

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2017



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

eine traurige Nachricht vorweg. Am 28.9.2017 verstarb Dr. Wolf-Dietrich Deckert. Damit verlieren wir einen im wahrsten Sinne des Wor-

tes ausgezeichneten Kenner des Wohnungseigentumsrechts. Gerade erst wurde er noch vom DDIV für sein Lebenswerk ausgezeichnet. Ich darf Sie auf den Nachruf auf Seite 9 hinweisen. Bei der Entscheidung des Monats geht es dieses Mal um Stimmrechte. Nicht selten stehen in einer Wohnungseigentumsanlage einem Wohnungseigentümer mehrere Wohnungseigentumsrechte zu. Veräußert dieser Eigentümer eines oder mehrere von diesen Wohnungseigentumsrechten, ändert sich vieles. Was gilt dann bei gesetzlichem Kopfstimmrecht? Gibt es plötzlich mehr Stimmen als vorher? Und was gilt, wenn das Wohnungseigentum nur mit dem Ziel veräußert wurde, Stimmrechte zu vermehren? Kann man dann von einem Stimmrechtsmissbrauch, einer „Majorisierung“ ausgehen? Die Antworten hierauf gibt der BGH und als „Zuckerl“ gibt es noch einen kleinen Überblick zum Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats

Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum („Kollateralschäden“) → Seite 4

Organisation

Prozessoptimierung und Effizienzsteigerung:
Handwerker/Dienstleister auswählen und überwachen → Seite 7

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Nachruf zum Tode von Dr. jur. Wolf-Dietrich Deckert → Seite 9

Entscheidung des Monats:
Veräußerung und Stimmrecht → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Berufszulassung für Verwalter gilt ab 1.8.2018

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler tritt am 1.8.2018 in Kraft. Es wurde am 23.10.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet. Für bereits tätige Wohnimmobilienverwalter gilt ab dem Inkrafttreten eine 6-monatige Übergangsfrist. Sie müssen ihre Erlaubnis bis zum 1.3.2019 beantragen. Neu eingeführt wird mit dem Gesetz auch eine Fortbildungspflicht für Verwalter und Immobilienmakler. Details werden in einer Rechtsverordnung geregelt.



Weiterführende Informationen:

Eine ausführliche Darstellung der neuen Regelungen finden Sie im Verwalter-Brief September 2017

Unvollständige Nachzahlung von Miete verhindert Kündigung nicht

Kommt der Mieter einer Wohnung für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete in Rückstand oder ist er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einer Höhe von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug, kann der Vermieter fristlos kündigen. Indes sieht das Gesetz mehrere Heilungsmöglichkeiten vor. So lässt eine Zahlung vor Zugang der Kündigung das Kündigungsrecht entfallen. Eine zunächst wirksam ausgesprochene Kündigung wird durch eine sog. Schonfristzahlung unwirksam. Zudem kann eine fristlose Kündigung unwirksam werden, wenn sich der Mieter seiner Rückstände durch Aufrechnung entledigen konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.

All diesen Möglichkeiten ist gemein, dass die Rückstände, auf die der Vermieter die Kündigung stützt, vollständig ausgeglichen werden müssen. Teilzahlungen reichen nicht aus. Dies hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung betont und seine diesbezügliche Rechtsprechung gefestigt.

Zudem haben die Bundesrichter klargestellt: Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt, ist die vertraglich vereinbarte Miete maßgeblich und nicht eine berechtigterweise geminderte Miete. Macht der Mieter also zu Recht eine Minderung geltend, reduziert sich hierdurch die Höhe des für eine fristlose Kündigung erforderlichen Rückstands nicht. (BGH, Urteil v. 27.9.2017, VIII ZR 193/16)

Teileigentum darf als Flüchtlingsheim genutzt werden

Die Nutzung von Räumlichkeiten als Flüchtlings- oder Arbeiterwohnheim mit Mehrbettzimmern und gemeinschaftlichen Küchen und Sanitäreinrichtungen ist keine Wohnnutzung und daher grundsätzlich vom Nutzungszweck von Teileigentumseinheiten gedeckt. Das hat der BGH

in einem aktuellen Urteil entschieden und näher präzisiert, was den Charakter eines Wohnheims ausmacht. Demnach ist dieser dadurch gekennzeichnet, dass die Einrichtung einer Vielzahl von Menschen als Unterkunft dient, ihr Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist und die heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der eigenen Haushaltsgestaltung der Bewohner tritt. Wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft, sondern durch die vorgegebene Organisationsstruktur, etwaige Dienst- und Pflegeleistungen oder durch Überwachung und Kontrolle geprägt ist, ist die Grenze der Wohnnutzung überschritten.

Im entschiedenen Fall wollte ein Teileigentümer in einer Einheit, die früher als Altenheim genutzt wurde, ein Flüchtlings- oder Arbeiterwohnheim einrichten. Die hiergegen gerichtete Klage eines anderen Eigentümers blieb erfolglos, weil die geplante Nutzung nach den genannten Kriterien keine Wohnnutzung darstellt. (BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16)

PRAXIS-TIPP:

Die Unterscheidung zwischen Wohnnutzung und sonstiger Nutzung ist elementar, weil Wohnungseigentum nur zum Wohnen und Teileigentum nur zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden darf, sofern nichts anderes vereinbart ist. Im Einzelfall kann auch eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung.

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen üblicher Größe und Beschaffenheit ist eine Wohnnutzung, ebenso betreutes Wohnen im Bereich der Altenpflege, so der BGH in der Entscheidung. Bereits 2010 hat der BGH die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Feriengäste als Wohnnutzung angesehen (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09).

Eigenmächtige Räumung nach Zwangsversteigerung kann teuer werden

Ein Vermieter, dem der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt ist und der die Mieträume eigenmächtig und ohne gerichtlichen Räumungstitel in Besitz nimmt („kalte Räumung“), muss besondere Vorsicht walten lassen. Er muss dafür sorgen, dass die in den Räumen vorgefundenen Gegenstände des Mieters nicht beschädigt werden oder verloren gehen. Ihm obliegt es, ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufzustellen und deren Wert schätzen zu lassen, um dem Mieter die Sicherung seiner Ansprüche zu ermöglichen. Nur wenn es sich um offensichtlich wertlose Gegenstände handelt, an denen der Mieter ersichtlich kein Interesse haben kann, ist ein Verzeichnis entbehrlich. Unterlässt der Vermieter eine erforderliche Inventarisierung, muss er im Streitfall die Angaben des Mieters zu Bestand, Zustand und Wert der Gegenstände entkräften. Dies hat der BGH bereits vor einigen Jahren entschieden.

Diese Grundsätze gelten auch, wenn der Ersteigerer einer Immobilie diese in Besitz nimmt, ohne einen Gerichtsvollzieher hinzuzuziehen, so der BGH in einem aktuellen Urteil. In diesem Fall ist der Ersteher gehalten, die Rechte des (abwesenden) Voreigentümers in derselben Weise zu wahren, wie dies ein Vermieter bei einer „kalten Räumung“ tun müsste, und ein Verzeichnis der vorgefundenen Gegenstände erstellen. Unterlässt er dies und kann er deshalb plausible Angaben des Voreigentümers zu Bestand und Wert der Gegenstände nicht entkräften, geht dies zu seinen Lasten. (BGH, Urteil v. 23.6.2017, V ZR 175/16)

Renovierungsklausel unwirksam: Mietzuschlag für preisgebundene Wohnung

Ist in einem Mietvertrag über preisgebundenen Wohnraum die Renovierungsklausel, mit der die Ausführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden sollte, unwirksam, kann der Vermieter dies mit einem Zuschlag auf die Miete ausgleichen.

Das zulässige Entgelt besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum in der Kostenmiete. Diese darf nicht über dem Betrag liegen, den der Vermieter zur Deckung der laufenden Aufwendungen benötigt. Zu den laufenden Aufwendungen gehören unter anderem Instandhaltungskosten. Zu diesen zählt auch ein Zuschlag für die Kosten der vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen.

Stellt sich bei einer preisgebundenen Wohnung heraus, dass eine Formarklausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, darf der Vermieter die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag für die Schönheitsreparaturen erhöhen. Das hat der BGH bereits in mehreren Entscheidungen bestätigt.

Zudem hat der BGH nun klargestellt: Der Vermieter ist in einem solchen Fall vor Ausspruch einer Mieterhöhung nicht verpflichtet, dem Mieter die Vereinbarung einer wirksamen Renovierungsklausel anzubieten. Eine solche Pflicht ergibt sich weder aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben noch aus dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot. (BGH, Urteil v. 20.9.2017, VIII ZR 250/16)

PRAXIS-TIPP:

Trägt der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung die Schönheitsreparaturen, kann er dies mit einem Zuschlag auf die Kostenmiete von derzeit 10,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr berücksichtigen. Dieser Wert sowie weitere Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten werden alle drei Jahre angepasst (zuletzt zum 1.1.2017).

Bei preisfreiem Wohnraum lässt sich die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht durch einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgleichen. Das hat der BGH bereits 2008 entschieden (BGH, Urteile v. 9.7.2008, VIII ZR 181/07 und VIII ZR 83/07).

Hürde für Verwertungskündigung ist und bleibt hoch

Ein Grund für eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrages liegt vor, wenn der Vermieter sonst an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre. Indes liegen die Hürden für eine sog. Verwertungskündigung sehr hoch, wie der BGH unlängst bekräftigt hat. Demnach reichen vernünftige und nachvollziehbare wirtschaftliche Erwägungen des Vermieters nicht aus, um ein Kündigungsrecht zu begründen. Vielmehr müsste dem Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses ein erheblicher Nachteil entstehen, wobei neben den Belangen des Vermieters auch die grundgesetzlich geschützte Rechtsposition des Mieters zu berücksichtigen ist. Insbesondere hat der Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder gerade die Nutzungsmöglichkeit, die den größten wirtschaftlichen Vorteil bietet. Andererseits erfordert ein erheblicher Nachteil aber nicht, dass ohne die Kündigung die Existenz des Vermieters bedroht ist. (BGH, Urteil v. 27.9.2017, VIII ZR 243/16)

! Weiterführende Informationen:

Kündigungsgrund – Wirtschaftliche Verwertung → 2749794



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

Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (2017)

Dienstag, 21.11.2017, 15:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum bereitet dem WEG-Verwalter nicht selten erhebliche Probleme. Die richtige Zuordnung spielt aber eine sehr wichtige Rolle. Davon hängt z. B. ab, ob der Verwalter überhaupt im Rahmen seiner Kompetenzen tätig werden darf oder ob er in unzulässiger Weise in die Rechte von Sondereigentümern eingreift. Damit verbunden natürlich auch die Frage, ob Kosten das Sonder- oder Gemeinschaftseigentum betreffen und wer deshalb diese Kosten zu tragen hat. Ergänzend ergeben sich schwierige Sachverhaltskonstellationen, wenn es im Zusammenhang mit Sonder- und Gemeinschaftseigentum um die rechtliche Bewertung von vorliegenden Beschlussfassungen aus zurückliegenden Eigentümerversammlungen geht oder gar Sondernutzungsrechte betroffen sind.

Referent: RA Marco J. Schwarz

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

Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum („Kollateralschäden“)

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Führt die Wohnungseigentümergeinschaft Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durch, lassen sich vielfach Beeinträchtigungen des Sondereigentums nicht vermeiden. So kann das Sondereigentum zeitweise nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar sein oder das Sondereigentum wird selbst in Mitleidenschaft gezogen. Das Wohnungseigentumsrecht versucht hier einen interessengerechten Ausgleich durch die Vorschriften der §§ 14 Nr. 4, 16 Abs. 7 WEG zu schaffen. Die praktische Abwicklung dieser „Kollateralschäden“ birgt für den Verwalter allerdings ein nicht unerhebliches Konfliktpotential. Abgesehen von den zusätzlichen, oftmals nicht einkalkulierten finanziellen Belastungen reagieren Wohnungseigentümer bei Eingriffen in ihren persönlichen Lebensbereich oftmals besonders empfindlich. Die folgende Darstellung soll Verwaltern eine Hilfestellung zur vorausschauenden Berücksichtigung der praktischen und rechtlichen Probleme bieten, die bei solchen Fallkonstellationen typischerweise auftreten.

1. Gestattungspflicht und Ersatzanspruch aus § 14 Nr. 4 WEG

Für die Durchführung beschlossener Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum hat der einzelne Eigentümer gem. § 14 Nr. 4 HS 1 WEG die Räume seines Sondereigentums zugänglich zu machen sowie das Betreten und das Benutzen (bis hin zur Zerstörung) der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu dulden. Zum Ausgleich für solche notwendigen Eingriffe in sein Sondereigentum erwirbt der betroffene Eigentümer gem. § 14 Nr. 4 HS 2 WEG einen Anspruch auf Ausgleich der ihm hierdurch entstehenden Nachteile. Dabei werden über den Wortlaut der Bestimmung hinaus auch Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG, der Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG sowie zur Beseitigung ungemühter baulicher Veränderungen i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG erfasst (vgl. Hügel/Elzer, WEG, § 14 Rn. 48).

Dazu gehören aus konkretem Anlass auch vorbereitende Maßnahmen zur Feststellung von Instandsetzungsbedarf, z. B. durch Sachverständige oder Handwerker. Entsprechendes gilt für Eingriffe durch Gerichtssachverständige bei Streit über Sanierungsmaßnahmen (vgl. OLG Hamburg, Beschluss v. 14.9.2001, 2 Wx 82/01).

PRAXIS-TIPP:

Ist jedoch der einzelne Sondereigentümer nicht Partei des Verfahrens, in welchem eine Beweisaufnahme durch Sachverständige erfolgt, kann ihm durch das Gericht nicht aufgegeben werden, sein Sondereigentum zugänglich zu machen, denn § 144 Abs. 1 S. 3 ZPO

nimmt ausdrücklich Wohnungen von der Duldung einer sachverständigen Begutachtung aus (vgl. BGH, Beschluss v. 16.5.2013, VII ZB 61/12). Typischerweise ist dies der Fall, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband die Ausübung von Mängelansprüchen, etwa gegen den Bauträger, zur Ausübung an sich gezogen hat. In diesen Fällen sollte bereits im Vorfeld ein Vorratsbeschluss zur Durchsetzung des Mitwirkungsanspruchs gefasst werden, um keine Verfahrensverzögerung bzw. den Vorwurf der Beweisvereitelung zu riskieren.

2. Anspruchsberechtigte und Anspruchsverpflichtete

Zu beachten ist, dass die Pflicht zur Zugänglichmachung und Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 14 Nr. 4 HS 1 WEG nur für den Sondereigentümer selbst, nicht jedoch für Fremdnutzer wie etwa Mieter, besteht (vgl. BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 194/14). Hier kann primär nur der vermietende Eigentümer gem. §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 2 WEG, § 1004 BGB in Anspruch genommen werden. Vom vermietenden Eigentümer kann aber gem. § 14 Nr. 2 WEG nur verlangt werden, dass er alles Erforderliche und Zumutbare (auch unter finanziellen Opfern) unternimmt, um den Mieter zur Zugänglichmachung der Wohnung und Duldung der Instandsetzungsmaßnahmen zu bringen. Der Mieter ist vom vermietenden Eigentümer gem. § 555a BGB, notfalls gerichtlich, auf Duldung der Erhaltungsmaßnahme in Anspruch zu nehmen.

Dies heißt aber nicht in jedem Fall, dass der Mieter nicht direkt in Anspruch genommen werden kann. Führt die Weigerung des Mieters zu einer Eigentumsstörung (etwa wenn öffentlich-rechtliche Bauauflagen nicht erfüllt werden können), so kann der Mieter auch als Störer i.S.d. § 1004 BGB unmittelbar in Anspruch genommen werden (vgl. Jennißen/Hogenschurz, WEG, 5. Aufl. 2017, § 14 Rn. 18a, 22).

PRAXIS-TIPP:

Um langwierige Auseinandersetzungen, die zu erheblichen Verzögerungen führen können, möglichst zu vermeiden, sollte der Verwalter bei Beschlüssen über bauliche Maßnahmen stets die vermietenden Eigentümer durch entsprechende Hinweise und zeitlichen Vorlauf in die Lage versetzen, solche Maßnahmen mietrechtlich rechtzeitig anzukündigen und umzusetzen bzw. mit ihren Mietern Einvernehmen herzustellen.

Der aus § 14 Nr. 4 HS 1 WEG folgende Duldungsanspruch ist als gemeinschaftsbezogener Anspruch i.S.d. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG nur vom Verband auszuüben (LG Berlin, Urteil v. 15.6.2010, 85 S 74/09 WEG). Umgekehrt kann der geschädigte Sondereigentümer seinen Ersatzanspruch aus § 14 Nr. 4 HS 2 WEG nur gegenüber dem Verband der Wohnungseigentümer geltend machen (vgl. BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 246/14).

PRAXIS-TIPP:

Ogleich es sich bei der Durchsetzung bzw. der Befriedigung der Ansprüche aus § 14 Nr. 4 WEG um Verbandsangelegenheiten handelt, für die der Verwalter zuständig ist, sollte sich dieser stets bewusst sein, dass er für ein aktives Vorgehen (z. B. Klage, Vornahme von Ersatzzahlungen) stets einer ermächtigenden Beschlussfassung der Eigentümerversammlung bedarf.

3. Geltendmachung und Abwicklung des Ersatzanspruchs

§ 16 Abs. 7 WEG bestimmt, dass Ersatzleistungen gem. § 14 Nr. 4 HS 2 WEG als Verwaltungskosten i.S.d. § 16 Abs. 2 WEG anzusehen sind. Der gesamte Schaden ist daher aus dem Verbandsvermögen zu begleichen. Hieraus folgt, dass der geschädigte Eigentümer bei der Geltendmachung

seines Ersatzanspruchs keinen Vorwegabzug in Höhe seines Eigenanteils berücksichtigen muss. Im Rahmen der Jahresabrechnung sind sämtliche Wohnungseigentümer (auch der Geschädigte) nach dem vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG zu belasten (vgl. LG Frankfurt/Main, Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 177/12).

Gegenüber den Beitragsforderungen des Verbands (aus Wirtschaftsplan, Sonderumlage oder Jahresabrechnung) kann nach h. M. der einzelne Eigentümer kein Zurückbehaltungsrecht mit Blick auf ihm zustehende Ersatzansprüche aus § 14 Nr. 4 HS 2 WEG geltend machen, ebenso wenig aufrechnen, es sei denn, die Ansprüche wären anerkannt oder rechtskräftig festgestellt (vgl. BGH, Urteil v. 29.1.2016, V ZR 97/15).

Sind erhebliche Beschädigungen des Sondereigentums zu erwarten, ist in Ausnahmefällen der betroffene Sondereigentümer aber berechtigt, die Gestattung der Ausführung der Arbeiten von einer Sicherheitsleistung der Gemeinschaft abhängig zu machen, z. B. bei fehlender Liquidität der Gemeinschaft (vgl. BayObLG, Beschluss v. 26.9.2003, 2Z BR 25/03).

PRAXIS-TIPP:

Stehen Ersatzleistungen nach § 14 Nr. 4 WEG im Raum, sollte der Verwalter stets bedenken, dass diese grundsätzlich als Schaden im Rahmen der Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft ersatzfähig sind und den Eintritt des Versicherungsfalles dort anmelden (vgl. BGH, Urteil v. 11.12.2002, IV ZR 226/01). Zwar enthalten die besonderen Versicherungsbedingungen vielfach entsprechende Risikoausschlüsse, welche aber oftmals nur unmittelbare Sachschäden, nicht aber Folgeschäden von der Leistungspflicht des Versicherers ausnehmen. Eine Prüfung durch den Versicherungsfachmann ist daher immer ratsam.

4. Umfang des Ersatzanspruchs aus § 14 Nr. 4 HS 2 WEG

Entgegen dem Wortlaut der Norm handelt es sich bei § 14 Nr. 4 HS 2 WEG um einen verschuldensunabhängigen Aufopferungsanspruch.

Umstritten ist dabei insbesondere, ob der Geschädigte sich einen Schadensersatzrechtlichen „Abzug neu für alt“ unter Zeitwertgesichtspunkten gefallen lassen muss (dafür: LG Dortmund, Urteil v. 21.10.2014, 1 S 371/13; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 5. Aufl. 2017, § 14 Rn. 27; Dötsch, NZM 2014, 489; dagegen: BayObLG, Beschluss v. 19.3.1998, 2Z BR 18/98; KG Berlin, Beschluss v. 28.7.1999, 24 W 9125/97; Niedenführ/ Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl. 2015, § 14 Rn. 52; Gottschalg, NZM 2010, 424).

Einigkeit besteht darin, dass wegen der besonderen Ausprägung des Anspruchs nicht nur reine Sachschäden, sondern auch Vermögensschäden zu ersetzen sind wie Mietausfall, entgangener Gewinn, Umzugs-, Transport-, Lager- und Reinigungskosten oder Kosten für Ersatzwohnraum. Verdienstausfall etwa aufgrund unbezahlten Urlaubs zur Beaufsichtigung von Arbeiten ist nur im absoluten Ausnahmefall ersatzfähig (vgl. KG Berlin, Beschluss v. 28.7.1999, 24 W 9125/97). Nutzungsausfallentschädigung für entgangenen Eigengebrauch an Wohnräumen, Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätzen ist nach h. M. nur bei erheblicher, andauernder Entziehung oder zentraler Beeinträchtigung zu zahlen (vgl. BayObLG, Beschluss v. 19.5.1994, 2Z BR 135/93; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 5. Aufl. 2017, § 14 Rn. 31).

5. Sonderfälle

Die Regelungen der §§ 14 Nr. 4 HS 2 und 16 Abs. 7 WEG sind analog auch auf Schäden am Eigentum von Sondernutzungsberechtigten anzuwenden (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.11.2005, I-3 Wx 140/05). Derjenige Sondereigentümer, dem aufgrund einer Vereinbarung die Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in eigener Verantwortung obliegt oder die diesbezügliche Kostentragungs-

pflucht auferlegt ist, kann die von ihm selbst bei der Instandsetzung an seinem Sondereigentum hervorgerufenen Schäden nicht gem. § 14 Nr. 4 HS 2 WEG analog von der Gemeinschaft ersetzt verlangen (vgl. BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 124/16).

6. Abweichende Regelungen zur Kostentragung

Den Wohnungseigentümern ist es unbenommen, durch Vereinbarung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung die Vorschriften des § 14 Nr. 4 WEG komplett abzubedingen oder abzuändern. Umstritten ist aber die Frage, ob den Wohnungseigentümern diesbezüglich Beschlusskompetenz zusteht.

Teilweise wird aus der Bezeichnung als Verwaltungskosten in § 16 Abs. 7 WEG eine Beschlusskompetenz für die Regelung der Kostenverteilung aus § 16 Abs. 3 WEG hergeleitet, so dass durch einfachen Mehrheitsbeschluss Art, Umfang und Höhe des Ersatzanspruchs sowie die Kostenverteilung abweichend geregelt werden könne (vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 14 Rn. 77). Dies ist mit Blick auf die aktuelle Entscheidung des BGH, welcher den Schadensersatz aus § 14 Nr. 4 WEG als Teil der Instandsetzungskosten bezeichnet (vgl. BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 124/16) ebenso abzulehnen wie eine aus § 21 Abs. 7 WEG folgende Beschlusskompetenz. Vielmehr dürfte eine Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 4 WEG folgen, die aber nur mit doppelt-qualifizierter Mehrheit einzelfallbezogen wirksam ausgeübt werden kann, wobei regelmäßig ein rechtswidriger Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot im Raum steht (vgl. BGH, Urteil v. 18.6.2010, V ZR 164/09; Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Denkbar bleibt aber, dass gem. § 16 Abs. 4 WEG z. B. im Falle des Austauschs sämtlicher Fenster in der WEG-Anlage beschlossen wird, dass jeder Eigentümer den nach § 14 Nr. 4 HS 2 WEG zu ersetzenden Schaden selbst trägt (vgl. Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 16 Rn. 158).

Da zu der Frage, ob solche Beschlüsse dann auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, noch keine Rechtsprechung vorliegt, sollte der Verwalter hier sehr zurückhaltend agieren.

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch
berät und
vertritt als
Fachanwalt
für Miet- und
Wohnungsei-
gentumsrecht
Unternehmen



der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).

Organisation



Prozessoptimierung und Effizienzsteigerung: Handwerker/Dienstleister auswählen und überwachen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Wenn wir uns Gedanken über Prozessoptimierung und Effizienzsteigerung machen, dann sind es nicht nur die internen Themen, die wir in Betracht ziehen müssen. Sicherlich können wir im internen Bereich am leichtesten Änderungen umsetzen. Dennoch ist die Betrachtung von Schnittstellen zu externen Partnern (im Weiteren kurz „Lieferanten“ genannt) durchaus lohnenswert. Zumindest überall dort, wo Ihre Verwaltung als Kunde auftritt, der ja eigentlich die Qualitätsmaßstäbe vorgeben kann.

Wieder mal schiefgegangen?

Wie oft erreicht Sie die Beschwerde eines Eigentümers oder eines Mieters? Der vereinbarte Termin mit Handwerksbetrieb Mustermann ist mal wieder schiefgegangen. Nachdem der Bewohner stundenlang vergeblich gewartet hat, diverse Telefonate mit Ihrer Verwaltung und dem Handwerksbetrieb geführt wurden, wurde klar, dass die beauftragte Reparatur zu einem späteren Zeitpunkt erneut eingeplant werden musste. Diese und ähnlich gelagerte Ereignisse, die sich bei Prozessen mit Schnittstelle zu Lieferanten ergeben, erzeugen Ärger, Unzufriedenheit und unnötige Arbeitsaufwände.

Lieferantenmanagement-System

Auch wenn dieses Beispiel und andere ungewollten Ereignisse im Zusammenhang mit Lieferanten nicht eben selten sind, finden wir im Verwalteralltag kaum Systeme vor, die solchen Situationen vorbeugen, geschweige denn ein systematisches Lieferantenmanagement. Hand aufs Herz, wer kümmert sich regelmäßig um diese Schnittstelle? Wer kann auf Knopfdruck sagen, welcher Handwerksbetrieb wie viel Umsatz macht oder welcher Betrieb im letzten Jahr wie viel Reklamationen und Blindleistung erzeugt hat?

Wer sich die Mühe macht, systematische Aufzeichnungen anzufertigen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Zeiten ermittelt, der wird schnell feststellen, wie erschreckend hoch diese Aufwände sind. Neben dem bereits erwähnten unnötigen Arbeitsaufwand sind Ärger und Unzufriedenheit bei Eigentümern und Mietern, die hier erzeugt werden, noch gar nicht berücksichtigt. Es wird sich also in jedem Fall lohnen, dieses Thema auf die Agenda zu nehmen.

Auftragskategorien

Doch gehen wir systematisch vor. Zunächst gilt es, diese Schnittstelle zu systematisieren, um einen bestmöglichen Zugriff zu bekommen. Als Verwalter können wir 3 Auftragskategorien bilden, in denen wir Maßnahmen ergreifen und auf Lieferanten zurückgreifen müssen:

1. Ereignisgetriebene kurzfristige und nicht planbare Maßnahmen
2. Mittel- und langfristige planbare Maßnahmen
3. Objektgetriebene dauerhafte bzw. sich wiederholende Maßnahmen

www.haufe.de/immobilien

Abhängig von der jeweils zutreffenden Kategorie werden wir auf unterschiedliche Lieferanten, unterschiedliche Arten der Beauftragung und unterschiedliche Arten der Leistungsüberwachung zurückgreifen müssen. Entsprechend unterschiedlich sind die Fehlermöglichkeiten und Auswirkungen einerseits und die zu ergreifenden Maßnahmen andererseits.

Pflege des Lieferantenstamms als Basis

Grundvoraussetzung für ein leistungsfähiges Lieferantenmanagement sind gepflegte Stammdaten. Es muss für jeden Mitarbeiter klar sein, für welche Maßnahme welche Lieferanten am besten geeignet sind. Die Entscheidungskriterien sind hier je nach Kategorie durchaus unterschiedlich. So wird die Nähe zum Objekt für Handwerker aus der Kategorie 1 ein nicht unwichtiges Argument sein, um Reparaturen schnell ausführen zu können. Während in der Kategorie 2 die Größe, Erfahrung und Leistungsfähigkeit wesentlich sein kann, um die umfangreiche Betonanierung einer Tiefgarage auszuführen.

In jeder Verwaltung sammeln sich hierzu im Laufe der Jahre bei den Mitarbeitern umfangreiche Erfahrungen an. Es wäre fatal, diese Erfahrungen nicht als „Organisationswissen des Unternehmens“ zu konservieren und allen Mitarbeitern verfügbar zu machen.

Häufig ist aber das Gegenteil der Fall. Jeder Objektbetreuer hat seine Erfahrungen als „Hinterkopfwissen“ gespeichert. Wenn dieses versagt, muss in der Rechnungshistorie überprüft werden, wann wer welchen Elektriker im gerade betroffenen Objekt beauftragt hat. Hat dieser gerade keine Zeit, dann wird entweder weiter im Archiv gesucht, ein Kollege befragt oder im Zweifel die „Gelben Seiten“ oder das Internet zurate gezogen. Der identifizierte Handwerker wird beauftragt und ein neuer Kreditor im System angelegt. Die Folge ist ein immer weiter wachsender und immer unübersichtlicher werdender Lieferantenstamm. Nicht selten sind Lieferanten dann sogar mehrfach mit leicht unterschiedlichen Namen angelegt. Systematisches Lieferantenmanagement sieht anders aus.

Optimierung des Lieferantenmanagements

Sollte die o. a. Situation schon eingetreten sein, muss diese zunächst bereinigt werden. Regelmäßig werden Sie doppelt und mehrfach angelegte Lieferanten aus dem System gar nicht löschen können, zumindest dann nicht, wenn diese schon Aufträge erhalten haben und Zahlungen verbucht wurden. Um weitere Beauftragungen zu vermeiden, müssen diese, sofern Ihr Verwaltungsprogramm dies zulässt, deaktiviert oder auf andere Weise kenntlich gemacht werden. Beispielsweise könnte der Lieferantennamen mit einem Sperrhinweis versehen werden.

Anschließend sollten den Lieferanten die jeweiligen Gewerke/Leistungsbereiche zugewiesen werden. Zusätzlich wäre ein ergänzender Hinweis sinnvoll, welche Auftragskategorie sie bedienen können. Also der kleine, wendige und flexible Handwerksbetrieb zum Einsatz bei Schäden am Objekt oder das große, leistungsfähige und erfahrene Unternehmen zur Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

Abschließend werden die Lieferanten möglichst den einzelnen Objekten zugewiesen. Aus dieser Zuweisung ergibt sich die Notdienstliste für das jeweilige Objekt, soweit diese nicht bereits besteht. Noch besser wäre es, wenn für jedes Gewerk auch „Ausweichhandwerker“ benannt werden könnten, die dann beauftragt werden, wenn der Handwerker der ersten Wahl nicht verfügbar ist.

Vorteile durch die Optimierung

Sie schaffen damit ein leistungsfähiges Steuerelement, das folgende Vorteile bietet:

- Umsätze können auf deutlich weniger Handwerksbetriebe gebündelt werden. Dies macht Sie als Auftraggeber deutlich attraktiver und Ihr Handwerker ist eher bereit, ein Angebot für Sie zu erstellen, das Sie dringend für eine Eigentümerversammlung benötigen.

- Die Bereitschaft zur Termineinhaltung wird mit steigenden verlässlichen Umsätzen sicherlich deutlich erhöht.
- Jeder Objektbetreuer kann, auch im Vertretungsfall, schnell und sicher den geeigneten Handwerker auswählen. Dies schränkt Suchzeiten in der Rechnungsablage ein.
- Wünsche Ihrer Eigentümer zur Auswahl von bestimmten Handwerksbetrieben können sicher umgesetzt werden.
- Die beteiligten Personen auf beiden Seiten lernen sich und Ihre Arbeitsweisen besser kennen, wodurch die Schnittstellen optimiert werden.
- Letztlich kann auch die Wahrung von Gewährleistungsansprüchen besser sichergestellt werden, wenn die Beauftragung der Gewährleistungsträger durch Ihr Lieferantenmanagement garantiert wird.

Schwerpunkte bilden

Ist Ihnen bekannt, wie viele Aufträge der Kategorie 1 Ihre Verwaltung vergibt und wie viel Zeit dies frisst? Es wird vermutlich einen erheblichen Teil der täglichen Arbeit ausmachen und deutlich häufiger vorkommen als Beauftragungen in den Kategorien 2 und 3. Regelmäßig sind zudem gut ausgebildete und relativ teure Kräfte (Objektbetreuer) damit beschäftigt, das quietschende Gartentor oder den „dröppelnden Wasserhahn“ zu versorgen. Erschwerend kommt hinzu, dass diese Ereignisse eben nicht planbar sind und mal den einen und mal den anderen Objektbetreuer mal mehr und mal weniger treffen. Gleiches trifft auch für die Bearbeitung von Versicherungsfällen zu.

Deshalb konzentriert sich dieser Artikel auf die Kategorie 1 und auch Ihre ersten Maßnahmen sollten diesem Bereich gewidmet sein.

Innovationstipp

Wenn also Ihre teuren Kräfte nicht unwesentlich mit überwiegend banalen Aufgaben gebunden sind, liegt genau hier die Chance zur Optimierung. Wenn Sie ermitteln, wie viel Zeit für Beauftragungen in der Kategorie 1 regelmäßig einzuplanen ist, wissen Sie, wie viel Personalkapazität benötigt wird, um eine Art „Servicecenter“ für Ihre Eigentümer und Mieter zu schaffen.

Schadensmeldungen, für die eine eigene Telefonnummer (Hotline) eingerichtet werden kann, werden hier entgegengenommen. Selbstverständlich können Schadensmeldungen auch über ein Kontakt- oder Schadensmeldungsformular auf Ihrer Homepage abgegeben werden. Diese Meldungen können durch das Personal des Servicecenters sofort bearbeitet werden. Ihr bereits eingerichtetes Lieferantenmanagement ermöglicht es auch weniger qualifiziertem Personal, sofort den richtigen Handwerker zu beauftragen. Das Servicecenter bildet damit ein „First-Level-Support“. Für schwierigere oder komplexere Fälle steht qualifiziertes Personal (Techniker/Objektbetreuer) als „Second-Level-Support“ zur Verfügung.

Ihre Objektbetreuer wird dies deutlich entlasten. Weil weniger Telefonate zu beantworten sind, können sie sich konzentrierter mit wichtigeren Dingen befassen. Und dennoch können sich Ihre Objektbetreuer jederzeit schnell und gezielt über alle Vorgänge in Ihren Objekten informieren, wenn Ihre Verwaltung über eine elektronische Vorgangsbearbeitung verfügt.

Lieferantenmanagement in den Prozessen verankern

Wenn die Grundlagen gelegt sind, sollte der nächste Schritt gegangen werden. Auch wenn die Stammdaten stimmen, so bietet die Hektik des Alltags Fehlerquellen ausreichend Möglichkeiten, die im weiteren Verlauf zu vermeidbaren Mehraufwänden führen. Hier einige Fehlerquellen, die Ihnen sicherlich nicht unbekannt sind:

- Aufträge werden ausschließlich mündlich/telefonisch vergeben. Missverständnisse sind damit vorprogrammiert, beim Rückruf des beauftragten Handwerkers ist die Leitung der Verwaltung garantiert

besetzt und der Auftrag wird nach bestem Wissen und Gewissen - aber falsch - ausgeführt.

- Aufträge werden möglicherweise auch per Mail/schriftlich vergeben, allerdings ohne sich zu vergewissern, dass der beauftragte Betrieb auch über die erforderliche Kapazität verfügt.
- Die zu erbringende Leistung wird, sei es schriftlich oder mündlich, nicht eindeutig definiert. Es wird keine Obergrenze für den Umfang der zu erbringenden Leistungen definiert.

Diese Liste ließe sich sicherlich noch um einige Punkte ergänzen. Hinzu kommen noch potenzielle Risiken, die sich aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben. Haben Sie z. B. überhaupt die Erlaubnis, die Telefonnummer eines Wohnungsnutzers an den beauftragten Handwerker weiterzugeben, damit dieser Kontakt aufnehmen kann?

Lieferantenqualität überwachen

Wer garantiert Ihnen, dass die im Rahmen Ihres Lieferantenmanagements ausgewählten Firmen auch zukünftig und dauerhaft Ihren Qualitätsansprüchen entsprechen? Diese Frage beantwortet sich von selbst: Natürlich niemand. Es gilt deshalb ein angemessenes Überwachungs-instrumentarium zu schaffen, um möglichst schnell zu erkennen, wenn sich bei bestimmten Unternehmen Fehlleistungen häufen. Die wesentlichen Fehlerarten sind dabei durchaus überschaubar:

- Falsche oder unvollständige Beratung
- Unvollständige oder fehlerhafte Angebote
- Schlechte Erreichbarkeit
- Schlechtleistung bei Auftragsbearbeitung
- Unpünktlichkeit/Unzuverlässigkeit
- Verhalten im Objekt
- Formal und/oder sachlich falsche Rechnungsstellung
- Verspätete Rechnungsstellung
- Fehlende oder fehlerhafte Regieberichte

Es wäre ein Leichtes, diese Fehler bei der Rechnungsprüfung zuzuordnen und durch Ihr Verwaltungsprogramm entsprechende Auswertungen zu erstellen. Bedauerlicherweise hat aber der überwiegende Teil der Softwarehersteller in unserer Branche dieses Thema noch nicht für sich entdeckt. Folglich bieten die meisten mir bekannten Verwaltungsprogramme hier noch keine Lösung an.

Es müssen also alternative Methoden der Fehlererfassung, Sammlung und Auswertung gefunden werden. Wenn Sie also keine „Strichlisten“ führen wollen, wird wohl nichts anderes übrig bleiben, als entweder selbst eine EXCEL-/Datenbanklösung zu erstellen oder Sie beauftragen eine Sonderprogrammierung für Ihr eingesetztes Verwaltungsprogramm. Eine durchaus realisierbare Lösung wäre, zumindest für kleinere Verwaltungen, im Rahmen von regelmäßigen Teamsitzungen die aktuellen Erfahrungen zu sammeln.

Welche Lösung Sie auch finden mögen: Die Arbeit wird sich lohnen. Die Qualität Ihrer Verwaltungsleistung wird gesteigert und unnötige Arbeitszeiten werden deutlich reduziert.

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Die Verwalterbestellung einer WEG läuft aus. Der Verwalter teilt den Eigentümern in der aktuellen Eigentümerversammlung die Beendigung seiner Tätigkeit zum Ablauf seiner vertraglichen Bestellungszeit mit und führt das unter dem TOP „Sonstiges“ in der Niederschrift auf. Auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung wird er den TOP „Bestellung einer neuen Hausverwaltung ab ...“ setzen.

Wer muss die Angebote über eine neue Hausverwaltung bis zur nächsten Eigentümerversammlung einholen?

Was ist, wenn die Eigentümergemeinschaft keinen neuen Verwalter findet?

Sollte die Eigentümergemeinschaft tatsächlich zum Ablauf der Bestellung des Verwalters keinen neuen Verwalter finden, ist die Eigentümergemeinschaft sozusagen verwalterlos.

Da im vorliegenden Fall nicht beschlossen wurde, den Verwalter zu beauftragen, zu der nächsten Eigentümerversammlung Angebote von anderen Hausverwaltungen einzuholen, obliegt es den Wohnungseigentümern, Angebote einzuholen und dafür Sorge zu tragen, dass sich die anderen Hausverwaltungen Ihnen auf der nächsten Eigentümerversammlung vorstellen und Ihre Verwalterverträge vorlegen.

Wer trägt die Kosten der Instandsetzung von Rollladengurten innerhalb einer Eigentumswohnung?

In der Regel werden die Rollladengurte innerhalb einer Eigentumswohnung in der Gemeinschaftsordnung dem Sondereigentum zugeordnet. Unter dieser Voraussetzung trägt der jeweilige Sondereigentümer die Kosten für die Instandsetzung von Rollladengurten.

Anderenfalls (eher unwahrscheinlich) wären sie Gemeinschaftseigentum mit der Maßgabe, dass die Gemeinschaft kostentragungspflichtig wäre.

Eine Wohnungsanlage wird teilweise von den Eigentümern selbst und teilweise von Mietern bewohnt. Es ist ein dauerndes Ärgernis, dass im Hausflur Kinderwagen abgestellt werden. Muss dies geduldet werden? Welche Rechte haben Eigentümer und Mieter, um ggf. dagegen vorzugehen?

Empfehlenswert ist im vorliegenden Fall, wenn die Wohnungseigentümer eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG beschließen,

dergestalt, dass das Abstellen von Kinderwagen zulässig bzw. nicht zulässig ist. Ein derartiger Beschluss würde ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn der betreffende Wohnungseigentümer darauf angewiesen ist und die Größe des Hausflurs das Abstellen zulässt.

Im Streitfall müssen widerstreitende Nutzungsrechte unter Beachtung der baupolizeilichen Sicherheitsvorschriften nach dem Prinzip der Erforderlichkeit miteinander abgewogen werden.

Bei einem Mehrfamilienhaus werden vom Eigentümer mehrere Wohnungen nachträglich verkauft. Ab wann entsteht eine WEG?

Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht oder anders ausgedrückt, die Gemeinschaft wird rechtlich in Vollzug gesetzt, wenn der erste Erwerber in das Grundbuch eingetragen wird.

Die sogenannte werdende Wohnungseigentümergeinschaft entsteht bereits dann, wenn ein wirksamer Kaufvertrag abgeschlossen wurde, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz an der Wohnung übergeben wurde.

Muss ein Verwalter einem Eigentümer, der nicht an der WEG-Versammlung teilgenommen hat, auf dessen Wunsch hin Kopien der Unterschriftenliste und der zur Versammlung vorliegenden Stimmrechtsvollmachten überlassen? Falls ja, in welcher Höhe kann der Aufwand hierfür in Rechnung gestellt werden?

Das jedem Wohnungseigentümer zustehende Einsichtsrecht nach § 24 Abs. 6 S. 3 WEG bezieht sich nur auf das Protokoll. Da Wohnungseigentümer jedoch auch ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen haben, ist dem Wohnungseigentümer auch Einsicht in die Unterschriftenliste und in die Vollmachten zu gewähren.

Zu beachten ist, dass das Einsichtsrecht begrenzt wird durch das Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) und das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Die Herausgabe von Kopien der Unterschriftenliste und der vorliegenden Vollmachten gegen Kostenerstattung geht über die das Einsichtsrecht umfassende Befugnis, sich Abschriften des Protokolls fertigen zu lassen, hinaus.

Infolgedessen stellt sich auch nicht die Frage, in welcher Höhe der Aufwand dafür in Rechnung gestellt werden kann. In der Regel werden aufgrund des Verwaltervertrages bzw. entsprechender Beschlussfassung EUR 0,30 pro Kopie angemessen sein.

Können Eigentümer die Überlassung einer Kopie von der Beschluss-Sammlung verlangen? Was kann der Verwalter hier für Aufwand und Kopien in Rechnung stellen?

Auch für die gesetzlich normierte Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung gemäß § 24 Abs. 7 S. 8 WEG gilt, dass Kopien gegen Kostenerstattung (auch hier EUR 0,30 pro Kopie) verlangt werden können. Empfehlenswert ist, für diesen zusätzlichen Verwaltungsaufwand eine Kostenerstattung nach § 21 Abs. 7 WEG beschließen zu lassen.

Eine Hofzufahrt wird derzeit durch ein Holztor gesichert. Es soll gegen ein modernes elektrisches Hoftor ausgetauscht werden. Ist hier ein Modernisierungsbeschluss notwendig?

Der Austausch des vorhandenen Holztores gegen ein modernes elektrisches Hoftor könnte eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG sein. Unter dieser Voraussetzung ist die Zustimmung aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer erforderlich.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Nachruf zum Tode von Dr. jur. Wolf-Dietrich Deckert

Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert, einer der führenden Experten im Wohnungseigentumsrecht, ist am 28.9.2017 im Alter von 74 Jahren in München verstorben.

Ziel seines Schaffens und eine Herzensangelegenheit waren ihm stets, das Wohnungseigentumsrecht verständlich und informativ für „seine“ Verwalter aufzubereiten. Bereits 1982 wurde das von ihm konzipierte Loseblattwerk „Die Eigentumswohnung“ bei Haufe veröffentlicht, dessen Herausgeber er bis zuletzt war. Darüber hinaus war er seit den 90er Jahren ein anerkannter und gefragter Referent bei der Haufe Akademie. Und nicht zuletzt mit der Rubrik „Deckert kompakt“ in diesem Verwalter-Brief gab er den Verwaltern Hilfestellung bei der Umsetzung der für sie relevanten Rechtsprechung in der Praxis.

Besonders geschätzt haben wir aber den Menschen Dr. Wolf-Dietrich Deckert mit seinem Charisma, seinem außergewöhnlichen Engagement, seinem Pflichtbewusstsein und seiner sympathischen und menschlichen Art. Wir trauern um eine herausragende Persönlichkeit, der wir von Herzen danken, dass sie mit uns den Weg bis heute gegangen ist.

Gerald Amann

Gerald Amann
Redakteur „Der Verwalter-Brief“

Entscheidung des Monats: Veräußerung und Stimmrecht

WEG-Rechtsprechung kompakt

Elzer erklärt

Veräußerung und Stimmrecht

Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einem von mehreren Wohnungseigentumsrechten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt. Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht.

BGH, Urteil v. 14.7.2017, V ZR 290/16

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 4 Wohnungseigentumsrechte. Es gilt das Kopfstimmrecht. Wohnungseigentümer K gehören 2 Wohnungseigentumsrechte. Eines der Wohnungseigentumsrechte veräußert er an die S. UG & Co. KG (im Folgenden: Gesellschaft). Komplementärin der Gesellschaft ist die I. UG (haftungsbeschränkt), deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer K ist. Ferner ist K Kommanditist der Gesellschaft. In einer Versammlung beschließen die anderen beiden Wohnungseigentümer, dass die Gesellschaft vom Stimmrecht ausgeschlossen ist. Sodann genehmigen sie gegen die Stimme des K die Abrechnung und bestellen einen Verwalter. Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob es nach der Veräußerung eines von mehreren Wohnungseigentumsrechten mehr Stimmen als vorher gibt. Weiteres Problem ist,

auf welche Weise den anderen Wohnungseigentümern ein Schutz zu bieten ist, wenn die Veräußerung mit dem Ziel vorgenommen wird, die Stimmrechte zu vermehren.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

Die Gesellschaft hat nach Ansicht des BGH ein Stimmrecht. Sie ist weder allgemein noch konkret vom Stimmrecht ausgeschlossen.

1. Stimmrecht der Gesellschaft

Gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG habe jeder Wohnungseigentümer ein Stimmrecht. Wohnungseigentümer sei derjenige, der im Einklang mit der materiellen Rechtslage im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen sei. Infolgedessen könne unter der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten eintreten, wenn ein Eigentümer – wie hier – mehrere Wohnungseigentumsrechte halte und diese sukzessive veräußere.

2. Allgemeiner Stimmrechtsausschluss der Gesellschaft

Die Gesellschaft sei von der Ausübung des entstandenen Stimmrechts nicht allgemein (also unabhängig von dem jeweiligen Beschlussgegenstand) ausgeschlossen. K erlange durch das zusätzliche Stimmrecht der Gesellschaft zwar eine „Blockadeposition“ – obwohl er seit Jahren freiwillig kein Hausgeld zahle und auch die Gesellschaft seit der Eigentumsübertragung kein Hausgeld zahle. Ein solcher Konflikt müsse aber, soweit er nicht in § 25 Abs. 5 WEG geregelt sei, grundsätzlich gelöst werden, indem die übrigen Wohnungseigentümer die ihnen eingeräumten Rechtsschutzmöglichkeiten ergreifen. Vernachlässige ein Wohnungseigentümer seine Zahlungspflichten, könne er Beschlussfas-

sungen, die auf die Einleitung gerichtlicher Maßnahmen abzielten, nicht blockieren. Insoweit sei er nämlich gemäß § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen. Den darüber hinaus bei der Majorisierung erforderlichen Minderheitenschutz gewährleiste in erster Linie das Prinzip ordnungsmäßiger, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechender Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG). Dessen gerichtliche Kontrolle erfolge insbesondere im Wege der Anfechtungsklage. Majorisierende Beschlüsse könnten insbesondere unter dem Blickwinkel der Willkür, des Rechtsmissbrauchs oder einer unbilligen Benachteiligung Einzelner ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Soweit einem Wohnungseigentümer (bzw. einer Gruppe von Wohnungseigentümern) eine Blockadeposition zustehe, mit der er Beschlussfassungen verhindern könne, werde der Minderheitenschutz in erster Linie durch die Beschlussersetzungsklage gewährleistet (§ 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG).

3. Konkreter Stimmrechtsausschluss

Die Gesellschaft habe ihr Stimmrecht auch bezogen auf die konkret gefassten Beschlüsse ausüben dürfen. Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens komme nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht; es reiche nicht aus, dass der mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche oder dass ein Wohnungseigentümer aufgrund seines Stimmgewichts Beschlussfassungen blockiere, obwohl es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen. Vielmehr müsse die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden könne. Dies werde in aller Regel nur bei positiven Stimmabgaben in Betracht kommen, die dazu führten, dass Beschlüsse zustande kommen, etwa dann, wenn ein Mehrheitseigentümer gegen die Stimmen der übrigen Wohnungseigentümer eine wegen gravierender Vermögensdelikte vorbestrafte Person aufgrund einer persönlichen Nähe zum Verwalter bestelle, oder wenn mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers ein Beschluss gefasst werde, der diesem offensichtlich unangemessene Vorteile verschaffe.

4. Folgen für den Fall

Daran gemessen sei die Stimmabgabe der Gesellschaft schon deshalb nicht rechtsmissbräuchlich, weil K in seiner Funktion als Geschäftsführer mit Nein gestimmt habe und eine solche negative Stimmabgabe in der Regel – und auch hier – nicht als rechtsmiss-

bräuchlich anzusehen sei. Wegen des formellen Mangels seien die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Das bedeutet für Sie:

1. Stimmrechtsprinzipien

Von Gesetzes wegen hat jeder Wohnungseigentümer in der Versammlung eine Stimme („Kopfstimmrecht“) – auch dann, wenn er Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist. Die Wohnungseigentümer können hiervon abweichend andere Stimmrechtsprinzipien vereinbaren. Verbreitet sind das „Objektprinzip“ – dann steht einem Wohnungseigentümer für jedes Wohnungseigentumsrecht eine Stimme zu – und das „Wertstimmrecht“ – dann werden die Stimmen entsprechend der Größe des Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum bemessen.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer können jederzeit ein anderes Stimmrechtsprinzip vereinbaren. Zuletzt unklar geworden ist hingegen, ob – wenn eine Öffnungsklausel vereinbart ist, die eine Einwirkung auf das Stimmrechtsprinzip erlaubt – auch ein Beschluss möglich ist. Das LG Karlsruhe (Urteil v. 21.3.2017, 11 S 88/16) hält einen auf einer solchen Öffnungsklausel beruhenden Beschluss für nichtig. Ich selbst halte das für falsch.

2. Veräußerungen

Veräußert ein Wohnungseigentümer eines von mehreren Wohnungseigentumsrechten, kann sich das auf das Verhältnis der Stimmen auswirken – das ist aber nicht zwingend.

a) Objektstimmrecht

Haben die Wohnungseigentümer das Objektstimmrecht vereinbart, ändert sich durch die Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts zwar der Stimmrechtsinhaber, nicht aber die Gesamtanzahl der Stimmen.

BEISPIEL:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 10 Wohnungseigentumsrechte und damit 10 Stimmen. 6 stehen Wohnungseigentümer A zu, 2 Wohnungseigentümer B und 2 Wohnungseigentümer C. Veräußert ein Wohnungseigentümer – egal wer – sein Wohnungseigentumsrecht, gibt es zwar jetzt 4 Wohnungseigentümer, aber weiterhin nur 10 Stimmen. Ein Missbrauch ist nicht vorstellbar.

b) Wertstimmrecht

Gilt das Wertstimmrecht, ändert sich durch die Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts

wieder zwar der Stimmrechtsinhaber, nicht aber die Gesamtanzahl der Stimmen.

BEISPIEL:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 10 Wohnungseigentumsrechte. Jedes Wohnungseigentumsrecht hat einen Miteigentumsanteil von 10/100. Da gibt es insgesamt 100 Stimmen. An der Anzahl der Stimmen ändert sich durch eine Veräußerung nichts. Ein Missbrauch ist nicht vorstellbar.

c) Kopfstimmrecht

Gilt – wie im Fall – das Kopfstimmrecht, ändern sich durch die Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts sowohl der Stimmrechtsinhaber als auch die Gesamtanzahl der Stimmen.

BEISPIEL:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 10 Wohnungseigentumsrechte. 6 stehen Wohnungseigentümer A zu, 2 Wohnungseigentümer B und 2 Wohnungseigentümer C. Es gibt damit nur 3 Stimmen. Veräußert ein Wohnungseigentümer – egal wer – ein Wohnungseigentumsrecht, gibt es 4 Wohnungseigentümer und damit auch 4 Stimmen.

Dies gilt auch dann, wenn das Wohnungseigentumsrecht an nahe Angehörige mit dem Ziel veräußert wird, sich die Ausübung weiterer Stimmrechte zu sichern oder dann – wie im Fall –, wenn der Erwerber nur formal ein anderer ist, dessen Wille aber mit dem des Veräußerers identisch ist. Der „neue“ Wohnungseigentümer hat ein eigenes Stimmrecht.

3. Unterteilungen

Durch eine Unterteilung – ein Wohnungseigentümer macht aus einem Wohnungseigentumsrecht rechtlich 2 Wohnungseigentumsrechte – verändern sich die Stimmrechte ihrer Anzahl nach nicht. Teilt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum auf und veräußert er die neu geschaffenen Wohnungseigentumsrechte an verschiedene Dritte, entstehen bei Geltung des Kopfstimmrechts keine weiteren Stimmrechte, sofern nichts anderes vereinbart ist. Auch bei Vereinbarung des Objektstimmrechts führt eine Unterteilung im Fall der Veräußerung zu keiner Stimmrechtsvermehrung. Das zuvor auf das ungeteilte Wohnungseigentumsrecht entfallende Stimmrecht ist entsprechend der Zahl der neu entstandenen Wohnungseigentumsrechte nach Bruchteilen aufgespalten und diesen zugewiesen.

BEISPIEL:

Sind zwei Wohnungseigentumsrechte entstanden, steht jedem Eigentümer ein einzeln auszuübendes halbes Stimmrecht zu.

Gilt das Wertstimmrecht, richtet sich das Stimmrecht nach der jeweiligen Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile.

4. Vereinigungen

Eine Vereinigung – ein Wohnungseigentümer macht aus 2 (oder mehr) Wohnungseigentumsrechten rechtlich ein Wohnungseigentumsrecht – führt in Bezug auf das Stimmrecht hingegen zu Änderungen. Während beim Kopf- oder Wertprinzip die Anzahl der Stimmen von der Vereinigung nicht berührt werden, fallen beim Objektprinzip eine oder mehrere Stimmen weg.

5. Miteigentümer

§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEG ordnet für die Miteigentümer eines Wohnungseigentums an, dass sie in der Versammlung nur eine Stimme haben und ferner, dass sie ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben können. Miteigentümer haben bei Geltung des Kopfprinzips auch dann nur eine Stimme, wenn sie mehrere Wohnungseigentumsrechte haben. Entscheidend ist insoweit, ob in Bezug auf die Mitberechtigten Personenidentität besteht.

BEISPIEL:

Halten etwa die Eheleute A und B in Bruchteilsgemeinschaft insgesamt 3 Wohnungseigentumsrechte, steht ihnen beim Kopfstimmrecht nur eine Stimme zu. Halten sie in Bruchteilsgemeinschaft hingegen ein Wohnungseigentum und werden die anderen 2 Wohnungseigentumsrechte von einer aus A und B gebildeten Außen-GbR gehalten, gibt es 2 Stimmen.

Halten A und B in Bruchteilsgemeinschaft zwar 3 Wohnungseigentumsrechte, sind aber C bei einem Wohnungseigentum und D bei dem anderen Wohnungseigentum weitere jeweils Miteigentümer, gibt es 3 Stimmrechte. Dasselbe gilt, wenn verschiedene Rechtsträger Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte sind.

Ob etwas Abweichendes gilt, wenn ein Wohnungseigentümer an einer Gemeinschaft mehrheitlich beteiligt ist, ist umstritten. Der BGH spricht die Frage im aktuellen Fall an, enthält sich aber einer Stellungnahme.

6. Allgemeiner Minderheitenschutz

Veräußert ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsrecht, um sein Stimmrecht zu erhöhen, müssen die anderen Wohnungseigentümer dies grundsätzlich hinnehmen. Wie der BGH zu Recht ausführt, sind sie – bezogen auf Beschlüsse – grundsätzlich durch ihren Anspruch auf eine ordnungsmäßige Verwaltung ausreichend geschützt. Ferner schützen sie die

Bestimmungen des § 18 Abs. 3 WEG (Entziehungsmöglichkeit), des § 21 Abs. 8 WEG (Beschlussersetzungsklage) und § 25 Abs. 5 WEG (gesetzliche Stimmrechtsausschlüsse).

7. Besonderer Minderheitenschutz: Stimmrechtsmissbrauch „Majorisierung“

Ein Wohnungseigentümer kann im Einzelfall gehalten sein, in bestimmter Weise abzustimmen. Stimmt ein Wohnungseigentümer entgegen dieser Bindung ab, „missbraucht“ er sein Stimmrecht mit der Folge, dass seine Stimme unwirksam ist. Insbesondere Stefan Hügel und ich waren bislang der Auffassung, dass mit der Annahme eines solchen Stimmrechtsmissbrauchs nur besonders gelagerte Ausnahmefälle beschrieben sind. Es könnten nur Fälle sein, in denen eine Anfechtung nicht abgewartet werden könne und eine Kontrolle bereits im Rahmen der Abstimmung stattfinden müsse. Dem stimmt der BGH jetzt ausdrücklich zu.

HINWEIS:

Der BGH weist darauf hin, ein Stimmrechtsmissbrauch werde „in aller Regel“ nur bei einer Ja-Stimme in Betracht kommen. Bei der Abgabe einer Nein-Stimme soll hingegen selbst eine treuwidrige Blockade „in der Regel“ bei der Stimmenaussübung unbeachtlich sein. Diese Unterscheidung ist zwar wenig überzeugend – sollte vom Verwalter aber im Regelfall beachtet werden.

8. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Ein Verwalter muss wissen, welche Stimmrechtsprinzipien in den von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlagen gelten. Ihm muss klar sein, dass in jeder Anlage etwas anderes gelten kann.
- Ein Verwalter muss wissen, wie viele Stimmen es in einer Wohnungseigentumsanlage gibt. Zudem muss er wissen, wie sich eine Veräußerung, eine Unterteilung, eine Vereinigung und eine Veräußerung auf die Gesamtanzahl der Stimmen auswirken.
- Ein Verwalter muss wissen, was bei Miteigentümern gilt. Stehen diesen mehrere Wohnungseigentumsrechte zu, sollte er im Zweifel wie hier vorgeschlagen verfahren.
- Gibt vor allem ein Mehrheitseigentümer eine Ja-Stimme ab, sollte der Verwalter diese Stimmabgabe im Einzelfall kritisch prüfen und klären, ob sich der Mehrheitseigentümer einen besonderen, ihm nicht gebührenden Vorteil verschaffen oder eine Person als Verwalter durchdrücken will, die völlig ungeeignet ist.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Anspruch auf Errichtung einer E-Mobil-Box im Eingangsbereich der Wohnanlage?

(LG Bremen, Urteil v. 7.10.2016, 4 S 250/15)
Die Errichtung einer E-Mobil-Box mit einer Lademöglichkeit für ein E-Mobil im Eingangsbereich einer Wohnanlage stellt eine allzustimmungspflichtige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar. Sofern ein behinderter Wohnungseigentümer die Errichtung einer derartigen E-Mobil-Box verlangt, muss er mindestens darlegen, dass er gesundheitlich tatsächlich auf die Box im unmittelbaren Eingangsbereich angewiesen ist.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**
Behinderter Wohnungseigentümer → **707376**

Auch Anwendung eines Verteilerschlüssels nach der Heizkostenverordnung kann unzulässig sein

(AG Vaihingen, Urteil v. 22.9.2016, 1 C 480/15 WEG)

Auch bei einer Verteilung der Heizkosten nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung kann eine Verteilung in Höhe von 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Fläche zu einem Verstoß gegen das dem Wohnungseigentumsrecht immanente Rücksichtnahmegebot führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Heizkostenabrechnung aufgrund gravierender Verbrauchsunterschiede nicht plausibel ist.

! Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung → **636688**

Keine Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft, wenn Belange der Gesamtgemeinschaft betroffen sind

(LG München I, Urteil v. 1.2.2017, 1 S 7364/16 WEG)

In einer geregelten Mehrhausanlage fehlt einer Untergemeinschaft die Beschlusskompetenz, soweit der Beschlussgegenstand auch Belange der Gesamtgemeinschaft betrifft.

! Weiterführende Informationen:

Mehrhausanlage → **636849**
Nichtiger Beschluss → **2342136**



Auch das noch

Gerächt

Seine Rachegeplüste kosteten einen Berliner Mieter seine Wohnung. Der Vermieter hatte den Mietvertrag gekündigt und war zwecks Räumung vor Gericht gezogen. Dort sagte ein anderer Hausbewohner im Sinne des Vermieters aus. Dies behagte dem Mieter überhaupt nicht, was ihn dazu veranlasste, den unliebsamen Zeugen für seine Aussage zur Rechtschaffenschaft zu ziehen. Er verschaffte sich Zutritt zur Wohnung des Nachbarn, indem er kurzerhand dessen Wohnungstür einschlug. „So geht es nicht“, sagte das LG Berlin (Beschluss v. 12.5.2016, 67 S 110/16) und bestätigte die nach dem Vorfall ausgesprochene weitere Kündigung. Die Vergeltungsaktion des Mieters sei nicht nur strafbar, sondern widerspreche auch sämtlichen Grundregeln gegenseitiger Rücksichtnahme. Auf eine Abmahnung habe der Vermieter getrost verzichten können, weil der Mieter durch sein Verhalten jegliche Vertrauensgrundlage zum Vermieter und den anderen Hausbewohnern zerstört habe.

Standpunkt

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



Wie laut ist laut?

Herbstzeit! Jetzt dröhnen wieder die Laubgebläse, denn die Blätter auf dem Boden müssen weg. Der Lärm wird leidend ertragen in der Hoffnung, dass er schnell vorüber geht. Aber Lärm macht auch aggressiv, und wir Verwalter, die wir Hüter der Hausordnung und Auftraggeber der Hausmeisterdienste sind, werden mit dem Vorwurf der Ruhestörung inkl. Mietminderungstabelle konfrontiert. Doch es ist gar nicht so einfach, objektiven und subjektiv empfundenen Lärm zu messen.

Ein kleiner Exkurs: In Kreuzworträtseln sind als Lautstärkemaß DB, FON, PHON, SONE, DEZIBEL vertreten. Wenn wir von Bewohnern auf Ruhestörung angesprochen werden, werden meist DB-Vergleiche aufgemacht. Größen zur Beschreibung der Lautstärke sind aber Phon für den Lautstärkepegel und Sone für die Lautheit. Der Lautstärkepegel vergleicht das Tonempfinden mit dem zuge-

Zitat

Die reinste Form des Wahnsinns ist es, alles beim Alten zu lassen und gleichzeitig zu hoffen, dass sich etwas ändert.

Albert Einstein (1879 – 1955), deutscher Physiker und Nobelpreisträger

Cartoon



hörigen Tonereignis. Der Schalldruckpegel (Dezibel) wird dabei mit dem Lautstärkepegel (Phon) bei einer Sinuston-Frequenz von 1000 Hz abgeglichen, um den Lautstärkeindruck festzustellen. Wie unterschiedlich Lärm wahrgenommen wird, sieht man an den „Kurven gleicher Lautstärkepegel“ (Isophone), nämlich welcher Schalldruckpegel für einen Einzelton bei welcher Frequenz erforderlich ist, um jeweils den gleichen Lautstärkeindruck zu erzielen.

Während also der Lautstärkepegel die empfundenen Lautstärken mit der Lautstärke eines Referenzsignals vergleicht, drückt die Lautheit (Sone) aus, wie laut ein Mensch den Schall empfindet. Sone ist eine psychoakustische Größe. Zu unterscheiden ist dazu noch, wie „angenehm“ ein Schallereignis individuell wahrgenommen wird. Hierfür sind weitere Parameter wie Schärfe und Rauigkeit usw. notwendig. Und zu guter Letzt relativieren Lärmschutzverordnungen wie auch Gerichte den Lärm noch im Zeitverlauf.

Fazit: Lärm ist ausgesprochen subjektiv und schwer zu versachlichen. Die Zufriedenheit in den von uns betreuten Anlagen hängt aber davon ab. Wir Verwalter sollten uns daher mal „lauthals“ auch bei unseren Gartenfirmen einmischen, damit es leiser wird.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2017 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,
Sandra Dittert, Markus Dränert, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, 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 6.12.2017.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4076



17009