

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2017/Januar 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

als guter Hausverwalter ist es für Sie selbstverständlich, für die eigenen Kunden optimale Versicherungslösungen für die verwalteten

Liegenschaften zu vereinbaren. Doch wie sieht es mit der Absicherung der eigenen, teilweise existenzbedrohenden Risiken aus? Das eigene Unternehmen gegen typische Risiken abzusichern ist genauso wichtig. Das sind wir uns selbst und unseren Mitarbeitern schuldig. Kinderlärm. Ein nicht seltenes Reizthema. Zwar wird man bereit sein, Heulen, Schreien, Weinen hinzunehmen und weiß auch, dass sich Kinder frei bewegen müssen. Wo aber ist die Grenze des objektiv Erträglichen erreicht? Wann kann ich gegen meinen Nachbarn einschreiten und Ruhe einfordern? Einen Teil der Antworten hierauf gibt der Bundesgerichtshof in der heute vorgestellten mietrechtlichen Entscheidung. Für das Wohnungseigentumsrecht dürfte nichts anderes gelten.

Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten auch in 2018 wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember/Januar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Betriebliche Versicherungen eines Verwalterbetriebes → Seite 4

Technik
Balkonsanierung (Teil 2) → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Wann ist Kinderlärm Lärm? → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Vermieter kann Verjährung von Ersatzansprüchen nicht per AGB verlängern

Will der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses vom Mieter Ersatz wegen Beschädigungen oder Verschlechterungen des Mietobjekts verlangen, muss er dies zügig tun. Solche Ansprüche verjähren innerhalb von sechs Monaten, wie sich aus § 548 Abs. 1 BGB ergibt. Die Verjährung beginnt mit der Rücknahme der Mietsache.

Diese kurze Verjährungsfrist lässt sich nicht per Formulklausel im Mietvertrag verlängern. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. Die kurze Verjährung solle dazu dienen, alsbald nach der Rückgabe der Mietsache Klarheit über eventuelle Ansprüche und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Eine Verlängerung der Verjährungsfrist würde den Mieter unangemessen benachteiligen, da er nach der Rückgabe keinen Zugriff mehr auf die Mietsache hat und ab dann keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann, während sich der Vermieter ab der Rückgabe ein Bild vom Zustand der Mietsache machen kann.

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters entfällt auch nicht, wenn die Klausel gewissermaßen spiegelbildlich auch die Verjährung der Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verlängert, weil diese Ansprüche des Mieters in der Praxis nicht dieselbe Bedeutung haben wie Ersatzansprüche des Vermieters. (BGH, Urteil v. 8.11.2017, VIII ZR 13/17)

PRAXIS-TIPP:

Ebenso wichtig wie die Frage der Verjährung ist es, Schäden, die der Mieter verursacht hat, im Streitfall auch nachweisen zu können. Fertigen Sie daher bei Übergabe der Wohnung oder der Gewerberäume an den Mieter als auch bei Rückgabe ein detailliertes Übergabeprotokoll, in dem der Zustand der Mietsache ausführlich dokumentiert wird.



Weiterführende Informationen:

Verjährung (Miete) → **639445**

BGH beerdigt Schriftformheilungsklauseln endgültig

Für gewerbliche Mietverträge hat die Schriftform überragende Bedeutung: Nur wenn sie eingehalten ist, sind die Parteien an eine vereinbarte Vertragslaufzeit von mehr als einem Jahr gebunden, so § 550 BGB. Ansonsten gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen, sodass der Mietvertrag jederzeit ordentlich gekündigt werden kann. Die Schriftform muss nicht nur beim Ursprungsvertrag, sondern auch bei allen Nachträgen eingehalten sein. Die Nachträge müssen jeweils auf die bisherigen Vertragsdokumente Bezug nehmen. Genügt auch nur ein Nachtrag der Schriftform nicht, etwa mangels ausreichender Bezugnahme auf die bisherigen Dokumente, zerstört dies die Schriftform des ge-

samten Mietvertrages, sodass eine vereinbarte Laufzeit hinfällig wird. Um diesen Effekt zu verhindern, enthalten gewerbliche Mietverträge häufig sogenannte Schriftformheilungsklauseln. Darin verpflichten sich die Vertragsparteien, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis zu genügen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu kündigen.

Mit dieser Praxis macht der BGH nun Schluss und erteilt der Rechtsprechung, die Schriftformheilungsklauseln in bestimmten Fällen für wirksam hielt, ausdrücklich eine Absage. Schriftformheilungsklauseln, die eine generelle Verpflichtung der Vertragsparteien enthalten, Schriftformverstöße jeglicher Art nachträglich zu beseitigen, um so eine „vorzeitige“ Vertragsbeendigung durch ordentliche Kündigung zu unterbinden, seien stets unwirksam, unabhängig davon, ob sie durch Individualvertrag oder in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart werden. § 550 BGB enthalte zwingendes Recht. Das Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen solle nicht nur sicherstellen, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Es diene auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Mit Blick auf diesen Schutzzweck seien Schriftformheilungsklauseln nicht mit § 550 BGB vereinbar. (BGH, Urteil v. 27.9.2017, XII ZR 114/16)

PRAXIS-TIPP:

In besonderen Einzelfällen kann die Berufung auf einen Mangel der Schriftform nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ausgeschlossen sein. So kann sich eine Vertragspartei beispielsweise nicht auf einen Schriftformmangel berufen, wenn die Vertragsänderung, die zum Wegfall der Schriftform geführt hat, auf ihr Drängen erfolgt war und ausschließlich ihren Interessen gedient hat.



Weiterführende Informationen:

Schriftform → **639315**

Berufung der WEG, wenn Gericht Partei falsch bezeichnet hat

Eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümer richtet sich stets gegen die übrigen Wohnungseigentümer und nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch 10 Jahre nach der WEG-Reform kommt es in diesem Zusammenhang selbst durch Gerichte hin und wieder zu Fehlern oder Falschbezeichnungen, so wie in einem Fall, über den letztlich der BGH zu entscheiden hatte. Dort war die Anfechtungsklage richtigerweise gegen die übrigen Wohnungseigentümer erhoben worden, wovon auch das Amtsgericht ausging. Im Rubrum des Urteils nannte das Gericht allerdings irrtümlich die WEG als Beklagte. Gegen das Urteil, das der Anfechtungsklage teilweise stattgab, legte sodann die WEG Berufung ein. Erst nach Ablauf der Berufungsfrist stellte der Anwalt der beklagten Eigentümer klar, dass die Berufung für diese eingelegt werden sollte. Das Landgericht verwarf die Berufung als unzulässig.

Zu Unrecht, befand der BGH. Durch die falsche Angabe im Urteil schien es, als sei die WEG als Beklagte beschwert. Allein schon um diesen Schein zu beseitigen, durfte die WEG Rechtsmittel einlegen. Es schadet auch nicht, dass die Klarstellung, dass die Berufung für die Eigentümer und nicht für die WEG eingelegt werden sollte, erst nach Ablauf der Berufungsfrist erfolgt ist. Aus der Berechtigung der scheinbar beschwerten Partei, Rechtsmittel einzulegen, folgt, dass es der Klarstellung, wel-

che Personen nach Beseitigung des Scheins – etwa durch Berichtigung des erstinstanzlichen Urteils – „richtige“ Rechtsmittelkläger sein sollen, nicht schon im Zusammenhang mit der Rechtsmitteleinlegung bedarf. (BGH, Urteil v. 21.7.2017, V ZR 72/16)

Bereits im Frühjahr hatte der BGH entschieden, dass ein Fehler des Gerichts bei der Rechtsmittelbelehrung nicht zu Lasten der unterlegenen Partei gehen darf. Im dortigen Fall hatte das Amtsgericht in der Rechtsmittelbelehrung ein unzuständiges Berufungsgericht genannt. Der Anwalt des mit seiner Anfechtungsklage unterlegenen Eigentümers hatte zunächst dort und erst nach Ablauf der Berufungsfrist beim zuständigen Gericht Berufung eingelegt. Der BGH half dem Eigentümer aus der Klemme und befand, dass die Versäumung der Berufungsfrist unverschuldet war. (BGH, Beschluss v. 9.3.2017, V ZB 18/16)

Weiterführende Informationen:

Berufung → 1717901

NRW fördert private Ladesäulen für Elektroautos

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den Bau von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auf privaten Grundstücken. Für Ladepunkte, die nur privat genutzt werden, gibt es einen Zuschuss von 50 Prozent der Kosten bis zu 1.000 Euro, für öffentlich zugängliche Ladesäulen ist ein Zuschuss bis zu 5.000 Euro möglich.

Gefördert werden stationäre Ladepunkte mit einer Ladeleistung zwischen 11 und 22 Kilowatt sowie die Elektronik, Verkabelungen, Parkplatzmarkierungen und -sensoren, Tiefbau und Fundament, die Erächtigung des bestehenden Hausanschlusses sowie die Montage und Inbetriebnahme. Die Installation muss durch einen Elektrofachbetrieb erfolgen. Wichtig: Der Antrag auf Förderung muss vor Beginn der Maßnahme gestellt werden.

Voraussetzung einer Förderung ist, dass der Strom zum Laden des Elektroautos aus erneuerbaren Energien stammt oder vor Ort aus regenerativen Quellen selbst erzeugt wird, etwa mittels einer Photovoltaik-Anlage. Bis März 2018 werden auch Ladesäulen gefördert, die nicht mit Ökostrom gespeist werden. In diesem Fall wird der Bau der Ladesäule mit 30 Prozent der Kosten bezuschusst, bei unveränderter Obergrenze. Zuständig für die Anträge auf Förderung des Baus einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge ist die Bezirksregierung Arnsberg. Die Förderrichtlinie, aus der sich die Details der Förderung ergeben, sowie Antragsformulare stehen unter www.progres.nrw.de zum Download bereit.

ESWiD heißt jetzt eid

Der Spitzenverband der Evangelischen Immobilienwirtschaft heißt ab sofort „Evangelischer Immobilienverband Deutschland“ (eid). Der Verband, der zuletzt die Bezeichnung „Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis“ (ESWiD) führte, war 1952 als „Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland“ gegründet worden. Seit 1975 veranstaltet der Verband, der nach eigenen Angaben für 15.000 Immobilienverantwortliche in der beziehungsweise im Umfeld der evangelischen Kirche spricht, die Fachgespräche zum WEG in Fischen im Allgäu. 1982 rief der Verband das Fachforum zum Mietrecht („Mietrechtstage in Berchtesgaden“) ins Leben und 2002 das Fachforum für Baurecht („Baurechtstage in Weimar“).



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

Genossenschaftsrechtsreform 2017 – Auswirkungen für die Wohnungsgenossenschaften

Mo., 11.12.2017, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Die Änderungen des Genossenschaftsrechts durch das „Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ sind im Juli in Kraft getreten. Für Wohnungsgenossenschaften ergeben sich daraus wichtige Änderungen, die in diesem Online-Seminar anhand von Praxisbeispielen erläutert werden.

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.

Verwalterthema des Monats

Betriebliche Versicherungen eines Verwalterbetriebes

Stefan Roth, Howden Caninenberg GmbH, Versicherungsmakler, Fulda

Der Hausverwalter führt ein wirtschaftliches Unternehmen mit eigenem Anlagevermögen und Haftungsrisiken. Als guter Hausverwalter ist es selbstverständlich seine Aufgabe, für die eigenen Kunden optimale Versicherungslösungen für die verwalteten Liegenschaften zu vereinbaren. Doch wie sieht es mit der Absicherung der eigenen, teilweise existenzbedrohenden Risiken aus?

Als Unternehmer ist es unerlässlich, den eigenen Betrieb vor möglichen Gefahren zu schützen und dies auch „up to date“ zu halten. Als verantwortlicher Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien bei Howden Caninenberg GmbH, Versicherungsmakler, beschäftige ich mich seit vielen Jahren mit den speziellen Versicherungsbedürfnissen der Hausverwalter und erarbeite optimale Risikoabsicherungen für sie, auch in Zusammenarbeit mit berufsständischen Verbänden.

Heute gebe ich Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Versicherungslösungen für Verwalterbetriebe. Sicherlich hat das ein oder andere Unternehmen noch weitere spezifische Versicherungsbedürfnisse, sodass individuelle Beratung in der Komplexität des Versicherungswesens unerlässlich ist.

1 Haftpflichtversicherungen

Grundsätzlich versichert gelten gesetzliche Haftpflichtansprüche, egal ob fahrlässig oder grob fahrlässig verursacht. Vorsatz ist generell ausgeschlossen.

In Zeiten erhöhter Anspruchsdenke und ständig steigenden Anforderungen an den Verwalter durch Gesetzgebung und Rechtsprechung kommt der Haftpflichtversicherung besondere Bedeutung zu. Neben der Befriedigung berechtigter Ansprüche ist die Abwehr unberechtigter Ansprüche eine Hauptpflicht der Versicherer.

Unterschieden wird nach Art des Schadens: Personen- und Sachschäden einerseits und Vermögensschäden andererseits. Historisch bedingt sind die dazu gehörigen Versicherungsverträge getrennt in Vermögensschadenhaftpflicht- und Betriebshaftpflichtversicherung.

Die Notwendigkeit einer Berufshaftpflichtversicherung hat auch der Gesetzgeber erkannt und diese als Zulassungsvoraussetzung für Hausverwalter nun gesetzlich vorgeschrieben.

a) Betriebshaftpflichtversicherung

Seit der WEG-Novelle hat der Verwalter eine „Quasi-Organ-Stellung“. Personenschäden durch Verletzung von Verkehrssicherungspflichten (Glätte Sturm, marodes Spielgerät, lose Dachziegel u. Ä.) können auch zur Inanspruchnahme des Verwalters führen. Sachschäden an den verwalteten Immobilien durch nicht erfolgte Instandhaltung oder Umweltschäden durch Verletzung von TÜV-Prüfungsvorschriften, Tankunfällen etc. können schnell mehrere 10.000 Euro erreichen. Dies kann einen

Verwaltungsbetrieb in die Insolvenz treiben. Die Kette der Vorschriften und Gesetze, deren Verletzung einen Schadensersatzanspruch zur Folge haben könnte, ist schier unendlich. Die Erfahrung zeigt leider, dass die Gefahren für den Hausverwalter oft nicht gesehen oder unterschätzt werden und deshalb nicht ausreichend versichert sind. Wichtig ist auch, dass in der Police die verwalter-spezifischen Gefahren eindeutig als versichert genannt werden, z. B. Schäden an den verwalteten Liegenschaften durch Unterlassen der Instandhaltung, Abhandenkommen von Eigentum der Mieter oder Teileigentümer („Kellerentrümpelung“), Hausmeisterdienste etc.

Die Deckungssumme sollte mindestens 5 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden betragen.

b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Verwaltung von fremdem Vermögen ist Kernaufgabe eines Hausverwalters. Dabei ist er aber extrem weisungsgebunden. Enge Kompetenzbeschränkung bei Auftragsvergaben, ständig sich ändernde Anforderungen an die Hausgeldabrechnungen oder Änderungen im Mietrecht können für Haftungsansprüche gegen den Verwalter sorgen. Deshalb ist die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ein „Muss“ für jeden Verwalter und wird deshalb auch von den Verwalterverbänden gefordert. Die Kostenauflegung nach § 49 Abs. 2 WEG, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, die Kreditfähigkeit der WEG und natürlich im Rahmen der energetischen Modernisierung die Förderfähigkeit der WEG bergen zudem neue Haftungsfallen. Häufig vereinbarte Versicherungssummen von 50.000 Euro dürften hier nicht ausreichend sein. Wir empfehlen eine Absicherung von mindestens 250.000 Euro. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist sicherlich am beratungsintensivsten und sollte den spezifischen Risiken der Branche und den individuellen Bedürfnissen des Verwalters gerecht werden.

Anders als bei der Betriebshaftpflichtversicherung ist schon die Ermittlung des Schadeneintritts oft schwierig, da hier das sog. „Verstoßprinzip“ gilt. Dies bedeutet, der Schadentag tritt ein mit dem Tag, an dem man das berufliche Versehen spätestens noch hätte heilen können. Bis sich dann ein möglicher Schadensersatzanspruch manifestiert, kann erheblich Zeit vergangen sein. Hier besteht auch die Möglichkeit, Versicherungsschutz „rückwärts“ zu vereinbaren, also für vergangene Zeiten, aber selbstverständlich nicht für bereits bekannte Schadensfälle.

Ebenfalls anders als bei der Betriebshaftpflichtversicherung kennt die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung neben dem Vorsatz noch den Ausschlussstatbestand der wissentlichen Pflichtverletzung. Hier ist beispielsweise das wissentliche Abweichen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Weisungen der WEG gemeint. Es empfiehlt sich, eine Vereinbarung mit dem Versicherer zu treffen, die wenigstens die Begleitung des Verfahrens durch den Versicherer gewährleistet.

Es bleibt abzuwarten, welche konkreten Anforderungen der Gesetzgeber an die Berufshaftpflichtversicherung stellen wird. Howden Caninenberg wird umgehend reagieren.

2 Digitalisierung und Cyber-Kriminalität

Täglich erreichen uns Meldungen über Cyber-Attacken. Aktuell ist zu beobachten, dass immer öfter auch kleine Unternehmen von Cyber-Attacken betroffen sind. Häufig handelt es sich dabei um nicht zielgerichteten Attacken über Ransomware. Für den Verwalter ergeben sich hieraus neben dem unmittelbar erlittenen Schaden noch mannigfaltige und kostspielige Verpflichtungen aus dem Datenschutz. Mit einem guten Risikomanagement wäre vermutlich ein Großteil der Schäden nicht eingetreten. Dennoch bleibt ein Restrisiko, das auch durch hohe Investitionen nicht vermieden werden kann. Wenn also keine 100 %-Sicherheit möglich ist, ist dies ein Versicherungsthema. Der Versicherungsmarkt unterliegt in diesem Bereich einem schnellen Wandel und die

Deckungskonzepte weisen erhebliche Unterschiede auf. Umso wichtiger ist eine kompetente Beratung. Howden Caninenberg entwickelt derzeit eine Versicherungslösung speziell für die Bedürfnisse von Verwaltungsunternehmen.

3 Vertrauensschadenversicherung

Die Gemeinschaften vertrauen ihren Verwaltern zum Teil enorme Geldbeträge in Form von Instandhaltungsrücklagen an. Teilweise können über diese Gelder auch die Objektbetreuer als Mitarbeiter der Verwaltung verfügen. Kriminelle Energien in Form von Betrug, Untreue, Unterschlagung durch Mitarbeiter oder auch durch Dritte (z. B. Hackerangriffe auf Zahlungssysteme) nehmen in der gesamten Wirtschaft zu. Hier haftet der Verwalter gegenüber den Eigentümern auch für seine Mitarbeiter. „Abgeräumte“ Instandhaltungskonten können die Insolvenz des Verwalters bedeuten. Diese Gefahren haben auch die Verbände erkannt und in einigen Immobilienverbänden genießen die Mitgliedsunternehmen hierfür jetzt Versicherungsschutz. Bei den Verbandslösungen sollte geprüft werden, ob der Versicherungsschutz der Höhe nach ausreichend ist und ob sich die Deckung auch auf firmeneigene Gelder bezieht.

4 Rechtsschutzversicherungen

Versichert gelten jeweils die Gerichts- und Anwaltskosten. Strafen (Bußgelder etc.) dürfen in Deutschland nicht versichert werden.

a) Strafrechtsschutz

Jeder Unternehmer kann mit dem Strafgesetz in Konflikt geraten. Der Bürobetrieb eines Verwalters scheint auf den 1. Blick nicht sehr risikogegenig. Auf den 2. Blick stellt sich dann aber die Frage nach der strafrechtlichen Verantwortung für die verwalteten Liegenschaften. Wen kann der Staatsanwalt mit Freiheitsstrafen belegen, wenn es zu einem erheblichen Personenschaden, möglicherweise sogar mit Todesfolge, kommt? Auch der zuständige Objektbetreuer kann hiervon betroffen sein. Ordnungsbehörden gehen auch teilweise schon dazu über, Bußgeldbescheide herkommend aus den verwalteten Liegenschaften an den Verwalter zu adressieren. Ein weiterer Trend ist, dass Eigentümer bei fehlerhaften Abrechnungen nicht den zivilen Schadensersatzprozess verfolgen, sondern kostengünstig einen Strafantrag wegen Betrugs oder Untreue stellen. Hier will und muss sich der Verwalter anwaltlicher Hilfe bedienen. Die Kosten dafür wären im Rahmen einer Strafrechtsschutzversicherung abgedeckt. Auch aus Gründen der Mitarbeiterfürsorge ist der Abschluss dieser Versicherung empfehlenswert.

b) Firmenrechtsschutz

Die Streitfreudigkeit nimmt in allen Bereichen zu. Hier kann der Firmenrechtsschutz den geeigneten Versicherungsschutz bieten. Beinhaltet sein sollten auf jeden Fall der Arbeitgeberrechtsschutz und der Baustein „Vertragsrechtsschutz“ für sog. Nebengeschäfte. Eine Absicherung der Streitigkeiten aus den Verwalterverträgen ist in den üblichen Policen nicht enthalten. Hier bietet Howden Caninenberg als Spezialversicherungsmakler eine adäquate Lösung.

5 Sachversicherungen

Die Anlagewerte des Unternehmens sind u. a. auch den Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm, Einbruchdiebstahl, Raub oder Überschwemmung ausgesetzt.

a) Geschäftsinhaltsversicherung

Die Büroeinrichtung, Papiervorräte, Bürotechnik und vieles mehr gehören zum Betriebsvermögen. Der Versicherungsschutz der Geschäftsinhaltsversicherung deckt hier die klassischen Versicherungsgefahren ab, ggf. auch eine Glasbruchversicherung.

Besonderes Augenmerk sollten Sie hier auf die sog. Erstrisikopositionen legen. Werden Akten durch Feuer oder Leitungswasser zerstört, ist ihre Wiederherstellung sehr zeit- und kostenintensiv. Auch Vandalismus während eines Einbruchs kann erhebliche Schäden verursachen. Kassieren Sie Mieten bar oder verwahren Sie sonst größere Geldbestände im Büro, müssen auch diese Positionen beachtet werden. Gleiches gilt, falls Sie Kunstliebhaber sind oder Ihr Büro mit Antiquitäten eingerichtet haben. Im Rahmen der Geschäftsinhaltsversicherung kann auch der Betriebsunterbrechungsschaden infolge eines Sachschadens abgedeckt werden. Damit sind dann auch die laufenden Kosten und Gehälter abgesichert, wenn Sie aufgrund des Brandschadens nicht arbeiten können.

b) Elektronikversicherung

Das moderne Büro ist ohne Technik nicht mehr vorstellbar. PCs, Kopierer, I-pads, Handys, Notebooks, Tabletcomputer usw. beherrschen den Büroalltag. Eine Besprechung ohne Beamer und Präsentation ist fast undenkbar.

Für diese technischen Geräte gibt es über die Geschäftsinhaltsversicherung hinausgehende Versicherungslösungen. Die Elektronikversicherung bietet eine „Allgefahren-Deckung“. Dazu gehören Überspannungsschäden aufgrund von Netzschwankungen genauso wie der auf dem PC verschüttete Kaffee. Auch das Herunterfallen mobiler Geräte ist versichert, genauso wie der Diebstahl aus einem Kfz oder der einfache Diebstahl aus einem Tagungsraum. Bei der Versicherungssummenermittlung bitte die Verkabelung nicht vergessen. Auch diese gehört zu den versicherten Sachen. Wie bei der Geschäftsinhaltsversicherung auch gibt es bei der Elektronikversicherung „Erstrisikopositionen“, die zu klären sind, z. B. Mehrkosten (Anmietung von Ersatzanlagen etc.), Dongles, Entsorgungskosten, Software u. a.

6 Fazit

Die Gefahren des Betriebs „Hausverwaltung“ sind haftungsrechtlich ständig in Bewegung. Der Gesetzgeber stellt ständig neue Anforderungen an die Qualität des Verwalters oder nimmt ihn für weitere Aufgaben in die Pflicht und droht auch noch mit Bußgeldern. Die Versicherungslösungen im Markt sind unübersichtlich und für den Versicherungslaien kaum zu durchschauen. Diese Übersicht dient zur Orientierung für die in allen Verwaltungsbetrieben grundsätzlich anzutreffenden Risiken und Gefahren. Darüber hinaus sind die betriebsspezifischen Anforderungen und Versicherungssparten zu umfangreich, um sie in Gänze hier abzuhandeln. Nennen möchte ich nur das Gebiet der Mitarbeiterverträge (Altersvorsorge, Unfall), die Deckung für den Datenschutzbeauftragten oder die Kfz-Versicherung.

Als Spezialversicherungsmakler kennen wir die Nöte und Risiken des Verwalters. Betriebsspezifische Risikoanalysen sind die Grundlage für die geeignete Absicherung der betrieblichen Risiken eines Verwalterunternehmens. Auch die unternehmerische Entscheidung, einzelne Versicherungssparten nicht abzudecken, kann sinnvoll sein, nur sollte sie gut informiert getroffen werden.

DER AUTOR

Stefan Roth ist verantwortlicher Leiter des Geschäftsfelds Immobilien beim Versicherungsmakler



Howden Caninenberg GmbH und berät schwerpunktmäßig Immobilien- und Hausverwaltungen.



Balkonsanierung (Teil 2)

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Im Verwalter-Brief vom Februar 2017 hatten wir Ihnen eine Balkonsanierung im großen Stil beschrieben. Als Fortsetzung stellen wir Ihnen heute die Sanierung zweier benachbarter Hochhäuser gleicher Konstruktionsart mit teils dramatischen Feststellungen und deren Lösung vor.

1 Objektbeschreibung

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um zwei 10-stöckige Hochhäuser in einem gut erschlossenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Millionenstadt München. Die in die Jahre gekommenen Gebäude weisen zahlreiche Betonschäden in Form von Abplatzungen und Rissen und in Eigenleistung durchgeführte Veränderungen, wie z. B. verschiedenartigste Anstriche im Balkonrischenbereich, auf. Obwohl es sich um zwei von der Konstruktionsart her „baugleiche“ Gebäude zu dem bereits sanierten Objekt nebenan handelte (wir berichteten im Februar 2017), waren wir überrascht, welch unglaubliche Gegebenheiten wir letztlich vorfanden.

Ziel der Sanierung der Balkone und Fassade war, wieder ein einheitliches Erscheinungsbild und eine hohe Nachhaltigkeit durch eine fachgerechte Ausführung sicherzustellen.

1.2 Vorbereitung und Planung

Nachdem die Maßnahme einmal beschlossen war, dauerte die komplette Vorbereitung bis zur Auftragserteilung an eine kompetente Fachfirma nur ca. 6 Monate. Lediglich weitere 9 Monate dauerte die Bauzeit, nämlich von Mitte März bis Mitte Dezember 2016. Und dies trotz erheblicher unerwarteter Mehrleistungen, bedingt durch statisch nicht mehr nachweisbare Vorsatzschalen und – zu allem Überfluss – auch noch kurzfristig parallel zu organisierender Dachsanierung. Teilweise waren bis zu 60 Personen gleichzeitig an dem Projekt beschäftigt.

2 Die Maßnahmen im Überblick

2.1 Allgemeines

Bei den beiden knapp 50 Jahre alten Hochhäusern waren eine Vielzahl von Schäden an den Balkonbrüstungen und -untersichten erkennbar. Die Verkehrsflächen der Balkone wiesen unterschiedlichste Altbeläge mit zahlreichen Hohlstellen, Rissbildungen und Beschädigungen auf. Deshalb wurden alle Beläge rückgebaut und in einem ersten Schritt die Stahlbetonplatten sowie die Brüstungen nach der Richtlinie „Schutz- und Instandsetzung“ des DAFStb instand gesetzt. Die Balkone sind als Durchlaufplatten auf Kragarmen ausgebildet.

Nach der Betonsanierung wurde auf allen Balkonen ein Verbund-Gefälleestrich mit neuer vollflächiger Abdichtungslage eingebaut und schließlich ein rutschhemmender Fliesenbelag verlegt. Die Kombination aus Balkongefälle, neuer Abdichtung und neuen Wasserspeiern gewährleistet ein geregeltes Abführen des Wassers und sichert somit sowohl die Dauerhaftigkeit als auch die Gebrauchstauglichkeit der Balkone. Parallel dazu wurden die Balkonuntersichten bearbeitet.

Im Zuge der Bearbeitung der Schadstellen an den Stahlbeton-Fassadenplatten – welche die Funktion einer Wetterschutzschale erfüllen – ergab sich eine unerwartete und nahezu ungläubliche Herausforderung. Da mehrere Platten „wackelten“, wurden auf Empfehlung der Bauleitung im Beisein eines Statikers mehrere Verankerungspunkte freigelegt und festgestellt, dass bei einer zurückliegenden Altsanierung zahlreiche „Bewehrungs-Schlaufen“ durchtrennt wurden und somit die Standsicherheit der Vorsatzfassade nicht mehr nachgewiesen werden konnte.



Die sehr kurze Instandsetzungsdauer von März bis Dezember 2016 machte eine perfekte Abstimmung der einzelnen Gewerke und Logistik erforderlich. Der außerplanmäßige erhebliche Mehraufwand „Lagesicherung der Wetterschale“ konnte nur über eine zeitweise personelle Aufstockung der Arbeiter vor Ort auf über 50 Personen aufgefangen werden.

2.2 Balkonsanierung

Die Bearbeitung der insgesamt 176 Balkone erfolgte nach dem bewährten, standardisierten Verfahren bestehend aus einer Vielzahl von aufeinanderfolgenden Schritten wie: Schutz von Fenstern und Türen, Rückbau aller Bodenbeläge, Abstemmen des mürben Betons, Einschalen der Ausbrüche und Reprofilierung mit Vergussbeton, Untergurvorbereitung mit Höchstdruckwasserstrahlen 500 bar, Auftrag Feinspachtelung an Brüstungen und Deckenuntersichten, Einbau des neuen Gefälle-Verbundestrichs, Setzen und Eindichten der neuen Wasserspeiern, Aufbringen der Abdichtungslage, Verlegen des rutschhemmenden Fliesenbelags, rissüberbrückender Anstrich an der Außenseite, neue mehrteilige Handläufe auf sanierter Bestandsbrüstung zur Einhaltung der geforderten Geländerhöhen.

2.3 Instandsetzung der Wetterschale

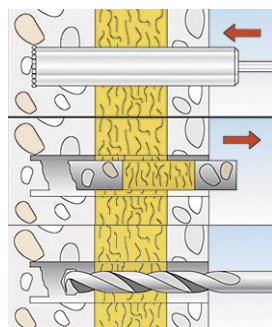
Der Aufbau der Fassade besteht aus vorgehängten ca. 11 cm dicken Stahlbetonplatten und einer 40 mm starken Kerndämmung. Planmäßig sollten nur Schadstellen, Abplatzungen und Risse instand gesetzt werden und anschließend ein OS4-Oberflächenschutzsystem, bestehend aus Feinspachtelung und einem zweifachen Anstrich als Karbonatisierungsbremse aufgebracht werden.

Baubegleitend wurde nach Entfernen der elastischen Fugen festgestellt, dass bei einer vorangegangenen Altsanierung viele Verankerungen der Vorsatzplatten komplett durchtrennt wurden und die Platten „wackelten“. Nach Feststellung des IST-Zustandes der Bestandsbewehrung an bisher unangetasteten Konsolenbewehrungen stellte der Statiker bei weitergehenden Probeöffnungen fest, dass diese weder ein Zugband noch Querkraftbügel besitzen und somit alle Platten nachträglich wirksam in der Konstruktion verankert werden mussten.

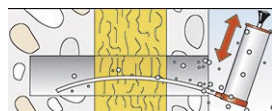
Darauffin arbeitete der Statiker in enger Abstimmung mit der Bauleitung und einem namhaften Dübelhersteller ein Befestigungs-Konzept aus. Je zwei Querkraftdübel und je vier Zuganker pro Platte nehmen das Eigengewicht der Platten (ca. 1,4 to/Platte) und die Windsogkräfte (9,1 kN/Platte, was 910 kg entspricht!) zielsicher auf. An beiden Hochhäusern mussten je 242 Platten an der tragenden Stahlbetonkonstruktion verankert werden.

2.4 Einbau der Wetterschalen - Sanierungsanker

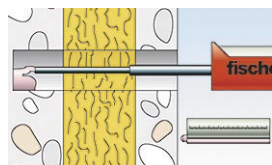
Der Einbau der Sanierungsanker bedurfte größter Sorgfalt und musste nach den Vorgaben des Herstellers, eines Prüfstatikers und unter Berücksichtigung der Zulassungsbedingungen in folgenden 5 Einzelschritten erfolgen.



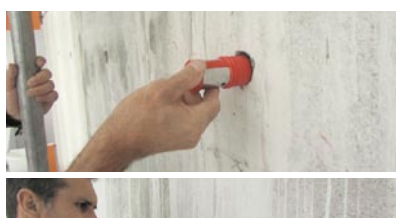
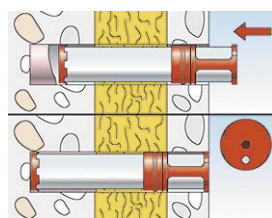
Schritt 1: Kernbohrung (D = 40 mm) und Nachbohren des Ausbruchendes sowie Prüfung der Bohrtiefe mittels einer eigens angefertigten Lehre



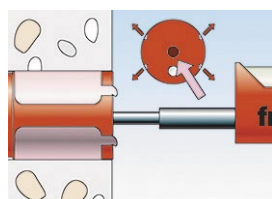
Schritt 2: Reinigung des Bohrloches mit einer Bürste und anschließendes Absaugen des Bohrstaubes mittels Staubsauger



Schritt 3: Einpressen des Injektionsmörtels in die Tragschicht mittels Injektivpistole



Schritt 4: Eindrücken des Edelstahl-Dübels FWS II - A und Überprüfen der Einbringtiefe



Schritt 5: Verpressen des Dübels in der Wetterschale, die rote Kunststoffummantelung verhindert das „Weglaufen“ des Injektionsmörtels in die Kerndämmung

3 Zusammenfassung

Die Sanierungsmaßnahme konnte trotz des erhöhten Leistungsvolumens innerhalb von 9 Monaten fertiggestellt werden, was nur mit dem Engagement der zahlreichen vor Ort Beschäftigten – dies sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt – möglich gewesen ist. Fatal war die Feststellung, dass bei einer Vorsanierung tragende Bewehrungsteile der direkten Punktverankerung einfach durchtrennt wurden, was u. E. den Vorwurf der groben Fahrlässigkeit verdient. Wäre dies nicht entdeckt worden, hätte dies bereits kurzfristig zu einer Katastrophe in Form herabfallender Platten geführt. Augenzeugen berichteten, dass die besagte Vorsanierung seinerzeit wohl ohne Bauleitung ausgeführt wurde. Eine weitere Hürde stellte das marode Flachdach von einem Gebäude dar. Hier trat während der Sanierungsmaßnahme im Zuge eines Starkregens massiver Wassereintrich auf. Dabei stellte sich heraus, dass die nur wenige Zentimeter starke Dämmung komplett durchfeuchtet war und somit keine Dämmfunktion mehr besaß. Somit musste „nebenbei“ noch eine Dachsanierung inklusive der VHF-Fassade (= vorgehängte, hinterlüftete Fassade) des Dachaufbaus organisiert werden.

DER AUTOR

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



www.balkonexperten.de



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Ein Eigentümer hat 2 Wohnungen in einer Liegenschaft. Darf er zur Teilnahme an einer Versammlung eine andere Person für die Wohnung 1 bevollmächtigen und zugleich selbst für die Wohnung 2 erscheinen?

Nein. Denn wenn ein Eigentümer persönlich zu einer Eigentümerversammlung erscheint, dann gilt seine Anwesenheit für alle ihm gehörenden Einheiten. Das Mitbringen anderer Personen als Vertreter der anderen Wohnungseinheiten ist in diesem Fall nicht möglich.

Wie ist der erstmalige Anbau von Balkonen nach WEG zu klassifizieren? Ist der Fall, dass bereits vorhandene Balkone rückgebaut (statt einer Sanierung) und neue Balkone aufgeständert werden, gleich zu bewerten?

Der erstmalige Anbau von Balkonen stellt eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG dar. Ob der Rückbau vorhandener Balkone verbunden mit dem Bau neuer Balkone eine Instandsetzung, eine modernisierende Instandsetzung, eine Modernisierung i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG oder eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG ist, wäre im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Müssen in den eingeholten Angeboten von Handwerkern diese namentlich genannt sein oder reicht die Bezeichnung Angebot 1, Angebot 2 usw.?

Da die Eigentümer nicht zwingend die Annahme des günstigsten Angebots beschließen müssen, sondern z. B. einen Handwerker auch aufgrund seines guten Rufs auswählen können, empfiehlt es sich, die Handwerker, von denen Angebote eingeholt wurden, namentlich zu benennen. Zwingend ist das aber nicht.

Bei einer neuen Wohnanlage stellt sich die Frage, wann die Gewährleistungsfrist für das jeweilige Sondereigentum beginnt. Kann der Fristbeginn für jeden Sondereigentümer ein anderer sein? Und wann beginnt die Gewährleistungsfrist für das Gemeinschaftseigentum zu laufen?

Die Gewährleistungsfrist für das Sondereigentum beginnt mit dessen Abnahme. Der Fristbeginn kann für jeden Sondereigentümer ein anderer sein.

Da die WEG Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum per Beschluss an sich ziehen kann, beginnt die Gewährleistungsfrist für das Gemeinschaftseigentum de facto grundsätzlich erst dann zu laufen, wenn der letzte Eigentümer das Gemeinschaftseigentum abgenommen hat.

Kann eine WEG die technische Abnahme vom Bauträger durch einen Bausachverständigen durchführen lassen? Wer ist danach bei festgestellten Mängeln für die Erhebung der Mängelrüge zuständig?

Für die Erstabnahme vom Bauträger ist die WEG nicht zuständig. Für die Abnahme des Sondereigentums ist der jeweilige Sondereigentümer zuständig, für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sind alle Eigentümer zuständig. Den einzelnen Eigentümern steht es frei, die Abnahme durch einen Bausachverständigen durchführen zu lassen.

Die Eigentümer können Mängel am Gemeinschaftseigentum entweder individuell gegenüber dem Bauträger geltend machen oder die Mängelrechte durch Beschluss vergemeinschaften.

Kann die Umstellung von Kabel auf Parabolantenne als Anpassung an den Stand der Technik eingestuft werden und kann dies ggf. mit der doppelt qualifizierten Mehrheit erfolgen oder liegt hier eine bauliche Veränderung vor, die nach § 22 Abs. 1 WEG zu beschließen ist?

Ob die Umstellung von Kabel auf Parabolantenne als Anpassung an den Stand der Technik eingestuft werden kann, hängt von mehreren Faktoren ab. Liefert das Satellitenfernsehen z. B. eine wesentlich bessere Bildqualität und eine größere Programmvierfalt, wäre eine Einstufung als Anpassung an den Stand der Technik denkbar, mit der Maßgabe eines dann zu fassenden, qualifizierten Beschlusses. Im Zweifel stellt die Umstellung jedoch eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG dar.

Ein Bauträger hat Rauchwarnmelder in einer neuen Wohneigentumsanlage eingebaut. Die Wohnungen wurden übergeben. Sind die Melder automatisch Gemeinschaftseigentum oder braucht es hierfür einen Extra-Beschluss?

Die von dem Bauträger installierten Rauchwarnmelder sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zwingendes Gemeinschaftseigentum, weil landesrechtliche Pflichten bestehen und sie für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

Sollten Anlagen sinnvollerweise zur Beschlussammlung genommen werden und – falls ja – wie könnte das bei umfangreichen Anlagen umgesetzt werden?

Gemäß § 24 Abs. 7 S. 2 WEG enthält die Beschluss-Sammlung nur den Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien.

Weitere Informationen darf die Beschluss-Sammlung nur enthalten, wenn deren Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt wird.

Es empfiehlt sich daher, die Beschluss-Sammlung nach den gesetzlichen Vorgaben möglichst übersichtlich zu halten und z. B. weitergehende Anlagen nur den Protokollen der Eigentümerversammlungen beizufügen, wenn dies erforderlich erscheint.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

viele Wohnungseigentümer mögen in Anlehnung an Sir Edward Coke (1552-1634) denken, es müsse einem Hausherrn wohl gestattet sein, sich gegen Diebe, Räuber und Angreifer zur Wehr zu setzen und seinen Besitz mit Waffengewalt zu verteidigen, „denn eines Mannes Haus ist seine Burg“. Und weil das so ist, will man auch nicht von Gerüchen oder Geräuschen, die Nachbarn verursachen, belästigt werden. Dies gilt auch dann, wenn es um Geräusche geht, die von Kindern ausgehen. Zwar wird man bereit sein, Heulen, Schreien, Weinen hinzunehmen und weiß auch, dass sich Kinder frei bewegen müssen. Wo aber ist die Grenze des objektiv Erträglichen erreicht? Wann kann ich gegen meinen Nachbarn einschreiten und ihn zur Ruhe rufen? Und was können die Wohnungseigentümer untereinander tun, um sich für dieses Maß Regeln – eine Hausordnung – zu geben? Einen Teil der Antworten hierauf gibt der Bundesgerichtshof in der heute vorgestellten mietrechtlichen Entscheidung. Sie sollte jedem Verwalter bekannt sein. Warum? Im Wohnungseigentumsrecht gilt nichts anderes!

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Wann ist Kinderlärm Lärm?

WEG-Rechtsprechung kompakt

Elzer erklärt

Wann ist Kinderlärm Lärm?

Die Grenzen für Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

BGH, Beschluss v. 22.8.2017, VIII ZR 226/16

Der Fall:

K ist seit 2004 Mieterin einer 3½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines etwa um 1900 erbauten Achtfamilienhauses der beklagten Vermieterin in Berlin. Die Eheleute S bewohnen mit ihren beiden noch nicht schulpflichtigen Kindern seit Ende 2012 die Wohnung über K. Diese behauptet unter Vorlage von Lärmprotokollen und Antritt von Zeugenbeweis, seit dem Einzug der Eheleute S komme es aus deren Wohnung fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu Ruhezeiten, zu massiven Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen. Diese nicht nur durch die Kinder, sondern teilweise auch durch die Eheleute selbst verursachten Störungen träten nicht nur punktuell, sondern bisweilen mehrmals am Tag auf und dauerten dabei größtenteils

zwischen einer und vier Stunden. Der Lärm sei so heftig, dass er für sie sogar bei Verwendung von Ohrstöpseln noch deutlich hör- und spürbar sei. In der Küche sprängen die Töpfe durch die damit einhergehenden Erschütterungen in den Regalen und die Türen wackelten in den Angeln. Die Schallübertragung über die Bauteile sei sehr heftig und als andauerndes Wummern zu hören und zu spüren. Davon sei die komplette Wohnung betroffen, so dass sie – die K – sich dem in keinem ihrer Zimmer entziehen könne.

Die auf Verurteilung zur Beseitigung der näher bezeichneten Lärmstörungen, auf Feststellung eines Mietminderungsrechts von 50 % bis zur Beseitigung der Lärmstörungen und auf Rückzahlung einer wegen der geltend gemachten Minderung insoweit nur unter Vorbehalt gezahlten Miete hat beim Amts- und Landgericht in Berlin keinen Erfolg. Hiergegen wendet sich K mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, wann sich ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer gegen Lärm eines Nachbarn erfolgreich zur Wehr setzen kann.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist nach Ansicht des BGH begründet. Das Berufungsgericht habe den „Kern des Vorbringens“ der klagenden Mieterin zu Art, Intensität, Häufigkeit und Dauer der ihrem Klagebegehren zugrunde liegenden Lärmstörungen verkannt.

2. Der Grundsatz

Es entspreche allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grund-

sätzlich als sozialadäquat hinzunehmen seien und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB begründeten. Dazu zähle auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht des Bundes (z. B. § 22 Abs. 1a BImSchG) und der Länder (etwa § 6 Abs. 1 UImSchG Bln) für seinen Bereich als grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar behandle. Auch wenn diese Maßstäbe für die mietrechtliche Pflichtenlage keine unmittelbare Wirkung entfalten könnten, hätten sie „gewisse Ausstrahlungswirkungen“ auf die ohnehin schon längst in diese Richtung tendierende Verkehrsanschauung zur Toleranz gegenüber solchen Geräuschemissionen und darüber auf die mietrechtlichen Abwägungsprozesse, die ihrerseits allerdings zugleich durch das Gebot zumutbarer gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt seien. Zwar seien Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten hätten, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen. Auf der anderen Seite habe jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen. Diese seien jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

3. Anwendung auf den Fall

Das Landgericht Berlin habe bei Anlegung dieses Maßstabs wesentliches Vorbringen der klagenden Mieterin übergangen. Insbesondere habe es sich durch die lediglich kursorische Auswertung der vorgelegten Lärmprotokolle den Blick für den Kern des in jeder Hinsicht mit Substanz unterlegten Vorbringens verstellt, der darin bestehe, dass die von den Kindern der S wie auch von den Eheleuten S selbst ausgehenden Geräuschemissionen jedes noch irgendwie hinzunehmende Maß überschritten hätten.

Das bedeutet für Sie:

1. Das regelt das Gesetz: §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG

Die Bestimmung des § 13 Abs. 1 WEG Nach der Bestimmung des § 13 Abs. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer – soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen – mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren. Mit „verfahren“ ist unter anderem gemeint, dass der Wohnungseigentümer von seinem Sondereigentum jeden ihm genehmen Ge-

brauch machen darf. Er darf dort also auch einen solchen Gebrauch machen, der ihm an anderen Orten verboten wäre oder der allgemein als moralisch anstößig angesehen wird.

HINWEIS:

Ein Wohnungseigentümer ist etwa berechtigt, in seinem Sondereigentum jegliche Bilder und Plakate aufzuhängen, auch wenn sie unanständig sind. Ferner ist er berechtigt, sich z. B. unbedeckt zu bewegen.

Die Bestimmung des § 14 Nr. 1 WEG

Die Grenze des Freien ist nach § 14 Nr. 1 WEG allerdings erreicht, wenn ein Wohnungseigentümer von seinem Sondereigentum in der Weise Gebrauch macht, dass dadurch einem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. § 14 Nr. 2 WEG ordnet an, dass ein Wohnungseigentümer für die Einhaltung dieser Pflicht durch Personen zu sorgen hat, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.

Macht ein Wohnungseigentümer mithin von seinem Sondereigentum einen Gebrauch, den die anderen Wohnungseigentümer hören oder riechen oder sonst wie in ihrem Sondereigentum wahrnehmen können, ist mit der Freiheit grundsätzlich Schluss. Allerdings nur grundsätzlich. Zum einen darf ein Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern Nachteile zufügen, die auch bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich sind (dazu sogleich). Zum anderen führt eine Anwendung der Grundrechte dazu, einem Wohnungseigentümer in Maßen auch einen nachteiligen Gebrauch zu erlauben.

HINWEIS:

Es ist etwa hinzunehmen, dass ein Nachbar seinen Geburtstag feiert oder auch mal grillt. Die Grenzen sind hier leider „schwammig“ und auch von der Schallübertragung in einer Wohnungseigentumsanlage und seinen Bewohnern abhängig. In einer Wohnungseigentumsanlage, in der nur sehr junge Menschen leben, wird man mehr erlauben müssen, als in anderen Wohnungseigentumsanlagen.

Unvermeidliche Nachteile

In der Praxis fragt sich stets, welche Nachteile wohl im Sinne des Gesetzes „unvermeidlich“ sind. Eben an dieser Stelle ist der vorgestellte „Kinderlärmfall“ einzuordnen. Denn Eltern eines Kindes werden sich – nicht zu Unrecht

– bei von ihren Kindern ausgehenden Geräuschen stets darauf berufen, diese Geräusche seien Ausdruck eines natürlichen Bewegungsdrangs, gehörten bei Kindern eben dazu und seien hinzunehmen. Wer dies anders sehe, sei kinderfeindlich. Und wer will das schon sein? Insoweit ist aus meiner Sicht sehr wohltuend, dass der BGH diesem Denken zwar keine Absage erteilt: Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind – wie er zu Recht ausführt – grundsätzlich hinzunehmen. Der BGH weist aber auch – wiederum völlig zu Recht – darauf hin, dass die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz eben Grenzen hat.

HINWEIS:

Die Frage ist dann, wo diese Grenze verläuft. Insoweit zeigt der BGH für das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht – auf das er sich in Randnummer 14 seiner Entscheidung ausdrücklich beruft – auf, welche Prüfsteine abzuwägen sind. Danach sind die Grenzen jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von:

- Art der verursachten Geräuschemissionen,
- Qualität der verursachten Geräuschemissionen,
- Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen,
- des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie
- der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

2. Das können die Wohnungseigentümer selbst bestimmen: § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG

Gebrauchsvereinbarungen: § 15 Abs. 1 WEG

Die Wohnungseigentümer haben zum einen das Recht und nach § 15 Abs. 1 WEG die Möglichkeit, den Gebrauch des Sondereigentums durch Vereinbarungen zu regeln und dadurch Nachteilen entgegenzuwirken.

HINWEIS:

Diese Vereinbarungen können sich jedem Gegenstand widmen, etwa der Musikausübung im Bereich des Sondereigentums, der Haltung von Tieren im Sondereigentum oder dem Rauchen. Ferner ist es möglich und durchaus gängig, einem Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung die Vermietung seines Sondereigentums zu gebieten oder umgekehrt die Vermietung zu verbieten.

Streitig ist, ob solche Gebrauchsvereinbarungen einen Gebrauch vollständig untersagen können. Richtigerweise ist das zu bejahen. Da

die Wohnungseigentümer mit einer Vereinbarung den Inhalt des Sondereigentums ausgestalten, entsteht das Sondereigentum bei einer Gebrauchsvereinbarung als Teil der Gemeinschaftsordnung nur mit diesem Inhalt. Es gibt freilich auch Stimmen, denen diese Sichtweise zu weit geht. Diese werden versuchen, einen bestimmten Gebrauch als zum Kernbereich eines jeden Sondereigentums zu erklären und daher Gebrauchsvereinbarungen, die in diesen Gebrauch eingreifen, als nichtig ansehen.

HINWEIS:

Was gilt, muss eines Tages der BGH für die Praxis klären. Bis dahin besteht für die Reichweite von Gebrauchsvereinbarungen eine gewisse Unklarheit. Dies ist nicht nur für die Wohnungseigentümer, sondern auch für den Verwalter „misslich“. Denn nach § 27 Abs. 1 WEG muss der Verwalter für die „Durchführung“ der Hausordnung sorgen – also wenigstens außerprozessual auf ein der Hausordnung gemäßes Verhalten achten und Verstöße ahnden. Dazu muss der Verwalter aber wissen, ob eine Gebrauchsvereinbarung wirksam ist. Im Zweifel sollte das angenommen werden. Es ist einem Verwalter nicht zumutbar – noch gehörte es zu seinen Aufgaben – die Gemeinschaftsordnung authentisch auszulegen. Jeder Verwalter kann im Übrigen auch an dieser Stelle die Wohnungseigentümer über die Unklarheit informieren und um Weisung bitten, wie er das gemeinschaftliche Eigentum verwalten soll.

Gebrauchsbeschlüsse: § 15 Abs. 2 WEG

Die Wohnungseigentümer haben zum anderen das Recht und die Möglichkeit, den Gebrauch des Sondereigentums durch Beschlüsse zu regeln. Im Unterschied zu Vereinbarungen kann im Wege des Beschlusses ein Gebrauch allerdings nicht entzogen werden oder ein über den Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehender Gebrauch gestattet werden.

HINWEIS:

Ein Beschluss, dass dem Hausmeister oder seinem Stellvertreter die alleinige Befugnis übertragen wird, die Flurfenster zu kippen, wenn es witterungsbedingt angepasst ist, wurde aus diesem Grunde zu Recht als nichtig und nicht anfechtbar angesehen (LG Koblenz v. 22.8.2016, 2 S 15/16).

Eine Regelung im Wege des Gebrauchsbeschlusses ist ordnungsmäßig, wenn sie im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt, d. h. ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Wohnungseigentümer fördert und der Wahrung des

Hausfriedens dient. Eine Maßnahme liegt im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie nach billigem Ermessen und bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise den konkreten Bedürfnissen der Wohnungseigentümer, den örtlichen und baulichen Besonderheiten der Wohnungseigentumsanlage sowie der Verkehrsauffassung entspricht.

3. Hausordnung

Am besten bestimmt in einer Wohnungseigentumsanlage eine Hausordnung, welche Geräuschmissionen ein Wohnungseigentümer noch hinnehmen muss. Eine ausgewogene und angemessene Hausordnung ist sehr gut geeignet, den Wohnungseigentümern ein Leitfadensystem zu sein, was erlaubt und was verboten ist. Aus diesem Grunde sollte jeder Verwalter in den von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlagen prüfen, ob es eine Hausordnung gibt. Falls dem nicht so ist, sollte er den Wohnungseigentümern vorschlagen, eine zu entwickeln. Darauf hat sowieso jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch.

HINWEIS:

Nach herrschender und meines Erachtens auch richtiger Ansicht sind nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die Mieter eines Sondereigentums der Hausordnung der Wohnungseigentümer unterworfen und müssen sich an ihre Bestimmungen halten. Es rät sich, vermietende Wohnungseigentümer auf diesen Umstand im Einzelfall hinzuweisen.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Ein Verwalter sollte die Parameter kennen, an denen von Kindern ausgehende Geräusche zu messen sind.
- Ein Verwalter muss wissen, welche „Instrumente“ die Wohnungseigentümer haben, um den Bestimmungen der §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 und Nr. 2 WEG Leben einzuhauen.
- Jeder Verwalter muss – wie es in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG heißt – für die Durchführung der Hausordnung sorgen. Dazu muss er sich mit den Gebrauchsvereinbarungen und Gebrauchsbeschlüssen angemessen vertraut machen und Wohnungseigentümer – und wohl auch ihre Mieter – entsprechend ermahnen und zur Einhaltung aufrufen.
- Jeder Verwalter sollte in den von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlagen prüfen, ob es eine Hausordnung gibt. Falls dem nicht so ist, sollte er den Wohnungseigentümern vorschlagen, eine zu entwickeln.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Aktivlegitimierung in der Gemeinschaftsordnung gilt für jeden Verwalter

(LG Dortmund, Urteil v. 10.1.2017, 1 S 199/16)
Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, nach der der Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der laufenden Verwaltung ermächtigt ist, in ihrem Namen Hausgeldrückstände gerichtlich geltend zu machen, gilt nicht nur für den ersten Verwalter, sondern für den jeweils aktuellen Verwalter.

! Weiterführende Informationen:
Verfahren in Wohnungseigentumssachen
→ **648709**

Instandsetzungsmaßnahmen können nachgenehmigt werden

(LG Hamburg, Urteil v. 14.12.2016, 318 S 32/16)
Grundsätzlich können auch bereits durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen durch entsprechende Beschlussfassung nachgenehmigt werden, für die es keinen vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer gegeben hat. Maßgeblich ist hierbei allein, ob eine solche Genehmigung für sich genommen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

! Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung (WEG)
→ **636749**

Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters → **2551731**

Keine Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers für Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung?

(AG Bremen, Urteil v. 31.3.2017, 29 C 10/17)
Handelt es sich um notwendiges Gemeinschaftseigentum, das ein Wohnungseigentümer ungenehmigt baulich verändert – hier: Austausch der Wohnungseingangstür –, ist aufgrund der Gemeinschaftsbezogenheit nach § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 1 WEG eine „geborene“ Ausübungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gegeben, sodass nur diese im Hinblick auf ein Rückbaubegehren prozessführungsbefugt ist.

! Weiterführende Informationen:
Klagebefugnis → **1719461**



Auch das noch

Gefroren

Morgens nicht bibbern wollten die Mieter einer Wohnung in einem Fall, den das AG Köln auf dem Tisch hatte. Die Vermieterin hatte sich entschlossen, die Heizungsanlage zwecks Energieeinsparung nachts abzuschalten. Dies hatte zur Folge, dass es in der Wohnung in kalten Nächten auf 14 bis 15 Grad abkühlte und die Mieter, die aus beruflichen Gründen normalerweise zwischen fünf und halb sechs aufstehen, morgens froren. Die Vermieterin sah dies nicht so recht ein und meinte, mehr als eine Temperatur von 16 Grad könnten die Mieter nachts ohnehin nicht verlangen.

„18 Grad müssen es auch nachts schon sein“, sagte das AG Köln (Urteil v. 5.7.2016, 205 C 36/16). Das gelte jedenfalls, wenn im Mietvertrag hierzu nichts Spezielles vereinbart sei. Das Gericht gab der Vermieterin auf, die Heizungsanlage so einzustellen, dass auch in den Nachtstunden zumindest diese Temperatur erreicht wird. Würden 18 Grad nachts nicht erreicht, stelle dies einen Mangel dar, den der Vermieter beheben müsse.

Zitat

Vorsicht und Misstrauen sind gute Dinge, nur sind auch ihnen gegenüber Vorsicht und Misstrauen nötig.

Christian Morgenstern (1871 – 1914), deutscher Schriftsteller, Dichter und Übersetzer

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Kinder, Kinder

Dass das Großziehen von Kindern bisweilen auch Dritte in Mitleidenschaft zieht, ist allgemein bekannt und gerade in einer alternden Gesellschaft mit den bekannten demographischen Problemen hinzunehmen. Anders als noch in der Kinderzeit des Verfassers ist daher nicht nur von den Kindern, sondern auch von den Nachbarn ein gewisses Maß an Rücksicht zu verlangen. Aber wie würden Sie sich fühlen, wenn Ihnen ein Gericht, wie jüngst vor einer Mietberufungskammer in Berlin geschehen, bis zu 4 Stunden täglich andauerndes Stampfen, Springen, Poltern, Geschrei und lautstarke Ausein-

andersetzungen als sozial-adäquates Kinderverhalten verkaufen wollte? Manchmal bedarf es auch für Selbstverständlichkeiten einer höchstrichterlichen Entscheidung: Der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat am BGH jedenfalls sieht auch bei der Toleranz der Nachbarn von Familien mit Kindern Grenzen. Zur Vermeidung von Störungen dieses Ausmaßes müssen die gebotenen erzieherischen oder auch baulichen Maßnahmen getroffen werden.

Es bedarf keiner prophetischen Kenntnisse, um vorherzusagen, dass dieser Maßstab auch in das Wohnungseigentumsrecht übertragen werden wird. Auch als Wohnungseigentümer müssen Eltern (und ihre Kinder) also ein Minimum an Rücksicht gegenüber den Miteigentümern nehmen. Besonders unangenehm kann dies für vermietende Eigentümer werden. Denn sie sind bekanntlich nach § 14 Nr. 2 WEG die Hüter ihrer Mieter und müssen alles Zumutbare tun, um derartige Störungen zu vermeiden.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2017 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Dominik Hartmann, 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 Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 7.2.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4077