eine Teilnahme an der Umfrage ist bis zum 15.5.2014 unter www.ddiv-umfragen.de möglich. Die Ergebnisse sollen in einer bundesweiten Veranstaltungsreihe von KfW und DDIV präsentiert und mit Experten diskutiert werden. Eine erste Veranstaltung ist für den 12.6.2014 in Berlin geplant.

Weiterführende Informationen:
KfW-Kredite für Wohnungseigentümergemeinschaften – Erfahrungsbericht → **2422933**

Keine Fristsetzung durch Eigentümer gegen Gemeinschaftsinteressen

Will der Erwerber einer neuen Eigentumswohnung den Wohnungskauf wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum rückabwickeln, muss er dem Bauträger zunächst eine Frist zur Mangelbeseitigung setzen. Der Erwerber kann grundsätzlich auch dann eigenständig solche Fristen setzen, wenn die Eigentümergemeinschaft die Durchsetzung der Ansprüche, die sich aus den Mängeln ergeben, an sich gezogen hat. Eine Fristsetzung durch den einzelnen Erwerber ist aber dann unwirksam, wenn sie mit den Interessen der Eigentümergemeinschaft kollidiert.
In dem vom BGH entschiedenen Fall führte die Gemeinschaft ein selbstständiges Beweisverfahren gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Zu einem Zeitpunkt, als dort noch Fragen offen

waren, setzte ein Erwerber dem Bauträger eine Frist zur Mangelbeseitigung. Anschließend klagte er auf Rückabwicklung des Wohnungskaufs. Die Klage blieb erfolglos, weil die Fristsetzung unwirksam war. Während der Eigentümer an einer sofortigen Beseitigung der Mängel interessiert war, war die Gemeinschaft dies noch nicht. Dieser Interessenkonflikt geht zulasten des einzelnen Eigentümers. Dadurch ist der Eigentümer zwar in der Ausübung seiner Rechte aus dem Erwerbsvertrag mit dem Bauträger eingeschränkt. Dies ist dem Vertrag aber immanent. Der Käufer hat den Vertrag bereits mit dieser Beschränkung begründet. Wollte man dem Käufer in solchen Fällen das Recht einräumen, wirksam eine Frist zu setzen, würde vom Bauträger Unmögliches verlangt, denn gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft könnte er die Mängel nicht beseitigen. (BGH, Urteil v. 6.3.2014, VII ZR 266/13)

Weiterführende Informationen:
Kaufvertrag über Wohnungseigentum → **893805**
Bauträger → **636258**

Schwarzarbeit muss nicht bezahlt werden

Vereinbaren der Auftraggeber einer Werkleistung und der Unternehmer, dass für die Arbeiten oder einen Teil davon keine Rechnung gestellt werden soll, ist der gesamte Werkvertrag wegen Verstoßes gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit nichtig. Das hat zur Folge, dass der Unternehmer keine Vergütung für seine Leistungen verlangen kann. Der Auftraggeber muss auch nicht unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung Wertersatz für die Leistungen zahlen, die er erhalten hat. (BGH, Urteil v. 10.4.2014, VII ZR 241/13)

PRAXIS-TIPP:

Mit diesem Urteil setzt der BGH seine konsequente Linie beim Thema „Schwarzarbeit" fort. Bereits vergangenes Jahr hatten die Bundesrichter klargestellt, dass dem Auftraggeber bei einem wegen Schwarzarbeit nichtigen Werkvertrag keinerlei Gewährleistungsansprüche zustehen. Die Abrede, Arbeiten „schwarz" auszuführen, birgt somit neben der straf- und steuerrechtlichen Dimension für Auftraggeber wie Auftragnehmer weitere erhebliche Risiken.

Weiterführende Informationen:
Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz: Rechtsfolgen der „Ohne-Rechnung-Abrede" → **6428431**

Bauliche Veränderung stets dann nachteilig, wenn Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen erschwert

Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Maßnahme (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert. Eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen. (BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13)

Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

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

Aktuelles Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht für die Wohnungsunternehmen
Do., 22.5.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Das Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht ist durch gesetzliche Änderungen und Rechtsprechung laufend Veränderungen und Fortentwicklungen unterworfen. Um ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können, ist die Kenntnis der aktuellen Rechtslage für die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen wichtig und erforderlich. Anhand der relevanten Gesetzesänderungen und der neueren Rechtsprechung werden über die Information hinaus Einzelfragen vertieft behandelt und Tipps gegeben, um die jeweiligen Änderungen in der Praxis umsetzen zu können.
Referent: RA Thomas Schlüter

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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.

Der neue Energieausweis

Kerstin Nell, Sinzig

Die EnEV 2014 ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Nun können Verkäufern und Vermietern bis zu 15.000 Euro Bußgeld drohen, wenn ihre Gebäude ohne Energieausweis verkauft oder vermietet werden.

Mit den neu formulierten Anforderungen aus der EnEV 2014 hat der Energieausweis seit Mai eine wesentlich größere Bedeutung auf dem Immobilienmarkt erhalten als bei seiner Einführung für Bestandsgebäude 2007 – und das, obwohl er weder von Eigentümern noch von Kauf- und Mietinteressenten gewollt ist; er wird einfach zwangsverordnet.
Bis vor Kurzem musste der Energieausweis nach der damals geltenden EnEV 2009 nur auf Verlangen des Kauf- bzw. Mietinteressenten vorgelegt werden. Insbesondere bei älteren Gebäuden verzichtete der Käufer häufig bei der Vertragsunterzeichnung beim Notar auf sein Recht. Mit Inkrafttreten der EnEV 2014 ist diese Verzichtserklärung nicht mehr möglich. Seit Mai muss der Energieausweis ab der ersten Besichtigung zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

HINWEIS: AUSHANG BEI BESICHTIGUNG

Es ist ausreichend, wenn der Ausweis bei einer Besichtigung an einer gut sichtbaren Stelle für die Interessenten ausgehangen bzw. ausgelegt wird.

Nach Vertragsabschluss muss der Eigentümer den Ausweis an den Käufer bzw. Mieter aushändigen – im Original oder in Kopie. Der Energieausweis ist weiterhin 10 Jahre gültig, solange keine wesentlichen Änderungen am Gebäude oder der Anlagentechnik vorgenommen wurden.

HINWEIS: BAUDENKMÄLER

Baudenkmäler sind von der Vorlagepflicht des Energieausweises ausgenommen.

Zukünftig wird es eine Stichprobenkontrolle der erstellten Energieausweise geben. Hierzu werden Registriernummern, die der Energieberater im Ausweis auf jeder Seite einfügt, benötigt. Die Vergabe der Registriernummern wird vorläufig das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) übernehmen.
Für mehr Gewicht des Energieausweises sollen auch die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen sorgen.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Wird vor dem Verkauf oder der Neuvermietung einer Immobilie eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Eigentümer oder der Verwalter, wenn dieser mit der Angelegenheit betraut worden ist, sicherzustellen, dass diese Anzeige folgende Angaben enthält:

- die Art des Ausweises (ob es sich um einen bedarfs- oder verbrauchsorientierten Ausweis handelt),
- den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs des Gebäudes,
- den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
- das Gebäudebaujahr und
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

HINWEIS: KOMMERZIELLE MEDIEN

Unter kommerziellen Medien sind insbesondere Zeitungen, Zeitschriften oder das Internet zu verstehen. Nicht erfasst werden private, kostenfreie Kleinanzeigen, z. B. kostenfreie Aushänge an „schwarzen Brettern“ in Supermärkten o. Ä.

Die Pflichtangaben sind gem. § 16a EnEV 2014 zwar nur in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen anzugeben, wenn ein Energieausweis vorliegt. Da jedoch ab dem ersten Besichtigungstermin ein Energieausweis zugänglich zu machen ist, wird häufig auch schon zu dem früheren Zeitpunkt der Annoncierung ein Energieausweis vorhanden sein.

ACHTUNG: GÜLTIGKEITSDAUER BEACHTEN

Ein vorhandener Energieausweis kann nur ein Ausweis sein, wenn dessen Gültigkeitsdauer noch nicht abgelaufen ist.

Wer muss die Pflichtangaben machen?

Zur Nennung der Pflichtangaben ist grundsätzlich der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter verpflichtet. Ist dieser in Einzelfällen nicht mit dem Eigentümer personengleich, kann diese Verpflichtung ggf. auf den Nutzer der Immobilie übertragen werden. Das ist z. B. bei Nießbrauch der Fall, bei dem nicht der Eigentümer vermietet, sondern der zur Ziehung der Nutzungen berechtigte Nießbraucher. Als Vermieter ist der Nießbraucher zum Vorlegen und zur Aushändigung des Energieausweises verpflichtet. Inwieweit in solchen Fällen der Eigentümer dem Nießbraucher einen Energieausweis zur Verfügung stellen muss bzw. der Nießbraucher selbst durch Beauftragung eines Energieausweisausstellers für die Erstellung eines Energieausweises Sorge tragen muss, richtet sich nach den zivilrechtlichen Beziehungen zwischen Eigentümer und Nutzer.

Neugestaltung des Bandtachos

Ganz offensichtliche Neuerungen: Der Energieausweis hat einen neuen Bandtacho erhalten. Neben einer kürzeren Skalierung wird er durch sogenannte Energieeffizienzklassen ergänzt. Diese reichen von A+ (unter 30 kWh/(m²·a)) bis H (über 250 kWh/(m²·a)). Die Klasse A soll dem ab 2016 geltenden Neubaustandard entsprechen. Der Bandtacho, der gemäß der aktuellen EnEV 2009 bis 400 kWh/(m²·a) skaliert ist, reicht seit 1. Mai diesen Jahres nur noch bis 250 kWh/(m²·a). Das Tückische für die Praxis: bisher beschrieben die Vergleichswerte, die dem Leser eine Einschätzung des Endenergiebedarfs bzw. -verbrauchs erleichtern sollten, 350 – 400 kWh/(m²·a) für ein nicht modernisiertes Mehrfamilienhaus. Gemäß der neuen Skalierung beschreibt ein Objekt mit 225 kWh/(m²·a) bereits schon den Stand eines nicht modernisierten Mehrfamilienhauses. Bisher geben 225 kWh/(m²·a) den Stand für ein durchschnittliches Wohngebäude an. Das bedeutet für die Praxis: ein Wohngebäude mit 250 kWh/(m²·a) lag vor dem 1. Mai optisch im gelben Bereich des Bandtachos, seit dem 1. Mai wird dieses Gebäude im dunkelroten Bereich abgebildet. Auch wenn sich der Wert der Endenergie nicht ändert, so ist davon auszugehen, dass die Darstellung vom Leser wesentlich negativer wahrgenommen wird.

Verbesserung der Lesbarkeit

Die zusätzliche Angabe der Energieeffizienzklassen soll die Lesbarkeit vereinfachen und zudem eine Erleichterung für die Darstellung der Energieeffizienz in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen sein (wobei es

für das Abkürzungsverzeichnis noch keine abschließende Vorlage gibt). Die Energieeffizienzklasse ist eine weitere Anforderung der EnEV, dem Energieausweis mehr Gewicht zu geben.

HINWEIS: FÜR VERBRAUCHER VERWIRREND

Energieeffizienzklassen geben keine Auskunft darüber, ob ein mit Pellets beheiztes Haus der Effizienzklasse C höhere Heizkosten hat als ein Gebäude mit Ölheizung und Energieeffizienzklasse B.

Hinzu kommt, dass die Werte durchschnittlich sind und nicht den Verbrauch/Bedarf einzelner Wohnungen angeben können. Es ist nur ein Vergleichsinstrument im Modell und kann nicht zur Abschätzung oder sogar Berechnung der zu erwartenden Nebenkosten verwendet werden.

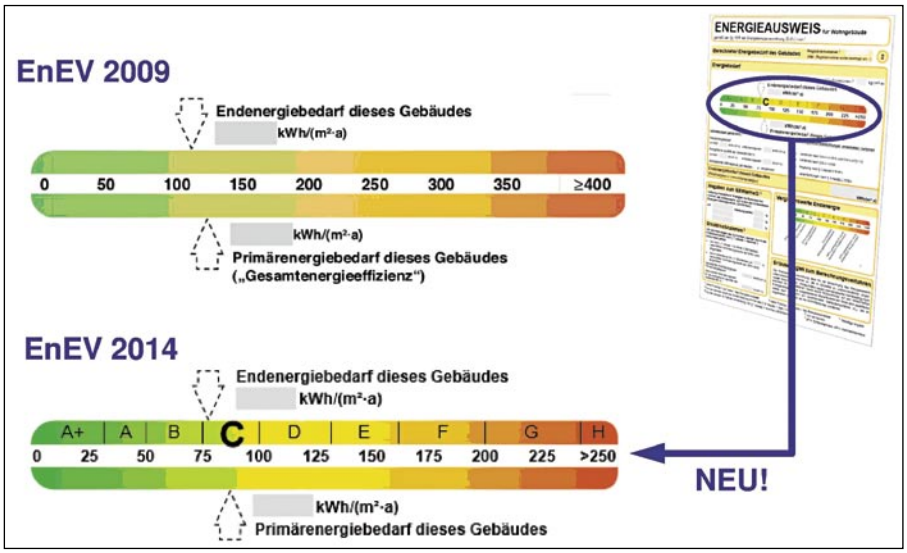

Abb.: Vergleich des Bandtachos nach EnEV 2009 (bis 30.4.2014) und nach EnEV 2014 (seit 1.5.2014)

Besonderheiten bei Energieausweisen, die vor dem 1. Mai ausgestellt wurden

Bei Energieausweisen, die vor dem 1. Mai ausgestellt wurden, war die Angabe der Energieeffizienzklasse in Immobilienanzeigen freiwillig. Sie kann mittels der Endenergie in einer Tabelle, die in Anlage 10 EnEV zu finden ist, abgelesen werden.

Bei der Kundenberatung sollten Sie darauf achten, dass sich die Endenergie immer auf die Gebäudenutzfläche A_n und nicht auf die Wohnfläche bezieht. Die Gebäudenutzfläche ist die Hauptbezugseinheit der EnEV. Sie ist ca. 30 % größer als die Wohnfläche und bezieht beheizte Bereiche ein, die nicht in der Wohnfläche berücksichtigt sind, z. B. Vor- und Rücksprünge sowie den Bereich der Treppe.

Vorsicht bei älteren verbrauchsbasierten Energieausweisen

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Erfassung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen geboten, wenn ein älterer verbrauchsbasierter Energieausweis für die Immobilie vorliegt. War der Verbrauch für Warmwasser z. B. aufgrund eines dezentralen Systems nicht erfassbar, so muss für die Angabe in Immobilienanzeigen ein Zuschlag für die Warmwasserbereitung erfolgen. Der im Energieausweis angegebene Endenergieverbrauch ist um eine Pauschale von 20 kWh/(m²·a), bezogen auf die Gebäudenutzfläche A_n, zu erhöhen.

Gleiches gilt für eine nicht berücksichtigte Kühlung des Gebäudes. Im seltenen Fall der Kühlung von Raumluft in Wohngebäuden ist der für Heizung und Warmwasser ermittelte Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 6 kWh/(m²·a), bezogen auf die Gebäudenutzfläche A_n, zu erhöhen.

Da es vor dem 1.10.2007 (EnEV 2007) keine Energieausweisverpflichtung für Bestandsgebäude gab, wurden die Energiebedarfsausweise i. d. R. für Neubauten erstellt (Bedarfsausweise). Somit liegen hierfür keine Modernisierungsempfehlungen vor. Soweit ein Energiebedarfsausweis aus den Bauantragsunterlagen vorliegt, der dem aktuellen Zustand der Gebäudekonstruktion sowie der Anlagentechnik entspricht und nicht älter als 10 Jahre ist, können die Pflichtangaben für Immobilienanzeigen auch diesen entnommen werden.

Modernisierungsempfehlungen

Nach bisherigem Recht mussten die Modernisierungsempfehlungen dem Kauf- bzw. Mietinteressenten nicht mit vorgelegt werden. Seit Mai dieses Jahres sind sie fester Bestandteil des Energieausweises und dem Kauf- bzw. Mietinteressenten zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Gleiches gilt für die Energieausweisübergabe bei Vertragsabschluss. An der Aussagepflicht der Modernisierungsempfehlungen wird sich jedoch nichts ändern. Es bleibt wie vorher lediglich bei Empfehlungen, die den Eigentümer nicht zur Umsetzung einer Maßnahme verpflichten. Neu ist hingegen, dass angegeben werden muss, ob die Maßnahme in Zusammenhang mit größeren Modernisierungen oder als Einzelmaßnahme empfohlen wird.

Neuerungen für Energieausweise bei Nichtwohngebäuden – Aushangpflicht

Eine weitere Verschärfung gibt es auch bei der Aushangpflicht in Nichtwohngebäuden. Betroffen sind in erster Linie Gebäude mit starkem Publikumsverkehr, der auf behördlicher Nutzung beruht. Bisher musste der Energieausweis in Gebäuden mit einer Nutzfläche > 1.000 m², in denen Behörden oder sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen eine öffentliche Dienstleistung erbringen, ausgehangen werden. Jetzt sind auch Gebäude mit einer Nutzfläche > 500 m² und ab 8. Juli 2015 Gebäude mit einer Nutzfläche > 250 m² von der Aushangpflicht betroffen. Die Aushangpflicht ist unabhängig von Verkauf oder Neuvermietung.

Eigentümer von Gebäuden dieser Größenordnung, die nicht behördlich genutzt werden – dazu gehören Einkaufszentren, Kinos, Museen etc. –, müssen dieser Verpflichtung nur nachkommen, sobald ein Energieausweis vorliegt.

DIE AUTORIN

Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Nell leitet in den einzelnen Geschäftszweigen der Sprengnetter Immobilienbewertung den Fachbereich Energie. Seit 2006 ist sie als Referentin der Sprengnetter Akademie im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Energieausweiserstellung tätig.

Organisation

Schützen Sie Ihr wichtigstes Handwerkszeug: Ihre EDV

Reinhold Okon, München

Spam-Mails, Malware, Botnetz, Zombie-PC, Trojaner: Alles schon mal gehört und Sie wissen vermutlich, dass sich dahinter nichts Gutes verbirgt. Firewall-Systeme können Ihre EDV schützen und vor größerem Schaden bewahren.

Nachfolgend eine E-Mail, die ich im Februar vermeintlich vom LKA Baden-Württemberg erhalten habe:

Aktenzeichen: 920242/60
Anzeige wegen verbreitung von Maleware

Sehr verehrte(r) Herr/Frau Okon,
In Rahmen einer Emittlung im Bereich Cybercrime mussten wir feststellen das Sie wohlmöglich in ein Verbrechen als Täter involviert sein könnten. Wir gehen davon aus das von ihrem Internetanschlaus aus Maleware im Internet verteilt wurde. Diese Vermutung bezieht sich auf einen IP Log in den ihre IP Adresse aufgetaucht ist. Aufgrund der Beweislage wurde von uns gegen Sie eine Anzeige wegen Computersabortage aufgegeben. Bezüglich der Anzeige werden Sie die Tage von der örtlichen Polizeidienststelle ein Schreiben mit einer Vorlandung erhalten, Genaueres bezüglich der Vorladung können Sie dem Schreiben entnehmen.

IP Adresse: 85.102.413.29

Wir haben die gegen Sie vorliegenden Vorwürfe in einer PDF Datei zusammengefasst. Der PDF Datei können Sie genauere Informationen bezüglich Ihrer Anzeige entnehmen. Die PDF Datei mit den Vorwürfen können Sie Hier einsehen.

Mit Freundlichen Grüßen
Alexander Flock (SI3 LKA)
Landeskriminalamt Baden-Württemberg u. s. w.

Die Anzahl der Rechtschreibfehler ist so enorm, dass es schon offensichtlich ist, dass es sich hier um eine Malware (Schadsoftware, die scheinbar keinen offensichtlichen Schaden anrichtet) handelt. In den vergangenen Jahren haben zahlreiche E-Mails, angeblich von bekannten Unternehmen wie z. B. Telekom, PayPal, Postbank u. v. a. versucht, mit manipulierten Dateianhängen, die als Rechnungen getarnt waren, in das System des jeweiligen Mailempfängers einzudringen, sich dort einzunisten, um dann im Hintergrund Unheil anzurichten. Es ist heute eigentlich schon nicht mehr ungewöhnlich, eine E-Mail wie diese zu erhalten. Allerdings gibt es bei der oben aufgezeigten E-Mail einen kleinen, aber feinen Unterschied: Diese E-Mail beginnt nicht mit der üblichen Anrede „Sehr geehrter Kunde, ...", sondern wurde direkt an mich gerichtet. Das heißt, sie wurde personalisiert. Mein Name ist mit dieser E-Mail-Adresse verknüpft. Zwar ist das auch nicht mehr ganz neu, jedoch erreichen mich in letzter Zeit viele Anrufe und E-Mails von besorgten Unternehmen, die auf E-Mails dieser Art entweder schon hereingefallen sind, oder nicht wissen, ob es sich hier tatsächlich um eine echte E-Mail handelt. Denn es gibt auch E-Mails, die grammatikalisch keine Fehler aufweisen und inhaltlich so perfekt dargestellt werden, dass es wirklich schwer zu erkennen ist, ob es sich um ein seriöses Anschreiben handelt oder nicht. Teilweise enthalten diese E-Mails Paragraphen und Gesetzestexte, die tatsächlich richtig zitiert werden.

Anhänge nicht öffnen und niemals auf die E-Mails antworten
Wer auf diese E-Mails antwortet, spielt dem Versender voll in die Hände. Ihre Antwort signalisiert, dass Ihre E-Mail-Adresse existent ist und tatsächlich gelesen wird. Die Folge dürfte eine Flut von Spam-Mails sein. Wer den Dateianhang öffnet, fängt sich mit größter Wahrscheinlichkeit einen Trojaner ein, der den gesamten PC infiziert und am Ende die Daten des Nutzers weiterleitet. Zurück zur oben genannten E-Mail. Wie kann es sein, dass meine persönlichen Daten auf die Liste von Betrügern und Spam-Versendern gelangt sind? Bei mir kann ich nahezu ausschließen, dass ich irgendwann einmal eine E-Mail mit mysteriösem Anhang geöffnet habe. Allerdings sind mein Name und meine E-Mail-Adresse bei vielen meiner Kunden im E-Mail-Programm hinterlegt. Durchaus denkbar, dass ein Kunde sich einen Trojaner eingefangen hat, der darauf programmiert ist, das Adressbuch des E-Mail-Programms auszulesen und die darin enthaltenen E-Mail-Adressen nebst Namen weiterzuleiten.

Wenn der PC zum Zombie wird
Heftig wird es, wenn der Rechner durch den Trojaner infiziert worden ist und unbemerkt als sog. „Zombie-PC" oder auch „Bot-PC" einem Verbund von ferngesteuerten PCs (sog. Botnetz) angehört. Im Klartext heißt das, dass der befallene PC unter der IP-Adresse des Nutzers und möglicherweise auch unter dessen eigener E-Mail-Adresse Spam-E-Mails versendet. Zwar reagieren die Provider mittlerweile sehr schnell und informieren den Nutzer, wenn von seinem PC auf einmal untypischerweise 500 – 2.000 E-Mails innerhalb kurzer Zeit versendet werden. Es kann aber bis zu 2 Tage dauern, bis diese Information Sie erreicht. Unter www.botfrei.de kann man sich über Gegenmaßnahmen informieren.

E-Mails können plötzlich nicht mehr versendet werden
Ein weiteres Problem ist, dass der Rechner bzw. die IP-Adresse des unwissenden Nutzers auf eine sogenannte Black-List gelangen kann. Damit ist gemeint, dass die IP-Adresse des Nutzers als Spam-Versende-Adresse erkannt worden ist und durch die Provider gesperrt wird. Damit können eigene E-Mails nicht mehr versendet werden. Dies kann bei Ihren Mietern/Wohnungseigentümern den Eindruck erwecken, die eigene EDV nicht im Griff zu haben.

Ein paar nützliche Tipps
- Halten Sie Ihre PCs und Server immer auf dem neuesten Update-Stand. Die Hersteller-Updates dienen in erster Linie dazu, bekannte Sicherheitslücken zu schließen.
- Updates grundsätzlich immer beim Hersteller herunterladen. Installieren Sie ein aktuelles Virenschutzprogramm. Achtung! Nicht jedes Virenschutzprogramm ist auch für Server geeignet.
- Haken Sie bei einer unerwarteten E-Mail von einem bekannten Absender nach, bevor Sie einen Dateianhang öffnen. Mit einem kurzen Anruf können Sie die Situation schnell klären und verhindern eine mögliche Infizierung Ihres Netzwerks.
- Prüfen Sie selbst – zusätzlich zum Administrator - in regelmäßigen Abständen, ob die Updates und der Virenschutz auf dem neuesten Stand sind.

- Die mit Abstand beste Methode ist und bleibt aber: Seien Sie misstrauisch. Im Zweifel sollten Sie Ihren Admin kontaktieren.

Ist mein Unternehmen betroffen?
Unter „www.spamhaus.org" können Sie kostenlos überprüfen, ob die eigene IP-Adresse oder der Domain-Name (Beispiel: www.meinefirma.de) schon auf der Black-List gelandet und gesperrt sind. Sollte dies der Fall sein, wenden Sie sich unbedingt an einen Spezialisten. Auch ein Anruf beim Provider ist sinnvoll. Dieser kann Ihnen meistens Vorgehensweisen nennen, wie Sie aus diesem Missstand schnell wieder herauskommen.

Lassen Sie es nicht so weit kommen.

Firewall: Ein Muss in jedem Unternehmen
In den vergangenen Jahren war immer wieder festzustellen, dass viele Unternehmen zu spät reagieren. Erst wenn ein Schaden eingetreten ist, wird in EDV-Sicherheit investiert. Die Anschaffung einer vernünftigen Firewall ist unumgänglich. Kleine Unternehmen neigen dazu, eine Firewall im Elektrofachhandel zu kaufen. Meist sind es Geräte in der Preiskategorie unter 100 Euro, die dann das kleine Netzwerk vor Angriffen schützen sollen. Auch der mitgelieferte Router vom Provider bleibt sehr oft die einzige Barriere zwischen dem internen Netz und dem Internet. Auch wenn diese Geräte eine Art Firewall-Funktion bieten, so sind sie alles andere als geeignet, zuverlässig Bedrohungen abzuwehren. Diese Geräte bieten bei gezielten Angriffen keinen Schutz. Begünstigt wird der Angriff oft dadurch, dass das Standardpasswort, das der Hersteller vorgibt, während der Installation und Konfiguration nicht geändert wird. Hacker gehen sehr methodisch vor. Häufig sind Standardpasswörter oder deren einfache Komplexität für den Angreifer das Tor in das System bzw. Netzwerk.

Internet im steten Wandel
Die Gefahren aus dem Internet werden immer vielfältiger und komplexer. Die heutigen Firewall-Systeme sind in der Lage, komplexe Aufgaben wie etwa die Abwehr von Viren, Hacker-Angriffen oder Malware ohne Probleme zu realisieren. Gleichzeitig kontrollieren und steuern sie den Zugriff in das Internet aus dem eigenen Netz heraus. Sie erkennen infizierte Webseiten, warnen den User davor und unterbinden, falls nötig, den Zugriff gänzlich. Sie können nutzerspezifisch konfiguriert werden, sodass z. B. für den Azubi bestimmte Webseiten (z. B. Facebook, Twitter u. Ä.) gesperrt sind, während der Chef oder der Admin unbeschränkten Zugang zum Internet haben. Möglich ist auch, Webseiten nach Kategorien zu filtern. Eine kleine Datenbank von Schlagwörtern in der Firewall reicht aus, um Websites zu filtern und zu blockieren.

Kosten einer Firewall
Der Startpreis für eine Firewall mit den oben genannten Funktionen beginnt bei etwa 600 Euro und ist ausreichend für ein kleines Netzwerk mit bis zu 8 Nutzern. Natürlich sind die Kosten nach oben offen, will man alle angebotenen Abwehrmechanismen heutiger Firewall-Systeme einsetzen. Dazu kommt noch eine Art Wartungsvertrag, den die Hersteller mit dem Käufer abschließen. Darin wird dem Käufer seitens des Herstellers garantiert, dass sein Firewall-System immer mit den neuesten Updates versorgt wird, ohne dass er sich darum kümmern muss. Dieser Wartungsvertrag läuft in der Regel 1 Jahr und kann meistens bis auf 3 Jahre verlängert werden. Die Preise dafür beginnen bei ca. 400 Euro im Jahr. Auch die ganzen Zusatz-Features (Webfilter, Virenschutz, VPN-Verbindungen u. a.) werden mit einer jährlichen Gebühr belegt. Nach Ablauf dieses Vertrags ist das Firewall-System zwar immer noch funktionstüchtig, es bietet dann aber keinen zuverlässigen Schutz mehr vor den neuen Bedrohungen aus dem Internet.

Anforderungen durch das Bundesdatenschutzgesetz
Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) ist auch eine Richtlinie für technische Belange im Unternehmen. So schreibt § 9 BDSG für jedes Unternehmen (ganz gleich welcher Größe), das personenbezogene Daten erhebt, speichert, verarbeitet und nutzt (also auch der klassische Verwalter) vor, dass alle erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt werden müssen, um den Vorschriften des BDSG und insbesondere den in der Anlage zum BDSG genannten Anforderungen gerecht zu werden.
Das BDSG verlangt nicht, dass nun jedes Unternehmen tief in die Tasche greifen muss und in alle denkbaren Sicherheitsfeatures, die der Markt gerade anbietet, investieren soll. Hier ist vor allem die Größe und Leistungsfähigkeit des jeweiligen Unternehmens zu berücksichtigen. Wohl aber soll jedes Unternehmen dazu verpflichtet werden, das eigene Schutzniveau zu prüfen und gegebenenfalls dem heutigen Standard entsprechend anzupassen. Dazu gehört in erster Linie, dass Mitarbeiter im Umgang mit personenbezogenen Daten sensibilisiert werden, die EDV ständig auf deren Aktualität überprüft und angepasst wird und das Bewusstsein der Geschäftsleitung, im Sinne des BDSG zu handeln und zu agieren, geschärft wird.
Nur ein geschütztes und organisiertes Unternehmen ist in der Lage, seine Aufgaben ordentlich zu erfüllen. Mit einem schlecht geschützten Netzwerk ist es wie mit dem Fahrrad auf der Autobahn: Es ist machbar, aber extrem gefährlich.

DER AUTOR

Reinhold Okon ist Datenschutzbeauftragter des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. (BVI).

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Ein Eigentümer raucht regelmäßig (exzessiv) auf seinem Balkon. Die „Rauchentwicklung" ist so stark, dass der Mieter der darüber liegenden Eigentumswohnung sich in der Nutzung seines Balkons gehindert sieht. Er verlangt von seinem Vermieter Abhilfe, anderenfalls sähe er sich gezwungen, zu kündigen. Rauchen ist zwar gesellschaftlich anerkannt und unterliegt der persönlichen Handlungsfreiheit. Kann trotzdem ein Anspruch auf „Eindämmung" des Rauchens aus § 14 WEG oder einer anderen Vorschrift abgeleitet werden?

Erst kürzlich entschied das LG Potsdam (Urteil v. 14.3.2014, 1 S 31/13), dass sich Mieter damit abfinden müssen, wenn der Nachbar der darunter liegenden Wohnung auf seinem Balkon raucht. Es ließ aber die Revision gegen sein o. g. Urteil zu, weil die Frage von grundsätzlicher Bedeutung sei. Es bleibt daher abzuwarten, ob die im konkreten Fall betroffenen Mieter den BGH über diese Frage entscheiden lassen werden. Ebenso entschied das LG Hamburg (Urteil v. 15.6.2012, 311 S 92/10), das aber dem Kläger eine Mietminderung von 5 % zusprach.

Der frühere WE-Verwalter wurde seinerzeit von einem Wohnungseigentümer mit der Wahrnehmung seiner Interessen sowohl nach WEG- als auch Mietrecht bevollmächtigt und darf auch Untervollmacht erteilen. Als er jetzt dem Nachfolgeverwalter Untervollmacht für die Eigentümerversammlung erteilen möchte, lehnt dieser die Vollmacht ohne Angabe von Gründen ab. Ist das zulässig?

Gemäß § 174 BGB ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

Im konkreten Fall müsste somit dem neuen Verwalter eine gültige schriftliche Originalvollmacht vorgelegt werden. Alternativ könnte der Vollmachtgeber den Nachfolgeverwalter von der Bevollmächtigung des Vorverwalters in Kenntnis setzen. Fraglich ist allerdings, ob die dem Vorverwalter erteilte Vollmacht noch gültig ist, wenn sie dem nunmehr nicht mehr amtierenden Vorverwalter in seiner Position als „Verwalter der WEG" erteilt wurde. Um abschließende Rechtssicherheit zu schaffen, sollte der Vollmachtgeber die dem früheren WE-Verwalter erteilte Vollmacht widerrufen und den neuen Verwalter selbst bevollmächtigen.

In der Teilungserklärung steht „jeder Eigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile laufend auf seine eigene Kosten im guten Zustand zu halten." Kann dies so ausgelegt werden, das der Eigentümer verpflichtet ist, z. B. Malerarbeiten am Garagentor oder -wände oder auch Streichen von Innen- und Außenfenstern selbst zu tragen? Würde das dann auch für Reparaturen von Fenstern, Balkonbrüstungen oder Fensterrollläden gelten?

Da nach § 21 Abs. 3 WEG die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt werden kann, können die Wohnungseigentümer grundsätzlich wirksam vereinbaren, die Instandsetzungslast für im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile dem Sondereigentümer der jeweils angrenzenden Räumlichkeiten aufzuerlegen.

In der konkreten Teilungserklärung wird den Eigentümern die Instandhaltung von „im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen" auferlegt. Orientiert man sich am reinen Wortlaut, ist ausschließlich von Sondereigentum und nicht von „im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Gebäudeteilen" die Rede. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält in § 14 Nr. 1 WEG die entsprechende gesetzliche Regelung, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Eine Auslegung der Teilungserklärung dahingehend, dass sich die Instandhaltungslast entgegen dem Wortlaut auch auf das Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich des Sondereigentums bezieht, erscheint unter anderem auch unter Heranziehung des Wortlauts der gesetzlichen Regelung des § 14 Nr. 1 WEG nicht vertretbar. Im Ergebnis bleibt es bezüglich der Instandhaltungslast und der Kostentragungspflicht bei den gesetzlichen Regelungen. Die aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen sind daher von den Gemeinschaftern entsprechend zu beschließen und auch anteilig zu bezahlen.

In einer Wohnanlage muss wegen einer Verstopfung in einem WC-Fallrohr ein Reinigungsdienst beauftragt werden. Der Verursacher ist nicht bekannt. Sind die Kosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen oder tragen lediglich die Eigentümer der Wohnungen, die an das verstopfte Fallrohr angeschlossenen sind, die Kosten?

Das WC-Fallrohr ist dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen. Infolgedessen gilt der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG, wonach alle Eigentümer die Kosten für die Beseitigung der Verstopfung anteilig ihrer Miteigentumsanteile zu tragen haben.

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

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin, lieber Leser,

nicht mehr lange - und Pfingst- sowie Sommerferien stehen wieder vor der Tür. Erfreuliche Aussichten, aber für den Verwalter möglicherweise auch eine Falle, wie ein jüngst ergangenes Urteil des LG Karlsruhe zeigt. In dem zu entscheidenden Fall hat sich der Verwalter gleich in zweierlei Hinsicht ungeschickt verhalten, weil er die jährliche Eigentümerversammlung vereinbarungswidrig erst in der Sommerferienzeit und zu kurzfristig „ohne Vorwarnung" angesetzt hatte.
Entgegen der Teilungserklärung hatte er die Eigentümerversammlung nicht im 1. Quartal des Jahres geladen. Erschwerend kam hinzu, dass die Eigentümerversammlung obendrein in den Sommerferien, also einer typischen Reisezeit, angesetzt war. Dies hätte allenfalls dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, wenn sie mit ausreichend Vorlauf angekündigt worden wäre.
Deshalb: Gönnen Sie sich selbst einen entspannten Urlaub, indem Sie in solch´ besonderen Fällen die Eigentümerversammlung frühzeitig ankündigen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Verwalter muss Urlaubszeit bei Versammlungstermin berücksichtigen**

Deckert erklärt: **Fußboden**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwalter muss Urlaubszeit bei Versammlungstermin berücksichtigen

In der typischen Reisezeit darf der Verwalter eine Eigentümerversammlung nur mit ausreichendem Vorlauf einberufen. Die gesetzliche Mindestfrist von zwei Wochen reicht dafür regelmäßig nicht aus.
LG Karlsruhe, Urteil v. 25.10.2013, 11 S 16/13

Der Fall:
Ein Wohnungseigentümer wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen die in einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in Südbaden. Der Gemeinschaft gehören 13 Eigentümer an. Laut Teilungserklärung muss der Verwalter einmal jährlich im 1. Kalendervierteljahr eine Eigentümerversammlung einberufen.
Mit Schreiben vom 6.8.2012 lud der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung am 21.8.2012 ein. Im gesamten August 2012 waren in Baden-Württemberg Schulferien.
Ein Eigentümer hat die in der Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten. Er meint, die Eigentümerversammlung habe nicht in der Ferienzeit stattfinden dürfen. Da er seinerzeit in Spanien gewesen sei, habe er es nicht mehr einrichten können, zur Versammlung zu erscheinen. Außerdem müsse die Versammlung im 1. Quartal stattfinden.

Das Problem:
Das LG Karlsruhe hatte darüber zu entscheiden, welchen Einfluss es auf Terminierung und Einladung zu einer Eigentümerversammlung hat, wenn der geplante Versammlungstermin in der Ferienzeit liegt.

So hat das LG Karlsruhe entschieden:
Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, denn die Eigentümerversammlung wurde zur Unzeit einberufen.
Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann durch Vereinbarung bestimmte Zeiträume für die Versammlung vorschreiben. Dies ist hier in der Teilungserklärung geschehen, die das 1. Kalendervierteljahr vorsieht.
Terminiert der Verwalter eine Eigentümerversammlung außerhalb des vereinbarten Zeitraums, muss er dabei in gesteigertem Maß auf die Belange der Eigentümer Rücksicht nehmen. Das Teilnahmerecht an der Versammlung ist ein Kernelement der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft, das nicht durch die Terminierung vereitelt werden darf. Dies gilt umso mehr in einer überschaubaren Gemeinschaft, in der eine solche Rücksichtnahme ohne größeren Aufwand möglich ist. Auch wenn der Verwalter die gesetzliche Mindestfrist eingehalten hat, mussten die Eigentümer mit einer so kurzfristigen Anberaumung außerhalb des vereinbarten Zeitraums nicht rechnen.
Außerdem durfte der Verwalter die Eigentümerversammlung nicht so kurzfristig innerhalb der Sommerferien ansetzen. Die Anberaumung einer nicht dringlichen Versammlung in einer Zeit, die typische Reise-

zeit ist, entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie mit ausreichend Vorlauf angekündigt worden ist. Dafür reicht die zweiwöchige Mindestfrist nicht aus.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Terminierung zur Unzeit die Abstimmungsergebnisse beeinflusst hat, waren die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Das bedeutet für Sie:

1. Förmlichkeiten nach Gesetz und/oder Vereinbarung

Nach dem Gesetzeswortlaut wird „die Versammlung der Wohnungseigentümer vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen" (§ 24 Abs. 1 WEG). Angesprochen ist hier die grundsätzlich durchzuführende ordentliche Jahresversammlung, in der die Gemeinschaft die im Regelfall notwendigen Verwaltungsregularien beschließt. Darüber hinaus kann im Einzelfall Bedarf für außerordentliche Eigentümerversammlungen bestehen, wenn dies der Verwalter für sachdienlich hält, wenn ein Eigentümerquorum nach § 24 Abs. 2 WEG entsprechende Forderungen an den Verwalter stellt oder wenn auch nur ein einzelner Eigentümer ein solches Verlangen mit objektiv überzeugenden sachlichen Gründen stellt.
Zur Einladungsfrist geht das Gesetz davon aus, dass „die Frist der Einberufung mindestens zwei Wochen betragen soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt".
Diese gesetzlichen Regelungen sind abdingbar. Vereinbarungen, insbesondere Gemeinschaftsordnungen, können Abweichungen bzw. Ergänzungen enthalten. Die gesetzliche Mindestfrist erscheint insbesondere in größeren Gemeinschaften als sehr kurz bemessen. Daher sehen Gemeinschaftsordnungen oft Fristen von drei oder vier Wochen vor, damit die Eigentümer frühzeitig disponieren können.

2. Ladungsfrist und Versammlungszeitpunkt

Für die Berechnung der Ladungsfrist ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Zugangs maßgeblich. Bei Postzustellungen an Eigentümer im Nahbereich kann davon ausgegangen werden, dass ein Schreiben am Folgetag der Absendung zugeht; maximal sind bei entfernt wohnenden Eigentümern in Deutschland grundsätzlich zwei Zustelltage einzukalkulieren.
Im vorliegenden Fall waren zwei Besonderheiten in der Gemeinschaftsordnung vereinbart. Zum einen wurde hinsichtlich der Fristberechnung auf den Absendetag abgestellt, zum andern durfte die Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift erfolgen. Eine solche Regelung sollte auch unter kritischer Formularklausel-Würdigung m. E. praxisgerecht und gültig sein.
Schließlich war vereinbart, dass die Versammlung im Lauf des 1. Kalendervierteljahres einzuberufen ist. Ohne eine solche Sonderregelung haben Jahresversammlungen grundsätzlich im 1. Halbjahr stattzufinden, um dort insbesondere über Abrechnungen des Vorjahres und den Wirtschaftsplan rechtzeitig Beschlussgenehmigungen herbeizuführen.
Vorgaben wie hier sollten Verwalter tunlichst respektieren. Nur im Ausnahmefall dürften zeitliche Verschiebungen zulässig sein. Das häufig vorgebrachte Argument verspäteter Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen beauftragter Servicefirmen kann einen solchen Ausnahmefall allerdings selten rechtfertigen; vor allem dann nicht, wenn der Verwalter dem Serviceunternehmen die Rechnungs- und Zahlungsdaten zu spät übermittelt hat.
Die Missachtung gebotener Ladungsfristen und Versammlungsterminierungen kann zu angreifbaren rechtswidrigen Beschlüssen führen, allerdings nicht zu von Anfang an nichtigen Beschlüssen. Verkennt ein Verwalter gebotene Formalien in grob fahrlässiger Weise, muss er damit rechnen, dass ihm das Gericht die Kosten einer Beschlussanfechtung auferlegt.

3. Terminierung zur Unzeit

Ein generelles Verbot, Eigentümerversammlungen in Schulferien bzw. üblichen Urlaubszeiträumen abzuhalten, gibt es nicht. Im Regelfall sollten aber in solchen Zeiträumen keine ordentlichen Jahresversammlungen terminiert werden.
Letztlich kommt es auf den Einzelfall an. In Kapitalanleger-Gemeinschaften mit hohem Vermietungsstand können gesonderte Terminwünsche bestehen, so etwa Terminierungen an Samstagen. In Ferienhausanlagen sind häufig sogar in üblichen Ferienzeiten Versammlungen erwünscht. Es können auch Beschlüsse über bestimmte Terminwünsche in Zukunft in stets auch wieder änderbarer Weise gefasst werden.
Entscheidend ist in Sonderfällen die rechtzeitige Vorankündigung durch den Verwalter, verbunden mit der Bitte, in bestimmter Frist Beschlusspunkte zur Vorbereitung der Einladung mitzuteilen. Dabei muss der Verwalter die erkennbaren Bedürfnisse einer Eigentümermehrheit und Nutzungszweckbestimmungen der Gemeinschaft beachten. So sind etwa Besonderheiten in einer Seniorenwohnanlage oder einer Gemeinschaft mit vielen kinderreichen Eigennutzer-Familien zu berücksichtigen. Entscheidend ist aus Verwaltersicht, möglichst vielen Eigentümern die Teilnahme an den Jahresversammlungen zu ermöglichen, da es bei den Teilnahme-, Diskussions- und Stimmrechten um unentziehbare Kern- und Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer geht. Die Beschlussfähigkeit sollte möglichst ohne Vertretungsrechte und ohne Wiederholungsversammlungen erreicht werden.

4. Kausalitätsvermutung von Formfehlern

Liegen Formfehler vor, kann dies Auswirkungen auf gefasste Beschlüsse haben und zu erfolgreichen Beschlussanfechtungen führen. Kausalitätsfragen hat dann das Gericht wertend zu entscheiden. Dabei ist von der widerlegbaren Vermutung auszugehen, dass sich solche Fehler auch auf Rechte eines einzelnen anfechtenden Eigentümers und Beschlussergebnisse auswirken konnten.
Ein einzelner, terminlich verhinderter Eigentümer hätte durchaus mit seinen Diskussions- und Antragsrechten auf die Beschlussergebnisse Einfluss nehmen können. Ein Anfechtungserfolg wäre nur zu verneinen, wenn aus Sicht des Gerichts mit Sicherheit davon auszugehen wäre, dass auch ohne Formfehler ein inhaltsgleiches Beschlussergebnis zustande gekommen wäre. Wahrscheinlichkeiten reichen insoweit nicht aus, zumal Feststellungs- oder gar Beweislasten für eine solche Argumentation aufseiten der beklagten Eigentümer liegen dürften. Zu Recht sind hohe Anforderungen in solchen Formfragen zu stellen, geht es doch um Mitgliedschaftskernrechte der Eigentümer. Beschlussanfechtende Eigentümer sollten sich allerdings zumindest vorsorglich auch mit inhaltlichen Einwendungen gegen die Beschlüsse beschäftigen und solche auch von Anfang an vortragen, insbesondere dann, wenn Beschlüsse mit großer Mehrheit gefasst wurden. Nicht jeder Formfehler muss zu einem Anfechtungserfolg führen.
Anfechtungsverfahren erledigen sich häufig auch in der Hauptsache, wenn kurzfristig in neuerlicher (dann außerordentlicher) Versammlung Beschlüsse unter Vermeidung der gerügten Formfehler mit gleichen Mehrheitsergebnissen wiederholt werden. Im vorausgehenden Beschlussanfechtungsverfahren muss dann abschließend das Gericht nur noch nach dem mutmaßlichen Ausgang des Verfahrens eine Kostenentscheidung treffen.
Allen Eigentümern kann es allerdings ein Verwalter in Form- und Terminfragen nicht recht machen, was stets mitberücksichtigt werden sollte! Gibt es allerdings keine Beschlussweisungen zu bestimmten Versammlungsterminen, sollte der Verwalter diese mit dem Verwaltungsbeirat – sofern vorhanden – absprechen.

Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**
Eigentümerversammlung 2014 (Power-Point-Präsentation) → **2859879**

Deckert erklärt

Fußboden

Größtenteils ist die eigentumsrechtliche Zuordnung das Problem. Häufig möchten einzelne Wohnungseigentümer den im Bereich ihres Sondereigentums befindlichen Fußbodenbelag durch andere Materialien ersetzen.

Eigentumszuordnung

Zunächst wird zwischen dem eigentlichen Fußbodenbelag und dem darunter liegenden Estrich samt Trittschalldämmung und der Bodenplatte selbst unterschieden. Dabei steht der Fußbodenbelag nach ganz herrschender Meinung im Sondereigentum jedes Wohnungseigentümers.

Der darunter liegende Estrich samt Trittschalldämmung sowie Wärmedämmschichten stehen hingegen als temperatur- und schalldämmende Schutzelemente nach ebenso überwiegender Meinung im Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für die Bodenplatte selbst oder aber Unterbodenkonstruktionen, die als konstruktive Bestandteile der Wohnanlage zwingend Gemeinschaftseigentum sind.

Zwar stehen die Unterbodenkonstruktionen wie Estrich, Trittschallschutz und Dämmschichten – auch wenn sich diese im Bereich eines Sondereigentums befinden – zwingend im Gemeinschaftseigentum, gleichfalls kann die Eigentümergemeinschaft vereinbaren, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung dieser Bereiche von dem jeweiligen Raumeigentümer zu tragen sind. Sind die genannten Bereiche in der Teilungserklärung dem Sondereigentum des jeweiligen Raumeigentümers zugeordnet, so ist zwar diese Zuordnung unwirksam. Gleichwohl kann eine derartige Regelung unter bestimmten weiteren Voraussetzungen nach vereinzelten Gerichtsurteilen in eine entsprechende Kostentragungsverpflichtung der jeweiligen Raumeigentümer umgedeutet werden.

Austausch des Bodenbelags

Aus der eigentumsrechtlichen Zuordnung beantworten sich auch die Fragen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Veränderungen dieser Bodenbereiche.

Der Wohnungseigentümer ist auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich berechtigt, den im Sondereigentum verlegten bzw. vorhandenen Bodenbelag auszutauschen, da der Fußbodenbelag selbst im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers steht. Mithin stellt ein derartiger Austausch keine bauliche Veränderung i. S. d. § 22 Abs. 1 WEG dar. Dieses Recht schließt auch ein, z. B. einen vorhandenen Teppichboden im Bereich des Sondereigentums durch Parkett-, Laminat- oder Fliesenboden zu ersetzen. Es besteht jedoch keine „Narrenfreiheit" bei Austausch des vorhandenen Bodenbelags bzw. einer etwaigen Neuverlegung. Der betreffende Wohnungseigentümer hat auch bei Veränderungen des in seinem Sondereigentum stehenden Bodenbelags über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehende Nachteile für die übrigen Wohnungseigentümer zu vermeiden. Gerade bei einer Auswechslung des Bodenbelags bzw. einer Neuverlegung ist der betreffende Wohnungseigentümer verpflichtet, die Umbaumaßnahme so vorzunehmen, dass insbesondere für benachbarte oder darunter liegende Raumeinheiten keine Belästigungen durch verstärkten Trittschall entstehen.

Durch erhöhten Trittschall beeinträchtigte Wohnungseigentümer haben einen aus § 1004 BGB i. V. m. §§ 14, 15 WEG resultierenden Unterlassungs- bzw. Beseitigungsanspruch, der durch entsprechende Leistungsklage geltend gemacht werden kann. Bei einer Beeinträchtigung des Trittschallschutzes haftet der Wohnungseigentümer jedoch nur für eine Verschlechterung des bisher vorhandenen Trittschallschutzes.

Änderungen bzw. Eingriffe in den Estrich und andere Konstruktionselemente eines Bodenaufbaus stellen stets bauliche Veränderungen dar, da diese Teile im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Weiterführende Informationen:
Fußboden → **1170993**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Schadensersatzpflicht des Verwalters nur bei zögerlicher Instandsetzung
(AG Hamburg, Urteil v. 18.6.2013, 102d C 74/12)

Eine haftungsbegründende pflichtwidrig zögerliche Bearbeitung aufgetretener Mängel am Gemeinschaftseigentum des Verwalters kommt nur in Betracht, wenn dieser den angemessenen Bearbeitungsaufwand pflichtwidrig überschritten und sich aus dieser Überschreitung ein Schaden ergeben hat.

Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung
→ **2551731**

Übersehene Hausgeldzahlungen
(AG Wiesbaden, Urteil v. 20.9.2013, 92 C 2125/13)

Macht der Verwalter gegenüber einem Wohnungseigentümer vermeintlich rückständige Hausgelder geltend, so erfolgt dies als Vertreter der Gemeinschaft, auch wenn dies nicht ausdrücklich dem entsprechenden Aufforderungsschreiben zu entnehmen ist. Für etwaige Fehler des Verwalters haftet daher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht der Verwalter persönlich. Letzteres lediglich dann, wenn der Verwalter ein erhebliches unmittelbares Eigeninteresse oder in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch genommen hat.

Weiterführende Informationen:
Haftung (WEG): Wohnungseigentümergemeinschaft → **2659770**
Haftung (WEG): Verwalter → **636625**

Jahresabrechnung und mietrechtliche Betriebskostenabrechnung
(AG Erfurt, Urteil v. 14.8.2013, 5 C 51/12)

Der vermietende Wohnungseigentümer hat keinen Schadensersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft, wenn die Jahresabrechnung nicht als mietvertragliche Betriebskostenabrechnung verwendet werden kann.

Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Bauliche Veränderung stets dann nachteilig, wenn Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen erschwert
(BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13)

Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Maßnahme (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert. Eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.

Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

Zitat

Verstehen kann man das Leben nur rückwärts, leben muss man es vorwärts.
Soren Kierkegaard (1813-1855), dänischer Philosoph

Auch das noch

Schweinerei
Eine im Agrarbereich angesiedelte Äußerung eines Mieters war der Dreh- und Angelpunkt eines Verfahrens vor dem AG München. Bei einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter rief der Mieter diesem „Sie sind ein Schwein" hinterher. Von dem tierischen Vergleich war der Vermieter alles andere als begeistert und kündigte den Mietvertrag fristlos. Im Räumungsprozess legte der Mieter sogar noch nach und erklärte, der Vermieter lüge wie gedruckt und rede dumm daher.
„Das muss sich der Vermieter nicht bieten lassen", sagte das AG München (Urteil v. 16.7.2013, 411 C 8027/13) und bestätigte die Kündigung. Die Bezeichnung als „Schwein" sei eine erhebliche Vertragsverletzung. Außerdem deute das nachträgliche Verhalten des Mieters nicht darauf hin, dass eine solche Entgleisung nicht noch einmal vorkommen wird. Alles in allem sei es für den Vermieter unzumutbar, das Mietverhältnis fortzusetzen. Seine Wohnung war der Mieter damit endgültig los.

Cartoon

Standpunkt

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

Sind Verwalter fehlerfrei?

Im Ernst, wer ist schon fehlerfrei. Aber darum geht es gar nicht. Es geht vielmehr um den Umgang mit Fehlern, Schwächen, dem Perfektionstrieb einer hochentwickelten Gesellschaft. Verwalter sind Bestandteil der Sehnsucht nach Fehlerfreiheit. Eigentümer bezahlen uns, weil sie uns in allen Fragen um die Immobilie und das Leben darin ansprechen und beauftragen können möchten. In einer arbeitsteiligen Welt sind wir Hausmeister, Buchhalter, Steuerberater, Jurist, Gerichtsvollzieher, Sozialpädagoge, Anlagentechniker, Handwerker usw. – und bieten uns häufig auch so an. Angesichts solcher Allround-Angebote steigt bei den Eigentümern der Anspruch auf Fehlerfreiheit. Bei Fehlern reagieren viele empfindlich und lassen schon mal ihren Frust aus anderen Lebensbereichen an uns aus.
Die ausgefeilten rechtlichen Vorgaben und Regeln für Bautechnik und Gemeinschaft bedeuten unweigerlich, Fehler im Spannungsfeld zwischen materieller Sachentscheidung und emotionaler Wohnbedürfnisse machen zu müssen. Von uns werden Entscheidungen erwartet bzw. das Vorbereiten von Beschlüssen, wobei wir die Schwarmintelligenz der Eigentümer in die geordneten Bahnen der juristischen und technischen Vorgaben führen müssen. Entscheiden wir dagegen nicht und schaffen wir nicht die „richtigen" Entscheidungen, wenn Beschlüsse also angefochten werden oder nichtig sind, sind wir letztlich die Dummen.
Unsere Gesellschaft drängt zur Perfektion. Perfektion bedeutet heute Fehlerfreiheit. Wo diese nicht herrschen will, versuchen wir sie juristisch zu erzwingen – und stellen fest, wie wenig man dadurch letztlich erreicht und wieviel Lebensfreude verloren geht.
Die Befriedung mancher hierbei entstehender Unbarmherzigkeit liegt in einer neuen Fehlertoleranz. Die gewünschte Einzelfallgerechtigkeit ist vom Verwalter im Zusammenleben von Individuen nicht erreichbar. Wir müssen mit Kunden und Lieferanten, aber auch bei den Wohngemeinschaften untereinander die Toleranzschwellen erhöhen und zu einem Klima des Vertragens und Akzeptierens beitragen. Mängelerkennung, Fehlerbekenntnis, Reue, Buße – Vergebung. Diese Vergebungsbereitschaft sollten wir einfordern und selber gewähren.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH, Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.6.2014.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 14004
Mat.-Nr. N6436-5041