

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

was soll an der Schlüsselverwaltung denn schwierig sein? Na gut, wirklich schwierig mag es vielleicht gar nicht sein. Aber nicht

selten trifft man in der Praxis eine Schublade als wesentliches Organisationsmittel an, gefüllt mit einer unübersehbaren Anzahl nicht gekennzeichneter Schlüssel. Hierzu möchten wir Ihnen ein paar organisatorische Anregungen geben. Als Verwalter sind Sie mit einer Vielzahl an Verordnungen konfrontiert. Da kann der Überblick schnell einmal verloren gehen. Sind Sie z. B. mit der Baustellenverordnung vertraut? Mit der haben Sie unter Umständen mehr zu tun als Ihnen bekannt oder lieb ist. Denn hier können sich nicht unbeträchtliche Risiken für Sie verbergen.

Das Thema freilaufende Hunde ist sicherlich ein Reizthema. Hunde contra Jogger, Fahrradfahrer, Fußgänger – bald täglich ist diese Thema in den Medien. Auch die WEG muss sich Gedanken machen, wie Sie es denn mit Hunden von Mitbewohnern auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche halten will. Hier hat der BGH ein erstaunlich „hundefreundliches“ Urteil gefällt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Prozesse in der Immobilienverwaltung: Schlüssel verwalten → Seite 4

Organisation
Die Baustellenverordnung und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
WEG kann Leinenzwang für Hunde lockern → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

BGH steckt Rahmen für WEG-Kreditaufnahme ab

Darf eine WEG einen Kredit aufnehmen und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Diese Frage beschäftigt Verwalter und Gerichte seit Jahren. Nachdem der BGH im Jahre 2012 bereits die Beschlusskompetenz für einen Kredit-Beschluss bejaht hatte, haben die Bundesrichter nun Richtlinien für eine Kreditaufnahme aufgestellt.

Demnach kann auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch eine WEG ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Es kommt dabei allerdings auf die Umstände des Einzelfalls an. Ein wesentlicher Punkt ist der Zweck des Darlehens. Je dringender die Maßnahme ist, die finanziert werden soll, desto eher treten die Nachteile der Finanzierung durch ein Darlehen zurück. Zu prüfen ist ferner, ob es alternative Finanzierungsmöglichkeiten gibt (Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage). Ein Darlehen wird insbesondere infrage kommen, wenn eine Sonderumlage die Eigentümer finanziell stark belasten oder überfordern würde. Relevant sind zudem die Höhe des Darlehensbetrags im Verhältnis zur Anzahl der Eigentümer, die Kreditkonditionen, die Laufzeit und die Rückzahlungsbedingungen.

Für die Beschlussfassung über die Darlehensaufnahme hat der BGH konkrete Anforderungen formuliert: Der Beschluss muss die zu finanzierende Maßnahme bezeichnen und Angaben zu Höhe und Laufzeit des Darlehens sowie zur Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten. Außerdem muss aus dem Beschluss ersichtlich sein, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist.

Schließlich legt der BGH auf folgendes Wert: Die Eigentümer müssen vor der Beschlussfassung darüber aufgeklärt werden, dass sie Geld nachschießen müssen, wenn einzelne Eigentümer zahlungsunfähig werden. Dies muss der Verwalter im Versammlungsprotokoll dokumentieren. Die fehlende Aufklärung über die Nachschusspflicht war es dann auch, weshalb der Kreditbeschluss im vom BGH entschiedenen Fall nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. (BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 244/14)

Vermieter müssen Ein- und Auszug bescheinigen

Vermieter sind ab dem 1.11.2015 verpflichtet, bei der An- und Abmeldung des Mieters beim Einwohnermeldeamt mitzuwirken. Der Vermieter oder eine beauftragte Person, z. B. der Verwalter, muss dem Mieter den Ein- bzw. Auszug innerhalb von 2 Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen (sog. Vermieterbescheinigung).

Wer die Vermieterbescheinigung nicht oder nicht richtig ausstellt, muss mit einem Bußgeld von bis zu 1.000 Euro rechnen. Wer einem anderen eine Wohnanschrift anbietet, ohne dass dieser dort tatsächlich einzieht oder einziehen will, kann eine Geldbuße von bis zu 50.000 Euro bekommen.

Neu ist auch ein Auskunftsanspruch des Vermieters: Dieser kann sich

durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, ob sich der Mieter tatsächlich an- oder abgemeldet hat.

Die Neuregelung ist Bestandteil des neuen Melderechts, das bereits 2013 beschlossen worden war. Ziel ist es, Scheinmeldungen wirksamer zu begegnen. Ganz neu ist die Mitwirkungspflicht des Vermieters nicht: Sie bestand bereits bis 2002 und wurde seinerzeit abgeschafft.

PRAXIS-TIPP:

Die Vermieterbescheinigung muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift des Vermieters
- Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum
- Anschrift der Wohnung
- Namen der meldepflichtigen Personen

Verwalter sollten vermietende Eigentümer über die neue Pflicht sowie die drohenden Sanktionen bei Verstößen informieren. Soweit ein Eigentümer den Verwalter beauftragt hat, die Mitwirkungspflicht zu erfüllen, sollte der Verwalter die Bestätigung unbedingt fristgerecht ausstellen.

Weiterführende Informationen:

Mustertext: Vermieterbescheinigung für das Einwohnermeldeamt
→ **8388519**

Saarland schreibt Nachrüstung von Rauchwarnmeldern vor

Bestandswohnungen im Saarland müssen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Das ergibt sich aus einer Änderung der Landesbauordnung, die Anfang September in Kraft getreten ist. Demnach sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit den Geräten auszustatten. Für den Einbau ist eine Übergangsfrist bis Ende 2016 vorgesehen.

In Neubauten sind Rauchwarnmelder im Saarland bereits seit längerer Zeit vorgeschrieben. Die Wartung der Rauchwarnmelder obliegt den jeweiligen Bewohnern, sofern nicht der Eigentümer diese Verpflichtung übernommen hat.

Weiterführende Informationen:

Rauchwarnmelder: Regelungen in den Bundesländern → **2717237**

Für Änderung der Kostenverteilung gilt vereinbartes Stimmprinzip

Die Wohnungseigentümer können den Verteilungsschlüssel für die Betriebs- und Verwaltungskosten per Mehrheitsbeschluss ändern. Umstritten war bisher, ob für die Abstimmung hierüber zwingend das gesetzliche Kopfprinzip (jeder Eigentümer hat eine Stimme) gilt oder ein in der Teilungserklärung ggf. abweichend festgelegtes Stimmprinzip anwendbar ist (z. B. Objektprinzip oder Wertprinzip). Der BGH hat diese Frage nun in letzterem Sinne entschieden. Zuvor hatten die Bundesrichter bereits für Beschlussfassungen über die Bestellung und Abberufung des Verwalters den Vorrang des vereinbarten Stimmprinzips bejaht.

Gleichzeitig hat der BGH klargestellt: Soweit das Gesetz zwingende Vorgaben zur Stimmkraft macht, hebt es diese eigens hervor, wie in § 16 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 WEG, die für bestimmte Beschlüsse eine doppelt

qualifizierte Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile fordern. (BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14)

! Weiterführende Informationen:

Abstimmung in der Eigentüerversammlung - Stimmprinzip
→ **1717776**

Rheinland-Pfalz führt Mietpreisbremse ein

Das Landeskabinett von Rheinland-Pfalz hat für 3 Kommunen die Einführung der Mietpreisbremse beschlossen. Mainz, Trier und Landau wurden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt, in denen die Mietpreisbremse greift. Die Mieten für neu abgeschlossene Mietverträge dürfen dort höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind hiervon ausgenommen. Die beschlossene Verordnung tritt einen Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

! Weiterführende Informationen:

Checkliste: Wann Sie sich an die Mietpreisbremse halten müssen
→ **7741703**
Mietpreisbremse für Wohnraum → **8388521**

Keine Nutzung von Laden als Gaststätte

In einer Teileigentumseinheit, die laut Teilungserklärung für eine Nutzung als Laden vorgesehen ist, darf jedenfalls dann keine Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten betrieben werden, wenn Läden dem Landesrecht zufolge nachts geschlossen sein müssen.

Dulden die Wohnungseigentümer die zweckwidrige Nutzung einer Einheit über einen längeren Zeitraum, kann dies gegenüber Unterlassungsansprüchen den Einwand der Verwirkung begründen. Um eine stillschweigende Änderung der Teilungserklärung, die die Nutzung legalisieren würde, annehmen zu können, reicht eine schlichte Duldung aber nicht aus. (BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14)

PRAXIS-TIPP:

Eine in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung kann von den Eigentümern zwar auch schuldrechtlich geändert werden. Gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (z. B. Käufern einer Sonder- oder Teileigentumseinheit) ist eine solche Änderung aber nur wirksam, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen ist.

! Weiterführende Informationen:

Teilungserklärung → **637212**



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

Entgelt Spezial: Weihnachten

Mi., 14.10.2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Weihnachtsgeld, Weihnachtsgeschenke, Weihnachtsessen – dieses Online-Seminar informiert Sie rund um das Thema Weihnachten mit den Auswirkungen auf die Abrechnungspraxis. Dabei werden sozialversicherungs-, lohnsteuer- und auch arbeitsrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Die Inhalte sind u. a.

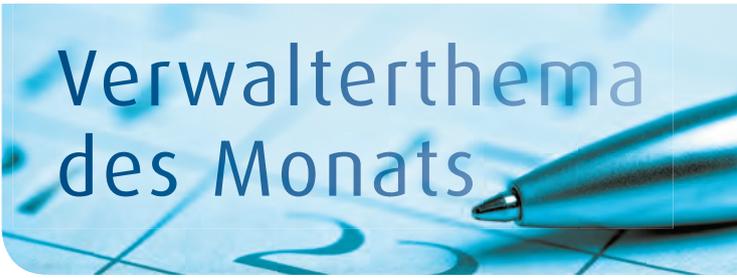
- Bestimmungen im Arbeits-, Lohnsteuer- und Sozialversicherungsrecht
- Umlage und Pfändung
- Zufluss- und Entstehungsprinzip
- Weihnachtsfeier als Betriebsveranstaltung

Referent: Michael Bühler

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.



Prozesse in der Immobilienverwaltung: Schlüssel verwalten

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Was soll denn jetzt an der Schlüsselverwaltung schwierig sein? Solche Nebensächlichkeiten haben wir doch längst im Griff, oder etwa nicht? Wenn ich hierzu meine persönlichen Erfahrungen Revue passieren lasse, komme ich eher zur gegenteiligen Auffassung. Mir ist z. B. eine Eigentumswohnanlage bekannt, in der vor einigen Wochen der Verwalter gewechselt hat. Seit diesem Zeitpunkt werden Mitteilungen der Verwaltung mit Klebestreifen von außen auf den Aushangkasten geklebt. Der Schlüssel scheint wohl verloren gegangen zu sein. Eine Kleinigkeit vielleicht, die aber nicht unbedingt für Professionalität spricht. Häufiger wird jedoch die Situation vorkommen, dass ein Schlüssel oder auch Funkhandsender von einem Eigentümer, einem Mieter, einem Hausmeister, einem Handwerker oder einem anderen vertraglich gebundenen Dienstleister benötigt wird. Auch den Austausch von Schließzylindern bei Baumaßnahmen oder anderen Anlässen gilt es zu berücksichtigen.

Im Verwalteralltag treffen wir auf eine Vielzahl von Einzelfällen, die es jeweils unter Beachtung der notwendigen Sorgfaltspflicht zu beachten gilt. Schließlich handelt es sich um das Eigentum unserer Kunden, das zudem Zutritt zu sensiblen Bereichen verschaffen kann. Dazu gehört auch die Verwaltung von Schlüsseln, die wir vom Bauträger, Vorverwalter oder dem Eigentümer selbst bei der Beauftragung übernommen haben. Nicht nur einmal haben wir als wesentliches Organisationsmittel

eine Schublade vorgefunden, gefüllt mit einer unübersehbaren Anzahl nicht gekennzeichnete Schlüsseln.

PRAXIS-TIPP: DOKUMENTIEREN UND SICHERN

Hier kann ich nur empfehlen, die Situation bei der Übergabe eindeutig zu dokumentieren und die Schlüssel so aufzubewahren, dass sie nicht in fremde Hände gelangen können.

Interne Verwaltung von Schlüsseln

Dieser Praxis-Tipp gilt selbstverständlich genauso für Schlüssel, die zugeordnet werden können. Diese sollten dann bei der Übernahme gleich gekennzeichnet und in einem verschließbaren Schrank aufbewahrt werden, wobei dieser so aufgestellt werden sollte, dass etwaiger Publikumsverkehr keinen unmittelbaren Zugang hat. Die Kennzeichnung sollte nicht im Klartext („Generalschlüssel für die Beispielgasse 7 in Musterhausen“), sondern mit verschlüsselten Angaben (Objektnummer) versehen sein. Bei Verlust kann ein unehrlicher Finder dann zumindest mit dem Schlüssel nichts anfangen.

PRAXIS-TIPP: „SCHLÜSSEL-HINWEIS“

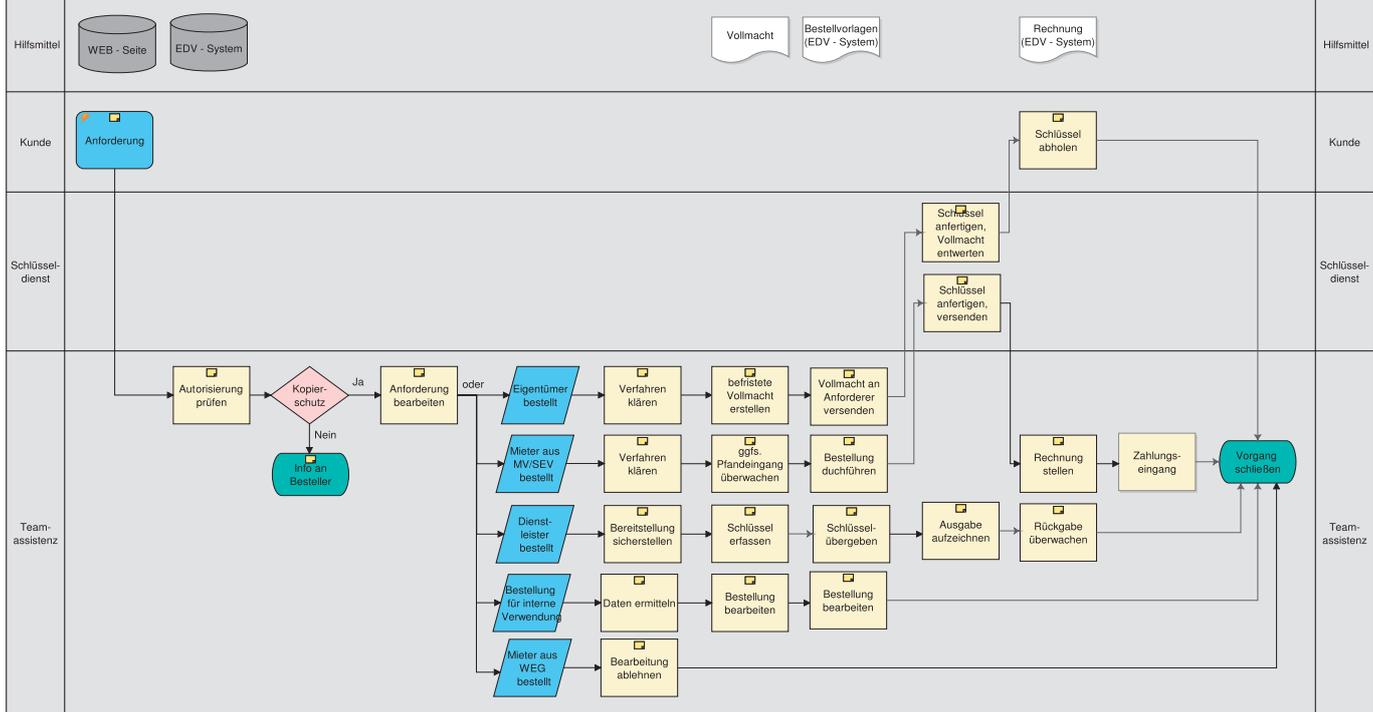
Bringen Sie auf oder an dem Schlüssel einen Hinweis auf Ihr Verwaltungsunternehmen an. So ermöglichen Sie es einem ehrlichen Finder, den Schlüssel zu Ihnen zurückzubringen.

Inwieweit Software zur Schlüsselverwaltung in Ihrer Verwaltung sinnvoll einsetzbar ist, überlasse ich Ihrer eigenen Beurteilung. In den von uns betrachteten praktischen Beispielen konnte sich uns die Arbeitersparnis nicht immer erschließen.

Ausgabe von Schlüsseln

Schlüssel müssen häufig entweder temporär oder dauerhaft zur Durchführung von Reparaturen, Sanierungen oder Wartungsarbeiten ausgegeben werden. Gerade wenn zum Beispiel ganze Wohnungen bei einem Mieterwechsel saniert werden sollen, scheint es ratsam, einen sog. Bauzylinder einzusetzen. Dies erspart eine Menge Arbeit, falls Mitarbeiter eines beauftragten Unternehmens die Schlüssel verlieren oder über längere Zeiten nicht zurückgeben.

Prozessdarstellung Schlüssel bestellen



Insbesondere bei der Ausleihe für einen kurzen Zeitraum hat das gute alte Schlüsselausgabebuch noch lange nicht ausgedient. Mit einem Blick können Sie schnell erkennen, welche Schlüssel noch nicht zurückgegeben wurden. Schlüsselausgabeprotokolle, die in den objektbezogenen Ordnern abgelegt werden, erledigen diese Aufgabe nur sehr eingeschränkt. Die Prüfung, welche Schlüssel noch nicht zurückgegeben wurden, ist aufwendig und erfolgt nach unserer Erfahrung in der Praxis oft nicht zuverlässig. Damit besteht die Gefahr, dass man später nur rein zufällig über dieses Protokoll stolpert und dann leider feststellen muss, dass sich niemand mehr an den Vorgang erinnert, da er schon einige Jahre zurückliegt.

Auch eine Fotokopie des Schlüssels mit der Unterschrift des Entleihers macht nur dann Sinn, wenn der Entleiher eindeutig identifiziert werden kann. Dafür sollte eine Kopie des Lichtbildausweises gleich mit anfertigt werden und das Protokoll mit genauer Bezeichnung des Schlüssels und des Ausgabegrunds so abgelegt werden, dass eine regelmäßige und wenig aufwendige Verfolgung gewährleistet ist. Alternativ kann natürlich auch eine Aufgabe mit Terminverfolgung in der EDV angelegt werden.

Bestellung von Schlüsseln

Auch hier haben wir in der Verwaltungspraxis die unterschiedlichsten Vorgehensweisen angetroffen, die teilweise aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nur schwer umzustellen waren. Deshalb ist es schwierig, ein allgemeinverbindliches Vorgehen als „Best-Practice-Lösung“ zu empfehlen.

Abhängig von:

- der Verwaltungsart
- der lokalen Verteilung der verwalteten Objekte
- dem Umfang an noch bestehendem Gebrauchsmusterschutz
- den vertraglichen Festlegungen
- der Aufbewahrung der Schließpläne und
- der Immobiliennutzer

werden sicherlich unterschiedliche Arbeitsabläufe angewendet werden müssen.

Zunächst sollte jedoch in jedem Fall die Schlüsselbestellung dokumentiert und die Autorisierung des Anfordernden überprüft werden.

PRAXIS-TIPP: NUTZEN SIE IHRE WEBSEITE

Eine Arbeitserleichterung und ggfs. die Vermeidung unnötiger Rückfragen können Sie erreichen, indem Sie auf Ihrer Webseite die Möglichkeit einer Online-Schlüsselbestellung oder ein Schlüsselbestellformular zur Verfügung stellen.

Weiterhin sollte es für den Bearbeiter leicht möglich sein zu prüfen, inwieweit noch ein Kopier- oder Gebrauchsmusterschutz für die benötigten Schlüssel gegeben ist. Sollte Ihr EDV-System hier keine praxistaugliche Möglichkeit zur Hinterlegung der erforderlichen Informationen bieten, verweisen wir auf den Objektsteckbrief. Im Objektsteckbrief kann dann auch gleich vermerkt werden, wo Schließpläne und Schließkarten aufbewahrt werden. Sehr vorteilhaft ist natürlich, wenn möglichst viele Schließkarten zentral bei einem Schlüsseldienst hinterlegt sind.

Die effiziente Variante

Die einfachste und am wenigsten aufwendige Variante ist der Versand einer Ermächtigung, mit der der jeweilige Bedarfsträger den Schlüssel direkt beim Schlüsseldienst Ihres Vertrauens gegen Barzahlung abholen kann.

WICHTIG: ERMÄCHTIGUNG

In diesem Fall sollten Sie aber sicherstellen, dass der Schlüsseldienst bei der Übergabe des Schlüssels die ausgestellte Ermächtigung einzieht oder entwertet.

Mit diesem Vorgehen wird der Bearbeitungsaufwand für Ihre Mitarbeiter auf ein Mindestmaß reduziert. Eine weitere elegante Vereinfachung wäre, wenn entsprechend autorisierte Eigentümer sich die Ermächtigung gleich aus dem Eigentümerbereich Ihrer Webseite herunterladen könnten und dabei eine automatische Nachricht an Sie generiert würde.

Leider wird diese einfache und für Sie vorteilhafte Variante aufgrund verschiedenster Bedingungen nicht immer realisierbar sein. Hier ist auch Ihr Fingerspitzengefühl gefragt. Denn es trägt sicher nicht zur Popularität Ihrer Verwaltung bei, wenn Sie der gebrechlichen Rentnerin einen längeren Weg in die nächstgelegene Stadt zumuten, um dort einen Schlüssel abzuholen. Hier heißt es, entsprechende abweichende Lösungen parat zu haben.

Die Dienstleistungsvariante

Auch wenn wir in einer immer älter werdenden Gesellschaft leben, ist die oben geschilderte Situation nicht unbedingt repräsentativ. Ein nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung hat einen langen Arbeitstag und/oder ist finanziell gut aufgestellt. In beiden Fällen ist gut vorstellbar, dass wenig Wert darauf gelegt wird, den dringend benötigten Schlüssel beim nächsten Schlüsseldienst selbst abzuholen. Warum nicht eine kostenpflichtige Dienstleistungsvariante anbieten? Sie veranlassen die Bereitstellung des Schlüssels, lassen den Schlüssel abholen und zum vereinbarten Zeitpunkt wird er gegen eine Dienstleistungspauschale durch einen Beauftragten Ihrer Verwaltung übergeben. Es erscheint durchaus denkbar, solche Dienstleistungen auch im Rahmen der Miet- und Sondereigentumsverwaltung anzubieten. Entscheidend ist hier die Struktur Ihrer Mieter. Im Zweifel wäre es einen Versuch wert, das Risiko erscheint gering.

Die Praxis entscheidet

In welcher Form Sie in Ihrer Verwaltung die Bestellung von Schlüsseln (Zylinder, Handöffner usw.) auch immer abarbeiten, entscheiden letztlich Sie selbst. Wichtig ist aber auf jeden Fall, dass alle Mitarbeiter/Innen Ihrer Verwaltung die Arbeiten einheitlich durchführen, angefangen von der Auswahl der richtigen Formulare bis zur korrekten Ablage. Die Grundsätze zur Abarbeitung sollten für alle nachvollziehbar dargestellt werden, wie es z. B. die abgebildete Grafik veranschaulicht. In dieser Grafik sind die einzelnen Prozessschritte eindeutig erkennbar, die zu verwendenden Hilfsmittel sind aufgelistet und es ist klar, was wo und durch wen bearbeitet wird. In den „gelben Zetteln“ sind überdies weitere Bearbeitungshinweise enthalten.

Fazit

Ob Sie dieser Methodik folgen wollen oder einer anderen: Regeln zur Prozessbearbeitung aufzustellen, macht in jedem Fall Sinn, denn nur so stellen Sie eine einheitliche Bearbeitung nach Ihren Vorgaben dauerhaft sicher und nutzen Effizienzpotenziale.

DER AUTOR

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



Organisation



Die Baustellenverordnung und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo)

Steffen Haase, Augsburg

Die Verordnungen rund um das Gebäude nehmen einen immer höheren Stellenwert ein. Oftmals denkt man hierbei nur an die Gebäudetechnik. Aber auch die sicherheitsrelevanten Belange auf Baustellen sind geregelt. Bei der Vielzahl an Verordnungen kann der Überblick schnell einmal verloren gehen. Für Sie als Verwalter ist es aber wichtig, dass Sie die wesentlichen Verordnungen kennen und auch die Eigentümer bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten hierüber informieren. Als Verwalter werden Sie zukünftig immer mehr als Fachberater der Eigentümer gefragt sein. Hierzu gehört auch die Risikoaufklärung.

Wer kümmert sich darum?

Ist eine Eigentumswohnungsanlage einmal in die Jahre gekommen, ist es irgendwann zwangsläufig so weit, dass die Eigentümerversammlung über notwendige Sanierungsmaßnahmen beschließt. Leider wird häufig kein Fachplanungsbüro mit der Ausschreibung und Baustellenüberwachung betraut, sondern es wird vom Verwalter erwartet, dass er aktiv wird. Und auch wenn ein schönes Sonderhonorar verlockend erscheint, so sollten Sie sich doch darüber im Klaren sein, dass Sie sich dadurch ein großes Risiko aufbürden. Aufgrund des hohen Haftungsrisikos und einem oftmals fraglichen Versicherungsschutz für diese Leistungen will es reiflich überlegt sein, ob Sie eine solche Aufgabe übernehmen wollen. Wenn es schlimm kommt, drohen hohe Schadensersatzforderungen.

Gesundheitsschutz der Baustellenarbeiter

Baustellen sind generell gefahrenträchtig, das dürfte unstrittig sein. Hier möchte ich die Frage stellen, wer für den Gesundheitsschutz der Bauarbeiter die Verantwortung trägt. Sie werden sich vielleicht fragen:

Was geht das mich an? Das ist doch Sache der Handwerksbetriebe. Diese müssen doch darauf achten, dass ihren Arbeitern nichts passiert. Solche Aussagen höre ich oft. Aber aufgepasst. Der Gesetzgeber nimmt auch den Bauherren in die Pflicht, und hier kommt auch der Verwalter mit ins Spiel. Ich stelle oft fest, dass kaum ein Verwalter die Baustellenverordnung kennt, obwohl sie schon seit 1998 in Kraft ist und der Verwalter regelmäßig – mehrmals im Jahr – mit ihr zu tun hat.

Sinn und Zweck der Baustellenverordnung

Die Baustellenverordnung hat das Ziel, durch besondere Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf der Baustelle beizutragen. Beschäftigte im Baubereich sind im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen einem besonders hohen Unfall- und Gesundheitsrisiko ausgesetzt. In Deutschland liegt die Unfallquote (Unfälle pro 1.000 Vollbeschäftigte) sowohl bei den gemeldeten als auch den besonders schweren Arbeitsunfällen im Bausektor mehr als doppelt so hoch wie im Durchschnitt der gewerblichen Wirtschaft (2014 allein 1.753 Unfälle mit Personenschaden). Besondere Gefahren auf Baustellen ergeben sich insbesondere daraus, dass Arbeiten auf der Baustelle von Beschäftigten verschiedener Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander ausgeführt werden, was die Abstimmung der Arbeitgeber für die zu treffenden Schutzmaßnahmen erheblich erschwert. Hinzu kommen äußere Einflüsse, wie beispielsweise Witterungsverhältnisse, der auf Baustellen zu beobachtende Termindruck und Sprachprobleme. Auch sonstige auf der Baustelle Tätige, wie Unternehmer ohne Beschäftigte, tragen zu den Gefahrenpotenzialen auf der Baustelle bei. Genau hier setzen die Bestimmungen der Baustellenverordnung an.

Beauftragung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo)

Für den Verwalter wird es interessant, wenn er einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator beauftragen muss. Dies ist der Fall, wenn mehrere Arbeitgeber auf der Baustelle tätig werden und bei der Ausführung besonders gefährlicher Arbeiten. Dies schauen wir uns nun einmal genauer an (§ 2 Baustellenverordnung). Für den Verwalter am interessantesten ist der Abs. 3. Dieser lautet:

Ist für eine Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, eine Vorankündigung zu übermitteln, oder werden auf einer Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, besonders gefährliche Arbeiten nach Anhang II ausgeführt, so ist dafür zu sorgen, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird. Der Plan muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für die besonders gefährlichen Arbeiten nach Anhang II enthalten. Erforderlichenfalls sind bei Erstellung des Planes betriebliche Tätigkeiten auf dem Gelände zu berücksichtigen.

Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans

Wichtig ist also, dass bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird. Dieser muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen. Außerdem sollen darin die besonderen



Maßnahmen genannt sein, die für besonders gefährliche Arbeiten ergriffen werden müssen.

Das Merkmal „mehrere Arbeitgeber“ ist z. B. bei einer Fassadenrenovierung gegeben, denn hier sind regelmäßig Maler, Elektriker und Fensterbauer im Einsatz. Doch was ist mit den „besonders gefährlichen Arbeiten gemäß Anhang 2“ gemeint?

Hier wird es gefährlich

Besonders gefährliche Arbeiten im Sinne des § 2 Abs. 3 Baustellenverordnung sind z.B.:

- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten der Gefahr des Versinkens, des Verschüttetwerdens in Baugruben oder in Gräben mit einer Tiefe von mehr als 5 m oder des Absturzes aus einer Höhe von mehr als 7 m ausgesetzt sind. Dies ist regelmäßig bei Gerüsten ab dem 2. bis 3. Stock der Fall.
- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten explosionsgefährlichen, hochentzündlichen, krebserzeugenden (Kategorie 1 oder 2), erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder sehr giftigen Stoffen und Zubereitungen im Sinne der Gefahrstoffverordnung oder biologischen Arbeitsstoffen der Risikogruppen 3 und 4 im Sinne der Richtlinie 90/679/EWG des Rates vom 26.11.1990 über den Schutz der Arbeitnehmer gegen Gefährdung durch biologische Arbeitsstoffe bei der Arbeit (ABl. EG Nr. L 374 S. 1) ausgesetzt sind. Dies ist regelmäßig bei Asbest der Fall.
- Arbeiten in einem geringeren Abstand als 5 m von Hochspannungseleitungen. Auch dies kann im Wohnungsbestand vorkommen.

Sie sehen, besonders gefährliche Arbeiten sind auf den Baustellen, mit denen ein Verwalter üblicherweise zu tun hat, gang und gäbe. Bei der überwiegenden Zahl der Baustellen werden die Arbeiter der Gefahr eines Absturzes aus einer Höhe von mehr als 7 Metern ausgesetzt sein.

Was geht das den Verwalter an?

Und wie kommt nun der Verwalter ins Spiel? In § 4 Baustellenverordnung ist geregelt, dass die Maßnahmen nach § 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1 der Bauherr zu treffen hat, es sei denn, er beauftragt einen Dritten wie z. B. den Verwalter, diese Maßnahmen in eigener Verantwortung zu treffen. Und wie oft waren Sie als Bauherrenvertreter hier schon aktiv oder haben die Beauftragung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo) auf den Eigentümerversammlungen mit Ihren Eigentümern besprochen? Noch nie? Dann hatten Sie vermutlich auch noch keinen Baustellenunfall. Denn in § 7 der Baustellenverordnung ist geregelt:

- Ordnungswidrig im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 des Arbeitsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 2 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 4 der zuständigen Behörde eine Vorankündigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übermittelt oder,
 2. entgegen § 2 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4 nicht dafür sorgt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird.
- Wer durch eine im Absatz 1 bezeichnete vorsätzliche Handlung Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet, ist nach § 26 Nr. 2 des Arbeitsschutzgesetzes strafbar.

Wie Sie sehen, hier wird es ernst. Sie können sich sogar strafbar machen!

Sie haben einen SiGeKo beauftragt oder haben diese Pflicht auf Ihren Generalunternehmer per Bauvertrag übertragen. Unglücklicherweise wurde dies der Behörde aber gar nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig übermittelt. Und schon haben Sie selbst ein Problem.

PRAXIS-TIPP: KONTROLLIEREN SIE

Ich rate Ihnen daher unbedingt, kontrollieren Sie rechtzeitig, ob Sie Ihren Pflichten gegenüber der Behörde ordentlich nachgekommen sind und lassen Sie sich auf jeden Fall den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan von den beauftragten Personen vorlegen.

In guten Leistungsverzeichnissen ist die Erstellung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans in der Position Baustelleneinrichtung mit enthalten. Doch ich möchte nicht wissen, wie oft hier an der falschen Stelle gespart wird. Und Sie dürfen viel für Ihre Eigentümer tun - jedoch keine Straftaten begehen.

Vorgehensweise bei einer Sanierung

1. Bestandsaufnahme, Sanierungskonzept, Kostenermittlung
 - a) Handwerker
 - b) Sonderfachmann (Bauingenieur/Architekt)
2. Technische Normen klären (DIN/EnEV etc.)
3. Beauftragung eines Leistungsverzeichnisses/Ausschreibung

Achtung: Auch hierfür ist schon ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich.
4. Angebote sichten (Anzahl, Vergleichbarkeit, Nachvollziehbarkeit)
5. Preisspiegel und Bieterverhandlungen
6. Vorlage in der Eigentümerversammlung mit
 - a) Sanierungsbeschluss
 - b) Beauftragung HOAI Leistungsphasen
 - c) Beauftragung SiGeKo
 - d) Finanzierungsbeschluss mit Kostenverteilungsregelung

PRAXISTIPP: BESCHLUSS-VORBEREITUNG

Bereiten Sie einen Sanierungsbeschluss gründlich im Vorfeld der Eigentümerversammlung vor. Achten Sie besonders auf die Bestimmtheit des Antrags, gerade wenn auf Anlagen Bezug genommen wird. Achten Sie auf die 5 W's:

- Was soll gemacht werden?
- Wer soll handeln?
- Woher kommt das Geld? (Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage oder Kredit)
- Wie viel Geld wird benötigt? Neben der Bausumme werden auch Gelder benötigt für das Fachplanungsbüro, den SiGeKo und ggf. für Untersuchungsmaßnahmen.
- Wer bezahlt was? (Regelung zur Kostenverteilung, ggf. Beschluss zu § 16 Abs. 4 WEG)

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner

GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer WEG soll die Heizungsart von Gas auf Fernwärme umgestellt werden. Jede Wohnung wird bisher von einer Gastherme im Keller versorgt. Für den Anschluss an das Fernwärmenetz müssten die bestehenden Leitungen im Keller bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz verlängert werden. Sind diese verlängernden Leitungen Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Die sog. verlängernden Leitungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz auf dem Grundstück sind Gemeinschaftseigentum.

Ähnliche Situation, aber die Gastherme befindet sich im Badezimmer. Hier müssten neue Leitungen in die Wohnung gezogen werden. Sind diese Leitungen dann Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Gilt für neu zu verlegende Wasserrohre dasselbe, wenn auch die Warmwasserversorgung mit Fernwärme betrieben werden soll?

Die zentralen Steigleitungen zur Verteilung der Heizwärme sind bis zu der Abzweigung zu den Sondereigentumseinheiten beziehungsweise einschließlich dem Absperrventil zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Gleiches gilt für neu zu verlegende Wasserrohre.

Eine Wohnanlage besitzt einen dazugehörigen Wasseranschluss im Außenbereich. Ein Mieter aus einem Obergeschoss will von der Verwaltung wissen, ob er sich an diesem Wasserhahn zur Reinigung verschiedener Gegenstände, Pkw usw. bedienen darf. Damit stellt sich die Frage, wer darf zu welchem Zweck diesen Wasserhahn nutzen? Ist er nur für die Bewässerung der Außenanlagen und Reinigung von Werkzeugen des Hausmeisters, Rasenmäher usw. bestimmt? Gelten dann für Mieter und Wohnungseigentümer dieselben Regeln?

Maßgebend ist, ob die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung eine Regelung bezüglich der Benutzung des Außenwasserhahnes enthält. Enthält die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung keine Regelung hierzu und soll die Benutzung nur bestimmten Sondereigentümern gestattet werden, wäre eine Vereinbarung notwendig. Soll der Gebrauch durch alle Eigentümer inhaltlich näher geregelt werden, wäre ein Beschluss nach § 15 Abs. 2 WEG erforderlich. Da Mieter zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sind, würden für Mieter und Wohnungseigentümer dieselben Regeln gelten.

In der letzten Eigentümerversammlung wurde moniert, dass für die Jahresabrechnung die Sollvorauszahlungen herangezogen wurden, obwohl ein Eigentümer nur einen Teil dieser Vorauszahlungen geleistet hat. Müssen bei der Jahresabrechnung, die ja eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung darstellt, die Sollvorauszahlungen oder die tatsächlich geleisteten Zahlungen berücksichtigt werden?

Zur Berechnung der Abrechnungsspitze dürfen ausschließlich die Sollvorauszahlungen gemäß dem Wirtschaftsplan herangezogen werden.

Die letzte Eigentümerversammlung war viel verlorene Zeit, weil die Versammlung mangels ausreichender Beteiligung nicht beschlussfähig war. Ist es sinnvoll und zulässig, in die Einladung zur Erstversammlung auch gleich eine Einberufung zu einer zweiten Versammlung zu integrieren für den Fall, dass die zur Erstversammlung Erschienenen nicht beschlussfähig sind?

Die Einberufung einer zweiten Wohnungseigentümerversammlung bereits in der Einladung zu der ersten Wohnungseigentümerversammlung für den Fall, dass die erste Wohnungseigentümerversammlung beschlussunfähig sein sollte, ist unzulässig; es sei denn, dies ist ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung geregelt.

In einer WEG wurde eine Eigentumswohnung von den Eltern an die Tochter verkauft, die inzwischen auch in das Grundbuch eingetragen ist. Die Tochter würde jetzt gerne jeweils ihren Vater und früheren Eigentümer in die Eigentümerversammlung mitbringen, da sie a) in rechtlichen Dingen nicht sehr erfahren ist und b) ihr Vater die Situation in der WEG durch seine jahrelange Zugehörigkeit bestens kennt. Ist dies zulässig?

Bekanntlich gilt in der Eigentümerversammlung der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, wobei sich die Eigentümer (ggf. unter Beachtung einer etwaigen qualifizierten Vertreterklausel) auch durch einen ordnungsgemäß bevollmächtigten Dritten vertreten lassen können. Durch die Bevollmächtigung eines Dritten zur Ausübung des Teilnahmerechts an einer Eigentümerversammlung darf jedoch keine Verdoppelung der Mitgliedschaftsrechte eintreten. Die gleichzeitige Teilnahme von Vollmachtgeber und Bevollmächtigten ist daher nicht zulässig.

Muss die Beschluss-Sammlung auf Anforderung an einen Eigentümer versendet werden oder genügt die Verwahrung beim Verwalter?

Die Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung erfolgt in der Regel in den Geschäftsräumen des Verwalters. Ohne eine entsprechende Vereinbarung ist der Verwalter nicht verpflichtet, den Eigentümern Fotokopien der Beschluss-Sammlung zu übersenden.

Ist es zulässig bzw. erforderlich, das Abstimmungsergebnis über einen Beschluss in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen?

Es ist nicht erforderlich, aber auch nicht schädlich, die genaue Stimmzahl des Abstimmungsergebnisses in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

ich bin kein Freund von nicht angeleinten Hunden auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche von WE-Gemeinschaften. Der BGH sieht das anders und hält einen mehrheitlichen Beschluss, dass Hunde von Bewohnern nicht angeleint sein müssen, für statthaft. In bestimmten Grenzen natürlich.

Die Argumentation des BGH ist durchaus nachvollziehbar. Allerdings hadere ich mit bestimmten Teilen der Begründung, die der BGH im Rahmen der Interessenabwägung formuliert hat. Eine Anleinplicht mit steter Nähe des Tierhalters erscheint mir eher hinnehmbar, als dass sich andere Nutzer des Gemeinschaftseigentums in ihrem Verhalten einschränken müssen. Oder sollen am Ende auf der Rasenfläche spielende Kinder weniger Rechte haben als die sich dort aufhaltenden Hunde? Als Verwalter sind Sie gefordert, Vereinbarungen und Beschlüsse zu diesem Thema sorgfältig zu formulieren. Dabei sollten Sie in Ihre Überlegungen stets mögliche Beschränkungen wie z. B. Zahl, Art, Größe und Gefährlichkeit der gehaltenen Tiere mit einbeziehen.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **WEG kann Leinenzwang für Hunde lockern**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

WEG kann Leinenzwang für Hunde lockern

Die Wohnungseigentümer dürfen im Einzelfall den Leinenzwang für Hunde lockern. Die Erlaubnis, Hunde auch ohne Leine auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, kann ordnungsgemäßer Gebrauch entsprechen.

(BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14)

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer einer aus 6 Wohnungen bestehenden WEG in Schleswig-Holstein fassten folgenden Beschluss:

„Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. ... In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z. B. durch Anspringen belästigen.“

In der Zeit vor der Beschlussfassung wurden die Rasenflächen lediglich vom Mieter einer der Wohnungen zum Spielen mit seinem kleinen Hund genutzt. Belästigungen durch freilaufende Hunde gab es nicht. Das Schleswig-Holsteinische Gefährhundegesetz (GefHG) schreibt in Mehrfamilienhäusern einen Leinenzwang für alle Hunde auf Zuwegen, in Treppenhäusern, Aufzügen, Fluren und sonstigen gemeinsam genutzten Räumen vor. Ein Wohnungseigentümer hat gegen den Beschluss Anfechtungsklage erhoben.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob die Wohnungseigentümer den Leinenzwang

für Hunde auf den Allgemeinflächen lockern können.

So hat der BGH entschieden:

Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Die angegriffene Regelung hat solch einen ordnungsmäßigen Gebrauch zum Inhalt. Ordnungsmäßig ist der Gebrauch, den § 14 WEG gestattet und der nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Die Einzelheiten richten sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Hierbei steht den Eigentümern ein Ermessensspielraum zu. Der Beschluss, den Leinenzwang zu lockern, hält sich in den Grenzen dieses Ermessensspielraums.

Zunächst verstößt der Beschluss, der grundsätzlich auch das Spielen mit nicht angeleinten Hunden erlaubt, nicht gegen zwingende Vorschriften des GefHG. Der dort angeordnete Leinenzwang erstreckt sich nicht auf gemeinschaftliche Rasenflächen.

Die Erlaubnis, Hunde auf den Rasenflächen spielen zu lassen, trägt dem Umstand Rechnung, dass tierhaltende Miteigentümer oder Mieter ihre Freizeit gemeinsam mit ihren Hunden gestalten möchten. Dies erstreckt sich auch auf die Nutzung gemeinschaftlicher Rasenflächen und ist damit Bestandteil des Rechts des Wohnungseigentümers zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Dass der Beschluss auch das Spielen mit nicht angeleinten Hunden erlaubt, ist nicht zu beanstanden. Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang ein Leinenzwang gelten soll, obliegt dem Ermessen der Wohnungseigentümer (in den Grenzen des GefHG). Dabei

sind die Umstände des Einzelfalls entscheidend. Von Bedeutung sein können etwa die örtlichen Verhältnisse, die Zusammensetzung der Gemeinschaft, die Anzahl der Hunde und deren Verhalten sowie das Freizeitverhalten der Eigentümer. Auch kann die grundsätzliche Angst einzelner Eigentümer vor Belästigung durch Hunde Anlass für einen Leinenzwang sein.

Das heißt aber nicht, dass nur eine solche Regelung ordnungsgemäßem Gebrauch entspricht. Die Mehrheit der Eigentümer kann auch dem Interesse der Hundehalter, die Hunde beim Spielen nicht anzuleinen, den Vorrang einräumen. Etwaige Beeinträchtigungen müssen aber für die anderen Miteigentümer zumutbar sein. Die WEG kann eine Regelung auch zunächst erproben und je nach gewonnener Erfahrung wieder ändern.

Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass das Absehen von einem generellen Leinenzwang die Miteigentümer unzumutbar beeinträchtigt. In der Anlage befindet sich nur ein kleiner Hund und es hat bislang keine Zwischenfälle gegeben. Sollte sich hieran etwas ändern, können die Eigentümer die Erlaubnis widerrufen.

Das bedeutet für Sie:

1. Nutzung von Sondereigentum und Mitgebrauch am Gemeinschaftseigentum häufig streitbefangen

In umstrittenen Hausordnungsfragen hält sich der BGH in jüngster Zeit mit generalisierenden eindeutigen Gebots- oder Verbotsaussagen zu Recht zurück. Gerichte wollen und sollten hier auch nicht in objektiv vertretbare und vernünftige, mehrheitlich getroffene Ermessensentscheidungen ohne Not eingreifen.

Vor einer abschließenden Entscheidung sollten insbesondere die Instanzgerichte stets schlichtend und kompromissbetonend auf die Streitparteien einwirken. Zuletzt ging es hier häufig um abwägende Streitklärung etwa der Rechte und Pflichten von Rauchern und Nichtrauchern, Grillfreunden und -gegnern, von Musikliebhabern im Gegensatz zu ruhebeanspruchenden Bewohnern sowie unterschiedliche Verhaltensweisen von jüngeren Familien mit Kindern und ruhefordernden Senioren.

Wohnungseigentumsrechtlich stehen hier allgemeine richterliche Hinweise zu gebotenen Rücksichtnahmepflichten nach § 14 WEG im Vordergrund. Vorrangig sind allerdings stets zunächst vor endgültigen Entscheidungen einer Gemeinschaft auch etwa bestehende öffentlich-rechtliche Nutzungseinschränkungen mitzubeurteilen, ebenso auch in bestimmter Weise festgelegte konkrete Zweckbestimmungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung.

Was bestimmte Gebrauchsregelungen im Sinne von § 15 WEG betrifft, hat der Gesetzgeber in dieser Bestimmung bewusst diverse unbestimmte Rechtsbegriffe abstrakten Inhalts gewählt und damit die notwendige Einzelfall-Auslegung der Begriffe eines „ordnungsgemäßen Gebrauchs von Sonder- und Gemeinschaftseigentum“, „Interessen der Eigentümergesamtheit“ und „billigem Ermessen“ im Streitfall den Gerichten überantwortet. Argumente pro und contra müssen hier sorgfältig abgewogen werden.

2. Zu einigen Begründungspassagen dieser BGH-Einzelfallentscheidung

In durchaus nachvollziehbarer Weise hielt vorliegend der BGH die Entscheidung der Eigentümer für rechtmäßig. Eine im Rahmen der Interessenabwägung getroffene Begründungspassage stört allerdings: Der BGH führt aus, dass „der Umstand auf gemeinschaftlicher Rasenfläche spielender Hunde nicht zu einem faktischen Ausschluss des Mitgebrauchs durch ängstliche bzw. sich in Hundennähe nicht wohlfühlender Bewohner führe und auch solche Eigentümer die Rasenflächen jedenfalls in Zeiten nutzen könnten, in denen sich dort keine Hunde aufhielten“.

Ohne Frage gibt es zahlreiche Personen, die vor Hunden, selbst bei einem freundschaftlichen Anspringen, berechtigtermaßen Angst haben. Von Risiken für Hundehaar-Allergiker einmal ganz abgesehen. Sollen hier etwa auf einem gemeinschaftlichen Spielplatz laufende Kinder weniger Rechte als Hunde besitzen? Müssen hier vielleicht Personen stehenbleiben, wobei erfahrungsgemäß Hunde solche Ängste spüren und sich – je nach Erziehung – dann auch besonders aggressiv verhalten können? Insofern erscheint mir jedenfalls eine Anleinpflcht mit steter Nähe des Tierhalters für diesen eher zumutbar als nutzungseinschränkend gebotenes Verhalten anderer Nutzer des Gemeinschaftseigentums. Wie können denn mögliche Belästigungen anders unterbunden werden als durch Leinenzwang? Ein objektiv-abstrakt bestehendes Gefahrenrisiko zu aggressivem Verhalten vielleicht undressierter Hunde kann nicht wegdiskutiert werden, zumal sich gleichzeitig herumlaufende Kinder und freilaufende Hunde nicht vertragen.

Auch wenn das Landesgesetz nicht ausdrücklich einen Leinenzwang auf gemeinschaftlichen Flächen anordnet, sollte diese Einschränkung auch in extensiver, sinngemäßer Gesetzesauslegung in diese Gebotsregelung hineininterpretiert werden können. Nach der Intention der Regelung dürften gemeinschaftliche Grundstücksflächen nicht bewusst ausgeklammert, sondern eher redaktionell vergessen worden sein. Auch auf allgemeinen

öffentlichen Jogging- und Radwegen hat sich zwischenzeitlich bei Hundehaltern zu Recht die Erkenntnis durchgesetzt, Hunde anzuleinen. Entsprechende Einschränkungen sollten deshalb erst recht auf begrenzter gemeinschaftlicher Grundstücksfläche dem Rücksichtnahmegebot entsprechen und eine gegenteilige Beschlussfassung erst gar nicht rechtfertigen. Die Mehrzahl der auch vom BGH zitierten früheren Entscheidungen geht deshalb auch in die Richtung, eine Anleinpflcht (vielleicht sogar Maulkorbzwang für bestimmte Hunde) nicht nur im Haus, sondern auch auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zu gebieten.

Kurz nach der BGH-Entscheidung hat überdies das LG Frankfurt/Main entschieden, dass eine Hausordnung auch einen Leinenzwang für Hunde und sogar Katzen enthalten könne. Auch bei Katzen gewährleiste der Leinenzwang eine sichere optische Überwachung. Ein solcher Leinenzwang sei auch nicht einem Hunde- oder Katzenverbot gleichzustellen, da insbesondere Katzen immer noch in der Wohnung gehalten werden könnten. Die Einschränkung der Bewegungsfreiheit von Tieren diene dem störungsfreien Zusammenleben. Haustierhaltung gehöre auch nicht generell zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum, die Einschränkung bedeute auch keinen Eingriff in Kernrechte der Sondereigentümer. Der Anleinenzwang stellt nach der Frankfurter Entscheidung vielmehr sicher, dass ein Tier bestimmte Bereiche – etwa den Spielplatz oder fremde Terrassen – nicht betritt oder verunreinigt und sich im Übrigen das Tier in Begleitung einer Person befindet, die jederzeit auf es einwirken und Störungen unterbinden kann. Ein Anleinenzwang wäre für diese Tierhalter auch durchaus zumutbar. Sei beschlossen worden, dass Katzen und Hunde nicht „frei herumlaufen dürften“, bedeutet dies nach der Frankfurter Entscheidung auch einen Leinenzwang.

3. Sorgfältig zu überdenkende Vereinbarungs- und Beschlussregelungen

Haustierhaltung ist auch im Wohnungseigentum generell zulässig, soweit keine Vereinbarungen oder Gesetzesbestimmungen entgegenstehen. Angemessen nutzungseinschränkende Beschlüsse sollten hier eher zulässig und zumutbar sein, als zu liberale Entscheidungen zugunsten solcher Haustierhaltungen. Mangels gesetzlicher oder speziell vereinbarter Vorgaben sind Sie als Verwalter in streitigen Fällen zu klarer Antrags- und Beschlussformulierung aufgerufen. Zu bedenken sind hier stets mögliche Beschränkungen nach Zahl, Art, Größe, Erziehung sowie objektiv erkennbarer Gefährlichkeit gehaltener Tiere,

dem örtlichen Umfeld und den vom BGH erwähnten weiteren Abwägungs- und Zumutbarkeitskriterien.

Begründer von Wohnungseigentum sollten auch von Anfang an in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung bestimmte Nutzungsrechte bzw. -verbote klar festlegen, um spätere Auseinandersetzungen der Eigentümer zu vermeiden. Das könnte auch im Sinne verbindlicher, nicht allein durch Mehrheitsbeschluss änderungsfähiger Verhaltensregelungen in verdinglichter, Nutzungszweckbestimmender Vereinbarungsform erfolgen. Dann weiß auch ein vermietender Eigentümer, wie er seinen Mietvertrag individuell gestalten muss, um andernfalls möglichen Abweichungen zwischen seinen Rechten als vermietender Miteigentümer und denen seines Mieters vorzubeugen. Mietern können und sollten bekanntlich auch nicht mehr Rechte eingeräumt werden, als vermietende Miteigentümer solche in einer Gemeinschaft selbst besitzen.

! Weiterführende Informationen:

Tierhaltung (WEG) → **637225**

Hausordnung: Problematische Regelungsfälle → **636671**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Festivitäten können nicht aus Gemeinschaftsmitteln finanziert werden

(AG München, Urteil v. 31.10.2014, 481 C 14044/14 WEG)

Unter Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG fallen alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind. Ein Beschluss über die Veranstaltung eines Brunnenfestes durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit der gesetzlichen Kostenfolge des § 16 Abs. 2 WEG stellt keine Maßnahme dar, die im Interesse aller Wohnungseigentümer gerichtet auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch ist.

! Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung → **636808**

Beschlussanfechtung: Einstweilige Verfügung nur bei irreversiblen Schäden

(LG Hamburg, Urteil v. 1.9.2014, 318 O 156/14)

Zwar kann grundsätzlich die Vollziehung eines angefochtenen Beschlusses für den Zeitraum des Anfechtungsverfahrens ausgesetzt werden, wenn den anfechtenden Wohnungseigentümern bei weiterer Vollziehung des Beschlusses irreversible Schäden drohen oder der Beschluss offensichtlich rechtswidrig ist. Allein aber durch die Ausführung beschlossener Sanierungsmaßnahmen entstehen in aller Regel keine irreversiblen Schäden am Gebäude. Die Gefahr irreversibler Schäden begründen etwa unnötige Kosten in Durchführung der Maßnahme nicht.

! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**
Einstweilige Verfügung → **1719460**

Mülltonnen müssen Abstand wahren

(LG Hamburg, Urteil v. 23.7.2014, 318 S 78/13)

Mülltonnen dürfen nur mit einem Abstand von mindestens zwei Metern vor Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen abgestellt werden, es sei denn, der betroffene Wohnungseigentümer verzichtet auf einen derartigen Abstand. Zur Wirksamkeit eines Beschlusses, mit dem der Mindestabstand von zwei Metern unterschritten werden soll, bedarf es der Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers.

! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**
Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

Kosten des Ersatzzustellungsverreters können gegen Gegner festgesetzt werden

(LG Karlsruhe, Beschluss v. 13.3.2015, 7 T 78/14)

Die dem Ersatzzustellungsverretter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten für die Information der Wohnungseigentümer über den anhängigen Rechtsstreit, gehören zu den prozessbezogenen Kosten und sind nach § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO erstattungsfähig.

! Weiterführende Informationen:

Ersatzzustellungsverretter → **1717902**

Ladungsmangel führt in aller Regel zur Ungültigkeit von Beschlüssen

(LG München I, Urteil v. 6.11.2014, 36 S 25536/13 WEG)

Liegt ein Ladungsmangel vor, scheidet eine Ungültigerklärung von Beschlüssen in der Regel nur dann aus, wenn feststeht, dass sich der Mangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Dabei sind an die Feststellung, die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung beruhen nicht auf einem Einladungsmangel, strenge Anforderungen zu stellen. Es muss gerade mit Sicherheit feststehen, dass auch ohne den Fehler der Beschluss in gleicher Weise gefasst worden wäre.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Angemessenheit einer Instandhaltungsrücklage

(AG Neustadt/Rübenberge, Urteil v. 9.2.2015, 20 C 687/114).

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung stellt gemäß § 21 Abs. 5 WEG eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung dar, zu der die Wohnungseigentümer verpflichtet sind. Eine Instandhaltungsrücklage von 2,50 EUR/qm/p.a. genügt ordnungsgemäßer Verwaltung nicht.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltungsrücklage → **636736**

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

Konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums

(LG Schweinfurt, Urteil v. 23.1.2015, 22 O 135/13)

Hat eine förmliche Abnahme aufgrund entsprechender Abnahmeklausel im Bauträgervertrag tatsächlich nicht stattgefunden, so kommt die konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums in Betracht und zwar ungeachtet einer etwaigen Unwirksamkeit der im Vertrag enthaltenen Abnahmeklausel.

! Weiterführende Informationen:

Abnahme (WEG) → **636134**



Auch das noch

Geduscht

Was man unter einer Dusche versteht, war einer der Streitpunkte in einem Mietrechtsstreit. Im Badezimmer gab es eine Badewanne mit Einhebelmischer und Brause. An der Wand befand sich eine Vorrichtung, um die Brause einzuhängen. Eine Duschabtrennung haben die Mieter erst nachträglich selbst angebracht.

Angesichts dieser Verhältnisse meinten die Mieter, die Wohnung verfüge nicht über eine Duschköglichkeit im Sinne des Mietspiegels; dies müsse bei der Berechnung der Vergleichsmiete wohnwertmindernd berücksichtigt werden. Die Vermieterin sah dies anders.

„Das ist keine Dusche“, sagte das AG Köpenick (Urteil v. 17.3.2015, 3 C 267/14). Die Möglichkeit, sich mit einer Handbrause im Sitzen zu duschen, sei keine zeitgemäße Duschoption. Hierfür brauche es eine Duschabtrennung, damit das Bad nicht unter Wasser gesetzt werde und die Privatsphäre gewährleistet sei. Die bloße Möglichkeit, sich in einer Wanne kniend oder sitzend abzubrausen, entspreche nicht heutigen Maßstäben für eine Duschköglichkeit.

Zitat

Ich kenne keinen sicheren Weg zum Erfolg, nur einen zum sicheren Misserfolg: es jedem Recht machen zu wollen.

Platon (427 – 348/347 v. Chr.), griechischer Philosoph

Cartoon



Standpunkt

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



Grenzen der Vergemeinschaftung

Die Wohnungseigentümergeinschaft zeichnet sich nicht zuletzt dadurch aus, dass bestimmte Rechte nur gemeinschaftlich wahrgenommen werden können. Meint ein Miteigentümer etwa, der Verwalter habe der Gemeinschaft einen Schaden zugefügt, kann er dessen Ersatz nicht alleine für sie einklagen. Dies steht kraft Gesetzes nur der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zu. Denn der Schuldner soll vor einer vielfachen Inanspruchnahme durch zahlreiche Eigentümer geschützt sein. Die Geltendmachung anderer Rechte, insbesondere von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen, kann durch Beschluss auf den Verband übertragen werden. Hier hat der BGH vor nicht allzu langer Zeit entschieden, dass eine solche Vergemeinschaftung der Geltendmachung durch einzelne Eigentümer vorgeht. Eine bereits anhängige Klage eines einzelnen Eigentümers wird unzulässig.

Einen kritischen Punkt erreichte diese Vergemeinschaftung in einem Urteil des KG Berlin, wonach einem Eigentümer die Zuständigkeit fehlen sollte, die Minderung des Kaufpreises einer gebrauchten Eigentumswohnung zu verlangen. Eine solche Minderung wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums sollte in Anlehnung an die Bauträger-Rechtsprechung des BGH nur der Gemeinschaft zustehen. Damit hätte jeder Erwerber einer gebrauchten Eigentumswohnung vor der Geltendmachung von Rechten aus seinem Kaufvertrag die Eigentümerversammlung um Erlaubnis fragen müssen. Bei Nichterteilung hätte ihm nur die Anfechtungsklage geholfen. Konsequenterweise hätte die Eigentümerversammlung umgekehrt gegen den Willen des zufriedenen Erwerbers auch einen Streit um eine Minderung des Kaufpreises gegen den Veräußerer (und früheren Miteigentümer) beschließen können. Dieser Entwertung individualrechtlicher Ansprüche hat der V. Zivilsenat zum Glück Einhalt geboten. Ob und in welcher Höhe der Erwerber eine Minderung wegen Mängeln von Sonder- und Gemeinschaftseigentum verlangt, ist alleine seine Sache. Wohnungseigentum ist nämlich bei aller Gemeinschaftsbezogenheit immer noch echtes Eigentum!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2015 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 (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 6.11.2015.

www.haufe.de/immobilien



917836481008553
Mat.-Nr. N6436-5055