

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2016



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

im 2. Teil zum Thema Marketing für Immobilienverwalter stellen wir Ihnen die drei weiteren Bausteine des Marketingkonzepts

„APFEL“ vor, nämlich Fachkompetenz, Einzigartigkeit und Leidenschaft. Lassen Sie sich inspirieren, es lohnt sich.

Sanierung, Modernisierung und energetische Optimierung sind eine teure Angelegenheit. Sehen Sie sich dazu unbedingt die Fördermittel der KfW und dem BAFA an. Diese beiden Institutionen sind die wichtigsten Adressen, wenn es um Zuschüsse und verbilligte Darlehen für technische Maßnahmen an bestehenden Gebäuden geht.

Dr. Deckert setzt sich mit einem interessanten Urteil zur Durchsetzung von Individualansprüchen durch die Gemeinschaft auseinander. Eine WEG hatte einen Anwalt durch Beschluss beauftragt, Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung eines Wintergartens gegen einen Eigentümer durchzusetzen. Das Gericht hielt den Beschluss für nicht ausreichend und wies die Klage ab. Zu Recht?

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juni

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Gute Immobilienverwalter verdienen gutes Marketing (Teil 2) → Seite 4

Organisation
Fördermittel von der KfW und dem BAFA → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Durchsetzung von Individualansprüchen durch die Gemeinschaft → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 10

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Vermieter darf Mindest-Müllmenge abrechnen

Rechnet der Vermieter die Kosten für die Abfallbeseitigung anhand des verursachten und erfassten Restmülls ab, darf er pro Haushalt eine angemessene Mindestmenge ansetzen. Dies auch dann, wenn hierdurch einzelne Mieter benachteiligt werden, die tatsächlich weniger Müll verursachen.

Im entschiedenen Fall rechnete der Vermieter Müllgebühren zu 70 % nach erfasstem Volumen und 30 % nach Wohnfläche ab und setzte pro Haushalt eine Mindestmenge an (10 Liter pro Woche für einen Zweipersonenhaushalt). Daran hatte der BGH nichts zu beanstanden.

Nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB sind Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Damit steckt das Gesetz einen Rahmen ab, in dem der Vermieter einen gewissen Spielraum hat. Insbesondere muss er solche Betriebskosten nicht vollständig nach Verbrauch abrechnen, sondern kann auch verbrauchsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage einbeziehen. Durch den Ansatz der Mindestmenge können zwar in gewissem Umfang Mieter benachteiligt werden, die tatsächlich weniger Müll verursachen. Andererseits wirkt dies dem Anreiz entgegen, Abfall anderweitig zu entsorgen, um Betriebskosten zu sparen. (BGH, Urteil v. 6.4.2016, VIII ZR 78/15)

PRAXIS-TIPP:

Den Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten, die bislang nicht nach Verbrauch oder Verursachung abgerechnet werden, kann der Vermieter mit Wirkung für die Zukunft ändern – auf einen Maßstab, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch/der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung bedarf der Textform und muss dem Mieter vor Beginn des Abrechnungszeitraums, in dem die Änderung gelten soll, zugehen.

Dieses Bestimmungsrecht steht dem Vermieter nicht nur einmal zu, wie der BGH in seiner Entscheidung betont. Der Vermieter kann es für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut ausüben, so etwa wenn sich herausstellt, dass der gewählte Maßstab nicht dem Gerechtigkeitsgebot entspricht und korrekturbedürftig ist.



Weiterführende Informationen:

Checkliste Betriebskostenabrechnung → **1949194**

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

Eigentümer uneinsichtig: Verwalter kann Lastschriftabrede kündigen

Wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter ermächtigt hat, fällige Forderungen der Gemeinschaft (Hausgelder, Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung, Sonderumlagen) per Lastschrift von seinem Konto

einziehen, muss er nur dafür sorgen, dass das Konto jeweils gedeckt ist. Die Einziehung ist dann Aufgabe des Verwalters.

Der Verwalter kann eine solche Lastschriftabrede aber kündigen, wenn Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer über die Zahlungspflicht zu erwarten und Rücklastschriften zu befürchten sind. Dann muss der Eigentümer das Hausgeld in Zukunft überweisen.

In einem vom BGH entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer unter anderem beanstandet, der Verwalter habe in der Jahresabrechnung eine Vorauszahlung von 13 Euro nicht berücksichtigt und daher zu viel abgebucht. Die nächste Abbuchung sei entsprechend zu reduzieren. Nachdem der Verwalter dem nicht nachgekommen war, erklärte der Eigentümer, der rechtswidrige Zugriff auf sein Konto in nicht genehmigter Höhe sei Diebstahl. Daraufhin kündigte der Verwalter die Lastschriftabrede und zog keine Hausgelder mehr ein. Der Eigentümer überwies seinerseits die Hausgelder nicht, so dass die WEG schließlich auf Zahlung klagte. Der BGH gab ihr Recht. Der Verwalter durfte die Lastschriftabrede kündigen, weil der Eigentümer an seiner Ansicht festgehalten hat, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der WEG aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte gedroht haben. Er musste mit Rücklastschriften und künftigen Meinungsverschiedenheiten über Abbuchungen rechnen. Dies läuft dem Zweck der Lastschriftabrede, den Zahlungsverkehr zu beschleunigen und zu vereinfachen, zuwider. (BGH, Urteil v. 29.1.2016, V ZR 97/15)

PRAXIS-TIPP:

Immer wieder stellen Wohnungseigentümer den Hausgeldforderungen eigene Forderungen gegenüber und wollen damit aufrechnen. Gegen Beitragsforderungen der WEG kann ein Wohnungseigentümer aber grundsätzlich nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.



Weiterführende Informationen:

Aufrechnung im Wohnungseigentum → **636195**

Brandenburg führt Rauchwarnmelderpflicht ein

In Brandenburg müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie die zugehörigen Rettungswege künftig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Das ergibt sich aus einer Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung, die zum 1.7.2016 in Kraft tritt. Für Neubauten gilt die Neuregelung ab Inkrafttreten, Bestandsbauten müssen bis Ende 2020 nachgerüstet werden. Die Installation und Wartung der Geräte obliegt dem Gebäudeeigentümer.



Weiterführende Informationen:

Rauchmelder, Übersicht Landesbauordnungen → **2627365**

„Kauf bricht nicht Miete“ gilt manchmal nicht

Wenn vermieteter Wohnraum veräußert wird (also das Eigentum auf den Erwerber übergeht), tritt im Regelfall der Erwerber als Vermieter in den Mietvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete“). Das gilt aber nicht immer, wie ein aktueller Beschluss des BGH verdeutlicht. Vielmehr setzt der Eintritt des Erwerbers voraus, dass der Mieter zum Zeitpunkt des Erwerbs Besitz an der Wohnung hat.

Der Erwerber tritt daher nicht in die sich aus dem Mietverhältnis er-

gebenden Rechte und Pflichten ein, wenn zwar ein Mietvertrag abgeschlossen, die Wohnung aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen war. Dies ergibt sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut.

Dasselbe gilt, wenn der Mieter den Besitz an der Wohnung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits verloren hatte. Das bloße Interesse des Mieters, an der Wohnung Besitz zu erlangen, rechtfertigt es nicht, den Erwerber in das Mietverhältnis eintreten zu lassen. (BGH, Beschluss v. 5.4.2016, VIII ZR 31/15)

! Weiterführende Informationen:
Eigentümerwechsel → **638521**

Streitwert der Verwalterentlastung: Im Zweifel 1.000 Euro

Bei einer Anfechtungsklage gegen die Entlastung des Verwalters ist der Wert, den die künftige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter hat, in der Regel mit 1.000 Euro zu veranschlagen. Dieser Wert tritt zum Wert etwaiger Ersatzansprüche gegen den Verwalter hinzu.

Anders kann es ausnahmsweise liegen, wenn der anfechtende Wohnungseigentümer eine weitere gute Zusammenarbeit mit dem Verwalter ausdrücklich nicht in Zweifel zieht und den Entlastungsbeschluss allein wegen bestimmter Forderungen gegen den Verwalter anfecht. (BGH, Beschluss v. 17.3.2016, V ZB 166/13)

PRAXIS-TIPP:

Die Frage, wie der Streitwert einer Anfechtungsklage gegen die Verwalterentlastung zu bemessen ist, ist nicht nur akademischer bzw. finanzieller Natur. Von der Höhe des Streitwerts hängt ab, ob die unterlegene Partei gegen ein amtsgerichtliches Urteil Berufung einlegen kann. Dies ist erst ab einer Beschwerde von mehr als 600 Euro möglich – was bei Streitigkeiten über die Verwalterentlastung angesichts der BGH-Entscheidung in der Regel der Fall ist.

! Weiterführende Informationen:
Anfechtungsklage (FAQs) → **2367136**

Neue Zähler: Meldepflicht klarer definiert

Durch das novellierte Mess- und Eichgesetz (MessEG) wurden neue Pflichten für Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwalter geschaffen. So müssen seit Januar 2015 alle neuen und erneuerten Kalt-, Warmwasser- und Wärmezähler innerhalb von 6 Wochen nach der Inbetriebnahme dem Eichamt angezeigt werden. Umstritten war bisher, ob auch die Messdienstleister für die Anzeige neuer oder erneuerter Geräte zuständig sind.

Diese Unklarheit ist nun beseitigt worden. Eine Gesetzesänderung hat klargestellt, dass entweder der Verwender oder derjenige, der im Auftrag des Verwenders Messwerte erfasst, die Geräte anzeigen muss. Zudem trifft die Anzeigepflicht nun in erster Linie den Messdienstleister, sofern dieser mit dem Erfassen der Messwerte beauftragt wurde.

Das Änderungsgesetz, das noch eine Reihe anderer Änderungen am MessEG enthält, ist am 19.4.2016 in Kraft getreten.

! Weiterführende Informationen:
Mess- und Eichgesetz → **6719293**



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

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Mi., 20.7.2016, 14:30 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten BGH-Urteile zum Mietrecht. Unterhaltsam und leicht verständlich werden Sie durch den „Urteilsdschungel“ geleitet. Darüber hinaus erhalten Sie Praxis- und Vertragstipps.

Referent: RA Thomas Hannemann

WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Do., 28.7.2016, 14:30 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten, beispielsweise die neueste Entscheidung des BGH zur Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

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

Gute Immobilienverwalter verdienen gutes Marketing (Teil 2)

Dipl.-Kfm. Friedrich Dammann, Königswinter

Drei weitere Ansatzpunkte, um leichter sämtliche Aktivitäten des Unternehmens konsequent auf den Bedarf des Marktes auszurichten.

„Wenn Sie Ihre Idee nicht auf die Rückseite meiner Visitenkarte schreiben können, haben Sie kein klares Konzept.“ (David Belasco)

Diesem rund 100 Jahre alten Leitsatz wird auch das praxisbewährte Marketingkonzept „APFEL“ gerecht. Danach gilt es bei der Umsetzung des Marketings folgende fünf Ansatzpunkte zu berücksichtigen:

Authentizität, Potenzialertrag, Fachkompetenz, Einzigartigkeit, Leidenschaft.

Nachdem die beiden ersten Ansätze in Teil 1 näher beleuchtet wurden, erhalten Sie heute weitere, wertvolle Hinweise, um Ihr Marketing im Unternehmen zu optimieren. Erfahren Sie, dass zum erfolgreichen Marketing gute Stories gehören, in denen Sie konkret und leicht verständlich den Kunden mitteilen, worin sein Nutzen liegt. Erschaffen Sie Ihre eigene Marktnische und sprechen Sie verstärkt den Personenkreis an, der genau die von Ihnen definierte Spitzenleistung verlangt. Profitieren Sie von der Begeisterung im Unternehmen, die Ihr Marketing trägt und vorantreibt.

Fachkompetenz – der Stoff aus dem die Stories sind

„Beherrsche die Sache, dann folgen die Worte.“ (Marcus Porcius Cato)
Wie Sie sehen, bedient sich Marketing bewährter Vorgehensweisen und Arbeitstechniken. Denn der römische Feldherr, Staatsmann und Historiker brachte es schon 200 v. Chr. auf den Punkt.

Bereit zum Ideensturm

Nachdem Sie die Potenziale Ihres Unternehmens definiert haben (siehe Teil 1), beginnt die Arbeit des Fakten-Sammelns. Auf der Suche nach dem richtigen Marketing – das definitiv nicht auf der Straße oder an der nächsten Ecke zu finden ist – kommt man nicht an dem Wissen, den Erfahrungen und den Fähigkeiten vorbei, die es in den Köpfen der Mitarbeiter im Unternehmen gibt. Alles, was Sie und Ihr Unternehmen unverwechselbar macht, ist wichtig. Ihr Gründungsjahr, Ihr Standort, die Unternehmensgröße, Ihr Leistungsumfang und viele Daten mehr gilt es in Gesprächen und per Brainstorming zu eruieren. Jetzt geht es an die Kreativ-Arbeit, die bekanntlich aus 20 % Inspiration und 80 % Transpiration besteht. Wir empfehlen Ihnen, nach folgendem Drei-Stufen-Programm vorzugehen:

1. Daten sammeln und strukturieren
2. Fakten bewerten und konzentrieren
3. Ideen entwickeln und Stories verfassen

Alles ist richtig

Hier erhalten Sie eine Auswahl von Fragen, die Sie sich stellen sollten:

- Was macht unser Unternehmen aus?

- Welche besonderen Ausbildungen oder Fähigkeiten besitzen unsere Mitarbeiter?
- Welche Zertifikate/Auszeichnungen haben wir erlangt?
- Welche außergewöhnlichen Leistungen haben wir erreicht?
- Welche Systematiken haben wir entwickelt?
- Welche besonderen Objekte verwalten wir?
- Welche außergewöhnlichen Projekte haben wir schon abgewickelt?
- Welche Schwierigkeiten haben wir dabei wie gemeistert?
- Welche Lieferanten und Partner unterstützen uns?
- Welche besonderen Leistungen können wir damit anbieten?

Vieles ist wichtig

Nach dem Sammeln kommt das Bewerten. Jetzt ist wichtig zu klären, welchen Wert die Fakten für das Marketing haben. Ergeben sich Nutzen und Vorteile aus diesen Fakten für Ihre Kunden? Hier müssen u. a. folgende Fragen beantwortet werden:

- Worin unterscheiden sich unsere Arbeitsweisen von denen unserer Mitbewerber?
- Was macht unsere Leistung einzigartig für unsere Kunden?
- Was haben unsere Kunden davon?
- Womit können wir das Leben unserer Kunden erleichtern?
- Welche monetären Vorteile bieten wir unseren Kunden?
- Womit können wir unseren Kunden Zeit einsparen?
- Wie können wir es unseren Kunden bequemer machen?
- Welche besonderen Privilegien bieten wir unseren Kunden?
- Warum sollten sich die Kunden für uns entscheiden?
- Wie können wir unsere Kunden in interessante Projekte einbinden, sodass sie sich geschmeichelt fühlen?

Gemeinsam auf den Punkt bringen

Dann geht es in die Umsetzungsphase. Jetzt müssen interessante, mitreißende Geschichten geschrieben werden. Mit diesen Stories untermauern Sie Ihre Position im Markt. Hiermit beweisen Sie Ihre Behauptungen und Versprechen. Damit fundamentieren Sie Leistungsversprechen gegenüber Ihren Kunden.

Wählen Sie dabei einen authentischen Sprachstil. Schreiben Sie wie Sie sprechen und formulieren Sie aktiv, gerne mit Bildern.

Noch ein wichtiger Hinweis beim Umsetzen. Machen Sie es gemeinsam und binden Sie alle Ihre Kollegen mit ein. Nur so nutzen Sie das komplette geistige Potenzial Ihres Unternehmens und stärken den Teamgeist. Solche Projekte schweißen zusammen und steigern das WIR-Gefühl.

Einzigartig – stellen Sie sich auf die richtige Position

„Vergeuden Sie nicht Ihre Zeit damit, das Leben eines anderen zu leben.“ (Steve Jobs)

Wir schließen uns der Meinung des Apple-Gründers an und ergänzen: So wie jede Person, ist auch jedes Unternehmen einzigartig.

Richtig erkannt werden

Mit der Definition der Einzigartigkeit sind wir bei der Königsdisziplin des Marketings. Ganz einfach ausgedrückt: Sie müssen an der richtigen Position im Markt im rechten Licht stehen, wenn Ihre (potenziellen) Kunden nach Ihnen Ausschau halten. Sind Sie falsch positioniert, werden Sie nicht wahrgenommen, nicht als Geschäftspartner erkannt und folgerichtig auch nicht angefragt. Die richtige Position ist also überlebensnotwendig!

Jeder ist auf seine Art einzigartig

Es geht darum, das Besondere in Ihrem Unternehmen zu finden. Mit welcher Motivation gehen Sie an Ihre Arbeit heran? Finden Sie gemeinsam Ihre Einzigartigkeit heraus. Beispiel: Natürlich stellen Sie Jahres-

abrechnungen zusammen. Ihre Zahlenwerke bestechen aber zusätzlich durch Einfachheit, Klarheit und damit durch Verständlichkeit.

Eine erfolgreiche Positionierung lässt sich, wie folgt beschrieben, systematisch entwickeln und ausarbeiten.

Analysieren und planen

1. Tragen Sie alle relevanten Daten zu Ihrem Unternehmen zusammen und erstellen Sie ein Profil. Sie können es für Ihre Bewerbung z. B. bei Gemeinschaften oder bei Ihrer Pressearbeit immer wieder nutzen.
2. Listen Sie gemeinsam sämtliche Dienstleistungen auf, die Sie anbieten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und nehmen Sie auch neue zusätzliche Leistungen auf, die Ihren Kunden das Leben vereinfachen und für die sie bereit sind, Sie zu bezahlen.
3. Natürlich sind auch die Engpässe zu berücksichtigen, die zu erwarten sind, wie z. B. Fachpersonal rekrutieren, Firmenumzug aufgrund von Expansion oder verschärfter Wettbewerbsdruck.
4. Analysieren Sie Ihre Mitanbieter im Markt. Erstellen Sie eine Gesamtliste z. B. mithilfe von Information vom Gewerbeamt. Selektieren Sie die wichtigsten Wettbewerber und halten Sie diese im Auge, um Ihre Aktivitäten gut einzuschätzen.
5. Um zukünftige Risiken und Chancen anhand Ihrer Unternehmensstärken zu bewerten, wenden Sie am besten die SWOT-Analyse kombiniert mit einer Kundenumfrage an. (siehe Teil 1, „Potenziale“)

Das Fundament legen

6. Formulieren Sie die großen Unternehmensziele, die Sie erreichen wollen. Beantworten Sie dabei folgende Frage: Welches konstante und grundsätzliche Bedürfnis Ihrer Kunden wollen Sie in Zukunft lösen?
7. Zeichnen Sie in Ihrer Vision auf, wo die Firmenreise hingehen soll. Dabei muss der Funke überspringen und die festgelegten Firmenwerte Orientierung und Halt geben. Somit konzentrieren sich die Kräfte aller Mitarbeiter auf ein und das gleiche Ziel. Die Schlagkraft wird größer und die Effizienz höher.
8. Die Unternehmens-Mission beschreibt, wie sich Ihre Dienstleistung von denen Ihrer Mitbewerber absetzt. Wichtig dabei ist eine schlüssige Argumentationskette: Welche Vorteile bieten Sie, welchen Nutzen haben Eigentümer dadurch und worin besteht der Mehrwert für Ihre Kunden?

Die tragenden Elemente

Jetzt ist zu klären, ob Sie einer unter Vielen sein wollen oder ob sich Ihr Unternehmen von der Masse abheben soll. Damit einher geht die Beantwortung der Frage: Wie konsequent konzentrieren Sie sich darauf, nur noch das zu tun, was Sie zugleich am besten können und was von Ihrer Kernzielgruppe am dringendsten benötigt wird?

Leidenschaft – die treibende Kraft lässt aus einem Beruf eine Berufung werden

„Die Stimmung im Unternehmen ist wichtiger als Kapital und Wissen.“ (Helmut Weyh)

Viel Wahrheit liegt in dieser provokanten These. Als Dienstleister ist man in besonders hohem Maße davon abhängig, welche Einstellungen die handelnden Personen zu den Kunden, zum Unternehmen und zur Arbeit haben. In der Stimmung des Unternehmens liegt ein schier unermessliches Erfolgspotenzial, das es zu nutzen gilt.

Es fängt im Kopf an

Mit den Begriffen Engagement, Faible, Begeisterung, Herzblut können viele Menschen nichts bis wenig anfangen. Mit Zahlen, Daten, Fakten lässt sich leichter hantieren als mit Gefühlen. Reinhold Messner fasst es sehr passend zusammen: *„Die Berge, die es zu versetzen gilt, sind in unserem Bewusstsein.“*

Es geht nicht darum, von heute auf morgen als Weltverbesserer dazustehen. Wer aber nicht nur Durchschnitt sein und im Mittelmaß mit schwimmen will, überlegt zusammen mit seinen Kolleginnen/-en, worin der gemeinsame Ansporn liegt:

1. Stillstand ist Rückschritt – wir wollen jeden Tag ein bisschen besser werden.
2. Wir geben uns nicht mit dem Erreichten zufrieden – wir sehen in neuen Herausforderungen den Ansporn, unsere Arbeitsweisen zu optimieren und Leistungen zu perfektionieren.
3. Wir wollen keine ausgetrampelten Pfade gehen – wir entwickeln neue Wege, um Aufgaben im Betriebsablauf schlanker und für Eigentümer bequemer zu gestalten.

Egal welchen Berg Sie versetzen wollen – es beginnt immer im Kopf.

Nur für schöne Worte ist noch niemand bezahlt worden

Stellt sich die Frage, was dieses ganze Gerede von Motivation und innerem Antrieb soll? Wie kann durch eine bessere Stimmung im Unternehmen mehr Geld verdient werden? Mark Twain gibt die Antwort: *„Je mehr Vergnügen du an deiner Arbeit hast, desto besser wird sie bezahlt.“*

Es geht um intrinsische Motivation. Sie kommt aus dem Inneren eines jeden Mitarbeiters. Sie arbeiten nicht stupide ab, sondern sehen Ihre Aufgabe als wichtiges Bindeglied für das große Ganze.

Solch treibende Kräfte können durch visionäre Ideen aufgebaut werden. So entsteht eine weitaus stärkere Bindung zum Unternehmen als z. B. nur durch monetäre Argumente.

Womit steigern Sie nun Ihr Vergnügen an der Arbeit?

1. Sie begeistert Emotionales, denn bei allem was Sie tun, steht der Mensch im Mittelpunkt.
2. Sie motiviert eher Sachliches und Sie lassen Ihre professionelle Dienstleistung zertifizieren.
3. Ihr Engagement liegt im Weitblick, denn Sie arbeiten vorausschauend und wählen nicht die erstbeste, sondern die nachhaltige Lösung.

Gleichgültig, welche Begeisterung Sie trägt, der Zusammenhalt gleich denkender und gleich ausgerichteter Menschen führt dazu, dass sich immer wieder neuer „Treibstoff“ entwickelt. Er liefert die Energie für den Fortschritt im Haus und wirkt anziehend auf die zu Ihnen passende Zielgruppe.

Die Macht des Anerkennens

„Die Anerkennung, das Lob der anderen, stärkt unser Selbstwertgefühl. Es gibt Schwung für neue Aktivitäten. Aber man muss auch selbst die Kraft in sich haben, andere anzuerkennen. Und das sollte man öfter tun. Es macht den Umgang untereinander leichter.“ (Aenne Burda)

Beginnen und/oder setzen Sie den offenen Dialog mit Ihren Kolleginnen/-en und Kunden fort. Denn wenn Sie für sich entschieden haben, aktiv Marketing zu betreiben und Ihr Unternehmen richtig am Markt zu positionieren, liefert Ihnen die gemeinsame Leidenschaft und Begeisterung die treibende Kraft, um langfristig das erfolgreiche Bestehen Ihres Unternehmens zu sichern.

DER AUTOR

Dipl.-Kfm. Friedrich Dammann ist Inhaber einer Marketing-Agentur. Er berät und setzt für seine Kunden erfolgreiches Immobilienverwalter-Marketing um. Ferner ist er Herausgeber der Zeitschrift „BEIRATaktuell“.

dammann.friedrich@dammann.info



Organisation



Fördermittel von der KfW und dem BAFA

Andrea Huss, Ebenhausen

Die KfW (Kreditbank für Wiederaufbau) und das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausführung) sind die beiden wichtigsten Adressen, wenn es um die Förderung und Finanzierung von technischen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden geht. Sie unterstützen mit verschiedenen Programmen in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und energetische Optimierung im Bestand.

Beratung im Vorfeld

Die Anträge für die BAFA und KfW-Fördermittel sind nur über zugelassene Fachplaner möglich. Eine vorherige Beratung und Besichtigung des Gebäudes ist deshalb der erste richtige Schritt. Um die Erhaltung der Gebäudesubstanz nachhaltig zu erreichen, sollte sich die WEG über die Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz und den dazu zur Verfügung stehenden Fördermitteln umfassend beraten lassen.

Kredite und Zuschüsse

Die Fördermittel sind als zinsgünstige Kredite und als Zuschüsse ausgestaltet. Um die Programme in Anspruch nehmen zu können, sind jeweils die Grundvoraussetzungen zu beachten.

Fördergegenstände

Die BAFA Förderprogramme sind auf die Energie- und Wärmeenergieberatung begrenzt. Die KfW-Programme gehen weiter und fördern die energetische Sanierung der Gebäude mit allen erforderlichen Nebenmaßnahmen. So kann bei der Dämmung der Fassade beispielsweise auch die Erneuerung von Fenstern und Türen sowie die Behandlung der Balkone und Dachterrassen von der Förderung mit umfasst sein. Auch der Brand- und Schallschutz sind mit zu berücksichtigen. Bei der Erneuerung der Wärmeenergie im Gebäude sind hydraulischer Abgleich, Brandschutz und Schallschutz zu berücksichtigen und werden daher ebenfalls mitgefördert.

Alle technischen Vorgaben des BAFA und der KfW müssen bei Planung und Ausführung der Maßnahmen von Beginn an berücksichtigt werden, denn nachträglich lassen sich die Bedingungen kaum noch erfüllen.

WICHTIG: ANTRAG VOR BEGINN

Unabdingbare Voraussetzung ist, dass die Anträge auf Förderung vor Beginn der baulichen Maßnahmen gestellt werden.

BAFA: Förderungsvoraussetzungen

- Alter des Gebäudes: Bauantrag vor 31.1.2002
- Nutzung vorrangig zu Wohnzwecken
- Einhaltung der Förderkonditionen des gewählten Programms
- Antragstellung vor Beginn der Baumaßnahme
- Begleitung durch Fachplaner

- Abnahme und Bestätigung durch Fachplaner
- Eigenleistungen werden nicht gefördert
- Keine Wohnungen mit Nutzung < 4 Monate/Jahr (z. B. Ferienwohnungen)

BAFA: Energie-Beratung für Wohngebäude

Diese Beratung durch zugelassene Fachplaner ist sehr hilfreich für die Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus oder auch für einen ersten Sanierungsfahrplan für WEGs und MFHs. Die Zuschüsse betragen

- 60 % der förderfähigen Beratungskosten von derzeit max. 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens 3 Wohneinheiten.
- max. 500 Euro auf Grundlage der förderfähigen Beratungskosten für zusätzliche Erläuterung des Energieberatungsberichts gegenüber Beiräten oder WEG-Versammlung.

Der Kunde einer Vor-Ort-Beratung kann nach der neuen Richtlinie außerdem wählen zwischen der Erstellung eines energetischen Sanierungskonzepts für

- die Sanierung eines Wohngebäudes (zeitlich zusammenhängend) zum KfW-Effizienzhaus (Komplettisanierung) und
- der umfassenden energetischen Sanierung in Schritten mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen (Sanierungsfahrplan).

BAFA: Sanierung der Wärmeenergie

Mit weiteren Programmen fördert das BAFA die Sanierung und Umstellung der Wärmeenergie aus regenerativen Energien.

- Heizen mit Erneuerbaren Energien: Investitionszuschüsse für neue Heizungen mit der Einbindung von Holzpellets und Scheitholz.
- Solarthermie - Wärme aus der Kraft der Sonne: Zuschüsse für Solar Kollektoranlagen.
- Biomasse - Heizen mit nachwachsenden Rohstoffen: Umweltschonende Heizungssysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe: z. B. Holzpellet-Heizungen.
- Wärmepumpen - Heizen mit effizienten Wärmepumpen: Erneuerbare Wärme aus Wasser, Luft und Erde.

BAFA: Nachträgliche Optimierungsprogramme

- Optimierung bereits geförderter Anlagen: Zuschuss für die Optimierung von bereits geförderten Heizungsanlagen oder Wärmepumpencheck.
- Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE): Heizungsaustausch mit gleichzeitiger Verbesserung der Energieeffizienz. Hier gibt es einen Zusatzbonus für den Austausch ineffizienter Altanlagen durch moderne Heizungen in Kombination mit einer Optimierung des gesamten Heizungssystems.

KfW: Förderungsvoraussetzungen

- Alter des Gebäudes: Bauantrag/Baubeginn vor 31.1.2002
- Nutzung vorrangig zu Wohnzwecken
- Mischnutzung mit anderen KfW-Programmen kombinierbar
- Einhaltung der Förderkonditionen des gewählten Programms
- Antragstellung spätestens vor Beginn der Baumaßnahme
- Begleitung durch Fachplaner ist erforderlich
- Abnahme und Bestätigung durch Fachplaner ist erforderlich
- Eigenleistungen sind nicht förderfähig
- Keine Wohnungen mit Nutzung < 4 Monate/Jahr (z. B. Ferienwohnungen)

Ein kurzer Überblick über die Programme der KfW gibt den Bezug wieder. Die Voraussetzungen für die Erfüllung der Förderprogramme ändern sich und müssen daher zeitnah vor Beantragung immer wieder aktuell abgefragt werden.

Hier ein Beispiel für die Sanierung eines WEG-Gebäudes in 3 Schritten:

3	Erneuerung Müll-Station und Vorgarten	KFW
	Baubegleitung	KFW
	Sanierung Fassade inkl. Balkone, Entwässerung	KFW
2	Energieberatung + Sanierungskonzept 2	BAFA
	Baubegleitung	KFW
1	Sanierung Heizung – Hydraulik - Solarthermie	BAFA+KFW
	Energieberatung + Sanierungskonzept 1	BAFA
	Baubegleitung	KFW

KfW: Programme für Bestandsbauten mit Wohnnutzung

- Energieeffizient sanieren (Förderprogramme 151 und 430)
- Energieeffizient sanieren (Ergänzungsprogramm 167)
- Energieeffizient sanieren Baubegleitung (Förderprogramm 431)
- Erneuerbare Energien Standard Photovoltaik (Förderprogramm 274)
- Erneuerbare Energien Speicher (Förderprogramm 275)

Ein weiteres Förderprogramm für die Sanierung von WEG-Gebäuden kann kombiniert werden:

- Altersgerecht umbauen Programm (Förderprogramme 159 und 455)

Gemischt genutzte Gebäude können anteilig durch Programme für Wohnraum bzw. für Gewerberaum gefördert werden. Getrennte Anträge und eine Koordination der Förderprogramme sind dabei durch zugelassene Fachplaner zu erbringen.

⚠ ACHTUNG: VERLUST DER FÖRDERUNG

Die Nutzung muss für 10 Jahre unverändert bleiben. Eine Umwidmung z. B. von Wohnungseigentum zu Teileigentum (z. B. Ladenfläche) könnte die Rücknahme der Förderung mit allen Konsequenzen bedeuten. In der WEG ist dies vorher per Information und Beschluss zu klären.

KfW: Förderprogramme für Neubau und Erwerb von Wohnungseigentum

- KfW-Wohneigentumsprogramm zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum (Förderprogramm 124)
- KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile. Finanzierung von Genossenschaftsanteilen zum Wohnen (Förderprogramm 134)
- Energieeffizient Bauen. Bau oder Ersterwerb eines neuen KfW-Effizienzhauses (Förderprogramm 153)

Die KfW-Programme ermöglichen entweder einen Kredit mit Tilgungszuschuss oder alternativ bei Fremdfinanzierung Fördergelder für den Eigentümer, wenn die technischen Anforderungen der KfW erfüllt werden. Je Wohneinheit sind im bestehenden Gebäude bis zu 50.000 Euro Kredit mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % möglich. Die reine Förderung ohne Kredit der KfW kann je Wohneinheit bis zu Sanierungskosten von 50.000 Euro mit einem Zuschuss von 10 % bei Einzelmaßnahmen gefördert werden.

Die Förderprogramme in der Praxis

Die Förderprogramme werden den aktuellen Anforderungen jeweils kurzfristig angepasst. Deshalb ist es möglich, dass sogar mehrmals im Jahr eine Änderung der Konditionen stattfindet. Deshalb ist es wichtig, die Konditionen zeitnah zur Antragstellung nochmals zu überprüfen und bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten.

🔑 PRAXIS-TIPP: BESCHLUSSFORMULIERUNG

Idealerweise ist ein Beschluss der WEG so formuliert, dass bei Änderung der Programme der Beschluss nicht neu gefasst werden muss.

Bei Sanierungen sollte die Entscheidung für ein Förderprogramm von allen Eigentümern getragen werden. Einzelne Förderungen je Wohneinheit sollten vermieden werden, denn sie erfordern einen deutlich höheren Aufwand in Planung, Antragstellung und Verwaltung. Es muss immer die gesamte Maßnahme den Anforderungen der Förderprogramme genügen.

WEG-Rücklagen werden geschont

Ein großer Vorteil dieser Fördermittel ist, dass diese zinsgünstigen Kredite die Rücklagen der WEG schonen. Dadurch sind die Rücklagen für andere Maßnahmen verfügbar, für die es keine Fördermittel gibt. So kann z. B. die Sanierung der Tiefgarage nicht von energetischen Förderprogrammen profitieren, da sie nicht zur thermischen Hülle des Gebäudes und dessen technischer Klimatisierung gehört. Hierfür müssen dann ausreichende Rücklagen in der WEG gebildet sein, um große Sonderumlagen zu vermeiden.

Überprüfbarkeit: 10 Jahre

Die Einhaltung aller technischen Vorgaben für die Förderung muss noch 10 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen überprüfbar vorhanden sein. Alle Berechnungen, Anträge und Unterlagen müssen in diesem Zeitraum nachvollziehbar dargelegt sein. Bei unzureichender Ausführung kann die gesamte Rückabwicklung des Programms gefordert werden.

Gesamtplan

Es ist empfehlenswert, eine planerische Gesamtübersicht zu Gebäudehülle und Anlagentechnik zu erstellen. Auf Basis dieser Gesamtübersicht können Langzeitkonzepte entwickelt werden, die der WEG wiederum vorausschauende Lösungen und die Beantragung von Fördergeldern ermöglichen. Auch die Beschlussfassung wird dadurch für alle Beteiligten transparenter.

Die Fördermittel sollten im Beschluss immer nur als Zusatzfinanzierung erfasst werden. Falls die Förderung aufgrund geänderter Anforderungen nicht oder in anderem Rahmen erfolgt, muss der Beschluss dann nicht deshalb neu gefasst werden.

Fazit

Die Fördermittel des BAFA und der KfW können die finanzielle Belastung einer WEG deutlich verringern, wenn rechtzeitig vor Beginn eine Fachberatung für das gesamte Gebäude zu den Themen Gebäudehülle und Anlagentechnik erfolgt und ein Fahrplan für die Maßnahmen der kommenden Jahre mit Kostenrahmen erstellt wird. Die WEG kann damit die Sanierung des Gebäudes optimal mit Fördergeldern und zinsgünstigen Krediten umsetzen.

➕ Weiterführende Informationen:

KfW-Programme für Bestandsimmobilien: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien
BAFA Vor-Ort-Beratung: www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html

👤 DIE AUTORIN

Andrea Huss ist Architektin und Sachverständige ZV EnEV sowie Geschäftsführerin des Archi.Net Ingenieur-Service. Das Team von Archi.Net aus Architekten, Gebäudetechnikern HLS, Brandschutz und Energie-Beratung mit Thermografie Cert II betreut seit vielen Jahren Sanierung und Modernisierung für Wohnbau und Gewerbe.
www.archi-net.info





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass die Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat aus 3 Wohnungseigentümern wählen. Nun treten zwei Beiratsmitglieder zurück. Muss jetzt eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden zur Wahl eines neuen Beirats oder genügt es, nächstes Jahr in der ordentlichen Eigentümerversammlung einen neuen Beirat zu wählen?

Ein Verwaltungsbeiratsmitglied kann sein Amt jederzeit niederlegen. Um etwaige Schadensersatzansprüche zu vermeiden, sollte er das Amt jedoch nicht zur Unzeit niederlegen. Scheidet ein Mitglied aus dem Verwaltungsbeirat aus, führt das Ausscheiden nicht zur Funktionsunfähigkeit des verbleibenden Beirats.

Die Wohnungseigentümer sind aber verpflichtet, einen anderen Wohnungseigentümer zum Mitglied des Verwaltungsbeirats zu bestellen, sofern nicht bereits ein Ersatzmitglied bestellt wurde. Jedem Wohnungseigentümer steht dann ein Anspruch auf Durchführung einer Ergänzungswahl in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zur Neubesetzung des Beiratsamtes zu.

In einem fast 50 Jahre alten Haus befindet sich eine kleine WEG mit 6 Wohneinheiten. Es gibt keine Wasseruhren, da der Aufwand für deren Installation unverhältnismäßig hoch wäre. Die Teilungserklärung sieht vor, dass die Umlage der Wasserkosten nach Personen erfolgen soll. In einer Wohnung lebt eine Mutter mit ihrem Sohn. Da der Sohn während einer Abrechnungsperiode für 6 Monate im Ausland weilt, stellt sich die Frage, mit wie vielen Personenanteilen für die Wasserabrechnung für diese Wohnung zu rechnen ist.

Nach der BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht (BGH, Urteil vom 23.1.2008, VIII ZR 82/07) stellt das Melderegister keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von Wohnungen dar. Wurde die Umlage der Betriebskosten nach der Kopffzahl der in einer Wohnung ständig lebenden Personen vereinbart, können die Betriebskosten auch nur nach der Anzahl der tatsächlich dort ständig lebenden Personen verteilt werden. In dem vorgenannten BGH-Urteil wurde ein längerer

Auslandsaufenthalt von Familienmitgliedern als zu beachtender Fluktuationsgrund bei der Personenzahl genannt.

Überträgt man die BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht auf den konkreten Fall, ist für die Zeit, in welcher sich der Sohn im Ausland aufhält, nur eine Person für die Wohnung zu berechnen.

Wie lange müssen Verwaltungsunterlagen einer WEG grundsätzlich aufbewahrt werden? Gibt es unterschiedliche Aufbewahrungsfristen, z. B. für Kontoauszüge, Nebenkostenabrechnungen, Beschlüsse der WEG etc.? Können die Unterlagen nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen einfach entsorgt werden?

Die Aufbewahrungsfristen für Verwaltungsunterlagen richten sich nach § 257 HGB und § 147 AO.

Die Teilungserklärung, Planbeilagen, Gemeinschaftsordnung nebst Änderungen, Versammlungsprotokolle sowie die Beschluss-Sammlung sind dauerhaft aufzubewahren.

Die Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Buchungsbelege sind 10 Jahre aufzubewahren. Sonstige Unterlagen sind 6 Jahre aufzubewahren.

Ist eine Änderung des Verteilerschlüssels für die Heizkosten nach § 16 Abs. 3 WEG (z. B. von 70/30 auf 50/50) während des Abrechnungsjahres möglich?

Die Heizkostenverordnung gilt für Wohnungseigentümergeinschaften unmittelbar (BGH, Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10). Gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 Heizkostenverordnung sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 Heizkostenverordnung ist eine Änderung des Verteilungsschlüssels nach § 7 Abs. 1 S. 1 Heizkostenverordnung nur vor Beginn einer Abrechnungsperiode möglich.

Ein Wohnungseigentümer möchte den Eingang zu seiner Wohnung behindertengerecht gestalten (breiterer Eingang). Welche Mehrheit ist dafür notwendig?

Nach der Rechtsprechung stellt auch die behindertengerechte Gestaltung der Wohnanlage in der Regel eine bauliche Veränderung dar. Allerdings kann der betroffene Eigentümer einen Anspruch auf einen barrierefreien Zugang haben, wenn dies nach objektiven Kriterien geboten ist. In diesem Fall entstünde den übrigen Eigentümern kein Nachteil, welcher das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigt. Die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer wäre nach § 22 Abs. 1 S. 2 WEG entbehrlich.

Auch wenn dem Eigentümer ein Anspruch auf Durchführung einer bestimmten Maßnahme zusteht, bedarf es dennoch der Vorbefassung der Eigentümerversammlung in Form eines zustimmenden Beschlusses. Hierfür genügt die einfache Mehrheit.

Muss nach der Stimmabgabe der gefasste Beschluss selbst nochmals im Wortlaut verlesen werden oder reicht die Bekanntgabe, dass der Beschluss angenommen wurde?

Grundsätzlich reicht zur Verkündung eines Beschlusses die Bekanntgabe, ob dieser angenommen oder abgelehnt wurde.

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung können jedoch weitere zwingend einzuhaltende Voraussetzungen, wie zum Beispiel das Verlesen des Beschlusstextes bei der Verkündung, geregelt sein. In diesem Fall muss dieses Vorgehen eingehalten werden.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

das AG Ratingen hatte sich mit der Durchsetzung von Individualansprüchen durch die Gemeinschaft zu beschäftigen. In einem Beschluss hatte die WEG einen Rechtsanwalt beauftragt, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung eines Wintergartens gegen einen Miteigentümer gerichtlich und außergerichtlich durchzusetzen. Das AG wies die Klage ab. Der Verband sei nicht Inhaber der Ansprüche und hätte die Ansprüche auch nicht wirksam an sich gezogen. Der Beschluss hätte nicht erkennen lassen, dass die Gemeinschaft die Ausübung der Ansprüche an sich ziehen wollte. Diesem Ergebnis muss ich widersprechen. Es ist zwar richtig, dass solche Störabwehransprüche prinzipiell den einzelnen Eigentümern zustehen. Hat die Gemeinschaft jedoch die Prozessführungsbefugnis durch Ermächtigungsbeschluss an sich gezogen, entspricht es zwischenzeitlich verfestigter BGH-Rechtsprechung, dass dann auch vorrangig die Gemeinschaft in gesetzlicher Prozessstand-schaft solche grundsätzlich fremden Rechte in eigenem Namen geltend machen kann.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Durchsetzung von Individualansprüchen durch die Gemeinschaft**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Durchsetzung von Individualansprüchen durch die Gemeinschaft

Allein in der Ermächtigung des Verwalters, Beseitigungsansprüche der WEG gegen einen Eigentümer mit anwaltlicher Hilfe durchzusetzen, liegt noch keine Übertragung der Anspruchsdurchsetzung auf die Gemeinschaft.

(AG Ratingen, Urteil v. 30.12.2014, 8 C 296/14)

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer errichtete ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer auf seiner Terrasse einen Wintergarten. Trotz Aufforderung durch den Verwalter entfernte er diesen nicht. Daraufhin fassten die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung unter TOP 6 folgenden Beschluss:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt die Verwaltung, die Rechtsanwaltskanzlei X zu beauftragen, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer M gerichtlich und außergerichtlich durchzusetzen.“

Nun klagt die Gemeinschaft gegen den Eigentümer auf Entfernung des Wintergartens.

Das Problem:

Das AG Ratingen hatte zu entscheiden, ob die Gemeinschaft die Durchsetzung der Beseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer durch den Beschluss unter TOP 6 wirksam an sich gezogen hat und als Verband

berechtigt ist, die Ansprüche gerichtlich geltend zu machen.

So hat das AG Ratingen entschieden:

Die Klage hat keinen Erfolg. Die WEG als Verband ist nicht Inhaberin der Ansprüche, die sie mit der Klage geltend macht und hat diese auch nicht wirksam an sich gezogen.

Ansprüche auf Entfernung von Störungen stehen nur den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Die Gemeinschaft kann aber nach § 10 Abs. 6 Satz 3 2. Alternative WEG die Ausübung der Ansprüche durch Beschluss an sich ziehen.

An einem derartigen Beschluss fehlt es. Mit dem Beschluss zu TOP 6 haben die Eigentümer lediglich den Verwalter ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft durchzusetzen. Hingegen fehlt ein Beschluss, mit dem die Gemeinschaft die Verfolgung der Beseitigungsansprüche der einzelnen Eigentümer an sich zieht und zu einer gemeinschaftlichen Angelegenheit macht. Etwas Derartiges lässt sich der Formulierung des Beschlusses zu TOP 6 nicht entnehmen.

Der Beschluss ist auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass hiermit Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Entfernung des Wintergartens auf die Gemeinschaft übertragen werden sollten. Hierzu hätte es einer konkreten Beschlussfassung bedurft, weil die einzelnen Wohnungseigentümer im Falle der Vergemeinschaftung von Individualansprüchen auf eine eigene, individuelle Verfolgung des ihnen zustehenden Beseitigungsanspruchs verzichten.

Da eine ausdrückliche Beschlussfassung betreffend die Vergemeinschaftung der Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Eigentümer auf Entfernung des Wintergartens fehlt, ist die Gemeinschaft nicht prozessführungsbefugt.

Das bedeutet für Sie:**1. Allgemeine Vorbemerkung**

Das mir erst jetzt bekannt gewordene Amtsgerrichtsurteil mag in seiner kurzen, apodiktischen Begründung für einen nicht problembewussten Leser zwar recht logisch erscheinen, muss deshalb aber nicht unbedingt richtig bzw. im Sinne herrschender Meinung vertretbar sein. Gerade bei einem solchen rechtlich sensiblen Streitthema sollte sich schon ein Amtsgericht als Wohnungseigentumsgericht erster Instanz mit unterschiedlichen Rechtsmeinungen abwägend beschäftigen, wenn ein Urteil auch die erwünschte Überzeugungskraft zumindest innerhalb der jeweiligen Streitparteien erlangen soll. Vorliegend stand eine durchaus bedeutsame und bis zu verfestigter BGH-Rechtsprechung insbesondere 2013 und 2014 strittige Problematik zum Konkurrenzverhältnis zwischen individuellen und gemeinschaftsbezogenen Störabwehransprüchen im weiten Sinne nach §§ 14 und 15 WEG sowie § 1004 Abs. 1 BGB in Diskussion.

2. Kritik am amtsgerichtlichen Entscheidungsergebnis

Wieder einmal ging es um eine eigenmächtig von einem einzelnen Eigentümer vorgenommene bauliche Veränderung – einen Wintergarten-Anbau auf seiner ihm zu Eigentum bzw. zur Nutzung zugeordneten Terrasse. In der Sache handelt es sich um Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum, also nicht nur um Auswirkungen auf bestimmtes einzelnes Nachbar-Sondereigentum. Wann der Eingriff geschah und ob eventuell auch über Duldungspflichten der restlichen Eigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG hätte diskutiert werden müssen, ließ das Amtsgericht konsequenterweise offen, da es die Streitproblematik allein auf die jedenfalls früher umstrittene Konkurrenz-Thematik individueller versus gemeinschaftsbezogener Abwehransprüche reduzierte.

Noch akzeptiert werden kann die erste Begründungspassage, dass solche Beseitigungs- und Wiederherstellungsansprüche individuell den einzelnen Eigentümern zustehen, die Gemeinschaft aber die Anspruchsausübung durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen kann. Jedenfalls die Gemeinschaft ging auch von einer solchen, alternativ möglichen gültigen Antragstellung und entsprechender Beschlussfassung hierüber aus.

Rechtsinhaber solcher Störabwehransprüche sind und bleiben also die einzelnen Eigentümer. Dies kann auch wieder hinsichtlich ihrer Klagebefugnis bedeutsam werden, wenn etwa eine Gemeinschaft insoweit überhaupt nicht tätig werden will oder durch Negativbeschluss eigenes Aktivwerden mehrheitlich ablehnen sollte. Auf bestehende alternative Klagemöglichkeiten sollte jeder Versammlungsleiter die Eigentümer in diesem Zusammenhang vor

entsprechender Entscheidung zum benannten Tagesordnungspunkt beweisbar hinweisen.

Hat die Gemeinschaft jedoch die Prozessführungsbefugnis durch Ermächtigungsbeschluss an sich gezogen, entspricht es zwischenzeitlich verfestigter BGH-Rechtsprechung, dass dann auch vorrangig die Gemeinschaft in gesetzlicher Prozessstandschaft fremde Rechte in eigenem Namen geltend machen kann. Es handelt sich hier allerdings nicht um eine „geborenermaßen“ bestehende Gemeinschaftsangelegenheit, vielmehr um eine nachträglich in „gekorener“ Weise übernommene Rechtsausübungsbefugnis (vgl. hier die Trennung und beiden Alternativen in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG). Wenn die Gemeinschaft durch Beschluss die Geltendmachung des Anspruchs übernommen hat, kann ein solcher Beschluss vielleicht wegen formeller Mängel mit Erfolgsaussicht angefochten werden, inhaltlich dürfte er allerdings grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Eine Übertragung bzw. Abtretung der grundsätzlichen Eigentümer-Individualrechte gab es nach dem Wortlaut des vorliegenden Beschlusses nicht. Es ging nach dem Beschlussinhalt aber um die zulässige Ermächtigung des Verwalters, eigenständig einen bereits im Beschluss benannten Rechtsanwalt zu beauftragen, die Beseitigungsansprüche außergerichtlich und (notfalls nach erfolgloser anwaltlicher Abmahnung) gerichtlich durchzusetzen. Wenn im Beschlusstext von „Ansprüchen der Gemeinschaft“ die Rede ist, kann dies auslegungsweise nur im Sinne einer Anspruchsverfolgung „durch die Gemeinschaft“ verstanden werden. Ein solches Formulierungs-Missgeschick hätte das Gericht nach allen Auslegungsparametern entkräften können und müssen.

Würde eine Gemeinschaft bzw. ein zur Durchführung verpflichteter Verwalter den Beschlussvollzug schuldhaft verzögern, hat auch der einzelne Eigentümer Anspruchsrechte gegen die Gemeinschaft gemäß § 21 Abs. 4 WEG; ein solches „Vorschaltverfahren“ ist zwar lästig und zeitaufwändig, dürfte sich allerdings nach derzeitiger gesetzlicher Regelung nicht vermeiden lassen. Noch fataler kann die Situation für einen einzelnen Eigentümer werden, wenn etwa durch Zeitverzögerungen einer Anspruchsdurchsetzung Verjährungs- und Verwirklichungsfragen bei später eigener Klageführung einen Prozesserfolg infrage stellen könnten.

Ist prozessual in gewolltem Solidarverständnis auch mit Übernahme des prozessualen Kostenrisikos von gemeinschaftlicher Klagebefugnis auszugehen, werden auch inhaltsgleiche Individualansprüche einzelner Eigentümer nicht vernichtet; mit einem solchen Beschluss kann auch nicht von Anspruchsverzicht der Eigentümer gesprochen werden. Vielmehr entspricht die beschlossene Prozessstandschaft der Ge-

meinschaft gesetzgeberisch auch gewollter Konsequenz gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.

Wäre die Auffassung des Amtsgerichts richtig, müsste bei jeder entsprechenden Beschlussfassung noch vorrangig eine Individualrechtsübertragung bzw. Anspruchsabtretung eines jeden Eigentümers erfolgen, um vermeintliche Anspruchsverzichtsfolgen zu entkräften. Eine Vorbeschlussfassung hielt ich zumindest für teilnichtig, weil damit beschlussweise in Individualrechte eingegriffen würde, wofür jedenfalls der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt.

3. Empfehlung für die Praxis

Ein wie im vorliegenden Fall gefasster Beschluss muss m. E. ausreichen, um eine Klagebefugnis der Gemeinschaft zu begründen.

Will eine Gemeinschaft in Zukunft einen absolut rechtlich sicheren Weg gehen, sollte im Vorspann entsprechender Beschlussfassung zwar nicht von Übertragung bzw. Abtretung individueller Rechte an die Gemeinschaft gesprochen werden (Risiko der Teilnichtigkeit!). Zu empfehlen ist aber im Rahmen der Ermächtigungsbeschlussfassung die vorausgehende Zuweisung solcher Störabwehransprüche seitens der einzelnen Eigentümer an die Gemeinschaft zum Zwecke gemeinschaftlicher Anspruchsdurchsetzung. Inhaltlich entspricht ein solcher Gesamtbeschluss dann sicher Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Einzelne Eigentümer verlieren damit nicht ihre Individualrechte, was auch verfassungsrechtlich bedenklich wäre; sie verlieren durch einen solchen Beschluss nur ihre individuelle Ausübungs- bzw. Prozessführungsbefugnis und müssen sich nach jüngster BGH-Rechtsprechung der vorrangigen mehrheitlichen Gemeinschaftsentscheidung zur Anspruchsdurchsetzung unterwerfen.

! Weiterführende Informationen:

Verfahren in Wohnungseigentumssachen

→ 648709

WEG-Rechtsprechung kompakt

Keine Beschlusskompetenz für Berufungseinlegung

(AG Charlottenburg, Urteil v. 11.9.2015, 73 C 17/15)

Ist den Wohnungseigentümern nicht durch eine Vereinbarung die Befugnis eingeräumt, die Durchführung oder Weiterführung der Berufung per Mehrheitsbeschluss zu regeln, so

ist ein dennoch gefasster Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Der Verwalter ist auf Grundlage der Bestimmung des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie insbesondere einen Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 4 WEG, also eine Anfechtungsklage auf der Passivseite zu führen. Diese Vertretungsmacht ist grundsätzlich umfassend zu verstehen. Der Verwalter hat als geborener Verteidiger des Mehrheitswillens die übrigen Wohnungseigentümer im Rechtsstreit zu vertreten und zu verteidigen. Welche Maßnahmen er dabei im Einzelnen ergreift und ob er Rechtsmittel einlegt, ist im Grundsatz seinem pflichtgemäßen Ermessen zu überlassen.

! Weiterführende Informationen:

Vereinbarung → **637327**
 Beschluss → **636307**
 Berufung → **1717901**
 Verwalter → **637461**

Instandsetzung: Keine Kompetenzverlagerung auf Verwalter; Schadensumfang klären und Vergleichsangebote einholen!

(LG Dortmund, Urteil v. 21.4.2015, 1 S 445/14)

Den Wohnungseigentümern fehlt die Beschlusskompetenz, den Verwalter zu ermächtigen, Sanierungsarbeiten das Gemeinschaftseigentum verschiedener Sondereigentumseinheiten betreffend eigenständig zu beauftragen. Zur ordnungsmäßigen Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört, dass vor einer Instandsetzungsmaßnahme eine Bestandsaufnahme vorzunehmen ist, also der Schadensumfang zu ermitteln ist, dessen Ursachen sowie der Instandsetzungsbedarf. Da im Hinblick auf eine Sanierungsmaßnahme eine Kosten-Nutzen-Analyse zu erstellen ist, erfordert eine ordnungsmäßige Instandsetzungsmaßnahme, dass vor einer Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote eingeholt werden.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung (WEG) → **636749**

Abgrenzung Modernisierung – modernisierende Instandsetzung

(LG Bremen, Urteil v. 10.7.2015, 4 S 318/10)

Eine modernisierende Instandsetzung liegt vor, wenn sich auf Grundlage einer Kosten-Nutzen-Analyse die Investitionen in einem Zeitraum von zehn Jahren amortisieren. Ist dies nicht der Fall, kann eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG dann vorliegen, wenn

die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert, jedoch mit Vorteilen verbunden ist. Diese Vorteile müssen nicht geldwert sein. Es genügt eine qualitative Verbesserung der Wohnverhältnisse etwa aufgrund einer Vergrößerung der Balkonfläche, mehr Lichteinfall, einer Anpassung an den Zeitgeschmack. Im zur Entscheidung stehenden Fall handelte es sich um Balkonbrüstungen aus Eisen und Holz, die durch solche aus Stahl und Glas ersetzt werden sollten.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung (WEG) → **636749**

Keine Grundbuchberichtigung bei nicht zugeordnetem Sondernutzungsrecht

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 25.6.2015, 20 W 54/15)

Ein mangels Antrags und Bewilligung bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung durch den teilenden Eigentümer nicht zugeordnetes Sondernutzungsrecht kann nach dem Verkauf der letzten Einheit nicht im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 22 GBO wegen Unrichtigkeit nachträglich im Grundbuch eingetragen werden.

! Weiterführende Informationen:

Sondernutzungsrecht: Begründung → **637162**

Kein Fahrrad auf Tiefgaragenstellplatz; Spielfläche für „Kleinkinder“ muss eingefriedet bleiben

(LG Hamburg, Urteil v. 17.6.2015, 318 S 167/14)

Die Bezeichnung „Tiefgaragenstellplatz“ ist nach dem Wortlaut und nächstliegendem Sinn dahingehend zu verstehen, dass diese Flächen als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen sollen. Die Nutzung als Fahrradabstellplatz mit einem auf dem Boden befestigten Bügel ist von dieser Zweckbestimmung nicht mehr umfasst und daher unzulässig.

Soll ein Spielplatz als „Spielfläche für Kleinkinder“ dienen, bedarf er aufgrund baurechtlicher Vorgaben einer Abgrenzung gegenüber Gefahrenquellen, wie z.B. Straßen. Ein Beschluss, einen den Spielplatz einfriedenden Zaun ersatzlos zu entfernen, kommt einer Entwidmung gleich und ist nichtig.

! Weiterführende Informationen:

Stellplatz → **1485827**
 Spielplatz (WEG) → **637183**

Keine Wiederbestellung bei Verletzung elementarer Verwalterpflichten

(LG München I, Urteil v. 16.7.2015, 36 S 18089/14 WEG)

Die Wiederbestellung eines Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn dieser über Jahre hinweg keine ordnungsmäßigen Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt, gefasste Beschlüsse nicht umsetzt und die Wohnungseigentümer nicht von der Anhängigkeit bzw. dem Ausgang von Rechtsstreitigkeiten unterrichtet.

! Weiterführende Informationen:

Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

Keine Leistungs- oder Mitteilungspflichten per Beschluss

(AG Nürnberg, Urteil v. 23.1.2015, 14 C 4961/14 WEG)

Den Wohnungseigentümern können durch Mehrheitsbeschluss keine Leistungs- und/oder Mitteilungspflichten auferlegt werden, die sich nicht bereits aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung ergeben.

Der Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrags kann die Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters umfassen.

! Weiterführende Informationen:

Gemeinschaftsordnung, Abänderung → **2812157**

Verwaltervertrag → **637468**

Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

Kein Anspruch auf Sonderhonorar, wenn Sonderfachmann beauftragt ist

(AG Frankfurt/Main, Urteil v. 10.12.2015, 33 C 457/15; nicht rechtskräftig, Berufung vor LG Frankfurt, 2-09 S 4/16)

Ist zugunsten des Verwalters im Verwaltervertrag ein Sonderhonorar im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen nach den Baunebenkostenansätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung (BV) geregelt, so kann er dies dann nicht ansetzen, wenn die betreffende Instandsetzungsmaßnahme von einem externen Bauleiter betreut wird.

! Weiterführende Informationen:

Verwaltervertrag → **637468**



Auch das noch

Der Willkommensgruß

An einem Willkommensgruß entzündete sich ein Streit zwischen dem Vermieter und der Mieterin einer Wohnung. Die Mieterin hatte außen an der Wohnungstür ein „Willkommen“-Schild mit einem Kranz und einer Blume angebracht. Der Vermieter ist hiermit nicht einverstanden. Um von vornherein Abgrenzungsfragen zu vermeiden, dulde er keinerlei Dekoration im Treppenhaus. Außerdem seien andere Wohnungen leichter zu vermieten, wenn das Treppenhaus neutral gestaltet sei. Schließlich sei der Brandschutz zu beachten.

„Das Schild darf bleiben“, sagt das LG Hamburg (Urteil v. 7.5.2015, 333 S 11/15). Zum Mitbenutzungsrecht am Treppenhaus gehöre, die Wohnung durch ein Namensschild zu individualisieren. Es seien immer größere und detailliertere Schilder üblich geworden sowie das Anbringen von Oster- und Weihnachtsdekoration. Eine ganzjährige Dekoration sei wiederum eine Erweiterung dessen.

Da es sich um eine dezente Dekoration handle und keine Beschwerden anderer Mieter vorlagen, hatte das Gericht nichts zu beanstanden. Auch den Brandschutz sah das Gericht nicht beeinträchtigt.

Zitat

Nicht da ist man daheim, wo man seinen Wohnsitz hat, sondern wo man verstanden wird.

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

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Aufgepasst bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum!

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist für den Bauträger ein neuralgischer Punkt: Da der teilrechtsfähige Verband noch Gewährleistungsansprüche des letzten Erwerbers, die nicht verjährt sind, an sich ziehen kann, droht ihm eine never ending story. Dem versuchte die Rechtspraxis dadurch zu entgehen, dass sie durch vertragliche Gestaltungen alle Erwerber an eine Abnahme zu binden suchte, auch wenn sie noch vor Übergabe ihrer Wohnung stattfand. Dem hat der VII. Zivilsenat des BGH (Urteil v. 25.2.2016, VII ZR 49/15) nun einen Riegel vorgeschoben: Solche Klauseln sind unwirksam, da hierdurch der Lauf der Verjährungsfrist mittelbar verkürzt würde, was nach § 309 Nr. 8 b) ff) BGB

nicht möglich ist. Der BGH geht sogar noch darüber hinaus: Der Bauträger darf sich dann noch nicht einmal darauf berufen, dass dann mangels Abnahme eigentlich noch gar keine Gewährleistungsansprüche, sondern nur Nacherfüllungsansprüche geltend gemacht werden können. Denn der Bauträger als Verwender kann sich seinerseits nicht auf die Unwirksamkeit der von ihm gestellten Abnahmeklausel berufen.

Damit wird die Abnahme des Gemeinschaftseigentums überhaupt erst nach Verkauf aller Einheiten möglich. Der Verwalter kann und sollte die Vergemeinschaftung von Gewährleistungsansprüchen also so lange vorschlagen, bis auch diejenigen des letzten Erwerbers verjährt sind. Der Bauträger, der nicht zeitnah alle Einheiten veräußert, kann sich hiergegen aber mit der Rechtsprechung des V. Zivilsenats (Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/15; ZMR 2015 S. 952) wehren. Denn danach kann er die nach 3 Jahren noch nicht vermarkteten Wohnungen gebraucht unter Gewährleistungsausschluss verkaufen. Dann existieren keine der Vergemeinschaftung zugängliche Gewährleistungsansprüche mehr.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2016 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 6.7.2016.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5062



1 6 0 0 5