

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2016



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

als was ist der erstmalige Einbau einer Wasserenthärtungsanlage zu qualifizieren. Handelt es sich um eine bauliche Veränderung oder

lediglich um eine modernisierende Instandsetzung? Die Gerichte sehen das unterschiedlich. Pech hatte ein Verwalter, der nach Ansicht des AG Weilheim zu einer falschen Beurteilung kam und für eine erfolgreiche Beschlussanfechtung auch noch die Prozesskosten auferlegt bekam. Fenstererneuerung – sowohl für die WEG als auch für den Verwalter eine wahre Herausforderung. Die neuen Fenster erreichen fabelhafte Dämmwerte und „ziehen“ tut es auch nicht mehr. Bei unsachgemäßer Ausführung handelt man sich dafür aber schnell ein Schimmelproblem ein. Das kann vermieden werden. Wir stellen Ihnen zwei technische Lösungen vor. In einem kürzlich veröffentlichten Urteil hatte sich der BGH mit einem unklaren Umlageschlüssel zu befassen. Dabei ging es um das Verständnis einer Umlagevereinbarung und ob sich tatsächliche Umstände auf diese Umlagevereinbarung auswirken können.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats

Ist der erstmalige Einbau einer Wasserenthärtungsanlage eine bauliche Veränderung? → Seite 4

Organisation

Fenstererneuerung: Eine wahre Herausforderung für WEG und Verwaltung → Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Unklarer Umlageschlüssel: Auslegung vor Änderung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Verjährte Betriebskostenforderung ist nicht über die Kautions zu retten

Wenn der Mieter dem Vermieter zur Sicherung von dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions gestellt hat, kann der Vermieter auch für verjährte Forderungen auf die Kautions zurückgreifen. Dies gilt allerdings nicht unbeschränkt. Wegen verjährter Ansprüche auf Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen (z. B. die monatliche Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen) darf der Vermieter nicht auf die Kautions zugreifen.

Auch Ansprüche auf die Nachzahlung von Betriebskosten nach einer Betriebskostenabrechnung sind von dieser Ausnahme umfasst, denn auch hierbei handelt es sich um wiederkehrende Leistungen. Das hat der BGH klargestellt. Betriebskostenzahlungen des Mieters verlieren ihren Charakter als wiederkehrende Leistungen nicht dadurch, dass sie als Saldo einer Betriebskostenabrechnung zu erbringen sind. Auch diese normalerweise in jährlich wechselnder Höhe zu leistenden Zahlungen sind wiederkehrend, denn der Vermieter muss über die Betriebskosten jährlich abrechnen. Somit darf der Vermieter verjährte Betriebskostennachforderungen nicht durch Zugriff auf die Kautions realisieren. (BGH, Urteil v. 20.7.2016, VIII ZR 263/14)

PRAXIS-TIPP:

Um gar nicht erst in eine Verjährungsproblematik hineinzulaufen, sollten Forderungen gegen den Mieter rechtzeitig gerichtlich geltend gemacht werden. Für Ansprüche auf Miete, Betriebskostenvorauszahlungen und -nachzahlungen gilt eine Verjährungsfrist von drei Jahren vom Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. So verjährten z. B. Mietforderungen aus dem Jahr 2013 zum 31.12.2016. Kürzer ist die Verjährungsfrist bei Ansprüchen wegen Schäden an der Mietsache. Solche Ansprüche verjährten bereits sechs Monate nach der Rückgabe. Besonders hier ist schnelles Handeln angezeigt.

Weiterführende Informationen:

Verjährung (Miete) → **639445**

Mietkaution → **638841**

Vermieterbescheinigung bei Auszug entfällt

Seit dem 1.11.2015 müssen Vermieter Mietern sowohl den Einzug als auch den Auszug bestätigen (sog. Wohnungsgeberbestätigung bzw. Vermieterbescheinigung). Die Bescheinigung muss der Mieter beim Einwohnermeldeamt vorlegen, wenn er sich an- bzw. abmeldet. Die Regelung wurde eingeführt, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Diese Vorschrift wird nun modifiziert. Die Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Auszug zu bescheinigen, entfällt, so dass Vermieter nur noch beim Einzug eine Bestätigung ausstellen müssen. Dies ergibt sich aus

einer Änderung des Bundesmeldegesetzes, die Bundestag und Bundesrat beschlossen haben. Die Wohnungsgeberbestätigung sei mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, der im Fall einer Abmeldung nicht damit gerechtfertigt werden könne, Scheinanmeldungen zu verhindern, so die Begründung.

Die Gesetzesänderung enthält auch eine Klarstellung zum Inhalt der Vermieterbescheinigung. Sind Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch, muss künftig nur der Name des Eigentümers, nicht aber dessen Anschrift genannt werden. Weiterhin angegeben werden müssen Name und Anschrift des Wohnungsgebers.

Schließlich wird klargestellt, dass eine elektronische Wohnungsgeberbestätigung nur gegenüber der Meldebehörde, nicht aber gegenüber dem Mieter abgegeben werden kann. Gegenüber dem Mieter kann der Wohnungsgeber die Bestätigung nur schriftlich abgeben.

Die Neuregelung, die noch einige andere Änderungen am Bundesmeldegesetz enthält, muss noch im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Die Änderungen zur Vermieterbescheinigung gelten ab 1.11.2016.

Weiterführende Informationen:

Vermieterbescheinigung für das Einwohnermeldeamt → **8388519**

Kabinett beschließt Zulassungsregelung für Verwalter

Vor über einem Jahr wurde der Referentenentwurf vorgelegt, nun hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler beschlossen.

Für WEG-Verwalter werden erstmals eine Zulassungspflicht sowie weitere Voraussetzungen eingeführt. Demnach sollen WEG-Verwalter künftig einen Sachkundenachweis sowie Nachweise über ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung vorlegen müssen, bevor sie eine Gewerbeerlaubnis erhalten. Die erforderliche Sachkunde sollen Verwalter durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweisen. Zudem sollen WEG-Verwalter künftig verpflichtet sein, die Qualifikation und Zuverlässigkeit ihres Personals aktiv zu prüfen.

Verwalter, die bereits tätig sind, sollen verpflichtet werden, innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Neuregelung einen Zulassungsantrag zu stellen und die erforderlichen Nachweise vorzulegen. Für „alte Hasen“ ist eine Erleichterung vorgesehen: Wer mindestens sechs Jahre ununterbrochen als WEG-Verwalter tätig war, soll zwar auch einen Zulassungsantrag stellen müssen, aber vom Nachweis der Sachkunde befreit sein.

Dem DDIV geht der Gesetzentwurf nicht weit genug. Haupt-Kritikpunkt des Verbandes ist, dass Mietverwalter nicht erfasst sind. Zudem fordert der Verband, eine Fortbildungspflicht für Verwalter einzuführen.

Der Entwurf wird nun in den Bundestag eingebracht. Sofern das Gesetzgebungsverfahren im ersten Quartal 2017 abgeschlossen ist, könnte die Neuregelung Ende 2017 in Kraft treten.

Immobilienverwalter des Jahres 2016

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat auf dem 24. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2016 geehrt. Für die Auszeichnung hatte der Verband zu einem Projektwettbewerb aufgerufen. Die Unternehmen waren aufgefordert, Konzepte und Ideen einzureichen, die Arbeitsprozesse optimieren und die Wettbewerbsfähigkeit steigern.

Den 1. Platz belegte die ImmoConcept Verwaltungsgruppe aus Niedersachsen. Das Verwaltungsunternehmen implementierte unter anderem virtuelle Eigentümer-, Objekt- und Schadensakten, automatisierte den Posteingang und richtete eine standortübergreifende Telefonzentrale ein.

Die Kruse Immobilienverwaltung aus Hamburg, die den 2. Platz belegte, überzeugte die Jury mit einem eigens entwickelten „ImmoTerminal“ für eine Ferienhausanlage, das es Bewohnern und Kunden ermöglicht, ihre Anliegen über einen Touchscreen an die Verwaltung zu übermitteln.

Den 3. Platz belegte die Apropos-Service GmbH aus Dirmstein. Das Unternehmen hat die bestehenden Kommunikationswege um eine App ergänzt, die Eigentümer, Verwaltungsmitarbeiter und weitere Partner miteinander vernetzt und hierdurch Arbeitsprozesse transparent macht.

Wohnleitfaden für Geflüchtete

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat einen Wohnleitfaden entwickelt, der Geflüchteten Informationen zur in Deutschland üblichen Nutzung einer Wohnung bietet. Mithilfe von Piktogrammen und Texten auf Deutsch, Arabisch und Englisch werden Themen wie „Heizen und Lüften“, „Müllentsorgung“ und „Gemeinschaftlicher Umgang“ erklärt.

Der BBU stellt den Leitfaden kostenlos unter bbu.de/wohnlleitfaden_gefluechtete zum Download zur Verfügung. Bei Bedarf kann der Leitfaden außerdem per Mail als offene Datei angefordert werden, um ihn für die jeweilige Nutzergruppe anpassen und ergänzen zu können.

! Weiterführende Informationen:

Wohnraumüberlassung an Flüchtlinge → **8435446**

Bau von Ladestation am Stellplatz soll einfacher werden

Wohnungseigentümer und Mieter sollen es künftig einfacher haben, an ihrem Stellplatz eine Ladestation für ein Elektroauto zu bauen. Das ist das Ziel einer Gesetzesinitiative im Bundesrat. Die Initiative sieht vor, das WEG dahingehend zu ändern, dass die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer entbehrlich ist, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu installieren. An der Regelung zur Kostentragung bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum soll grundsätzlich festgehalten werden. Nach wie vor sollen nur diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Die Neuregelung soll alle Stellplätze umfassen, unabhängig von der Rechtsnatur des Nutzungsrechts (Sondernutzungsrecht, Sondereigentum) und den baulichen Gegebenheiten (Tiefgarage, Parkdeck, Doppelparker, Einzelgarage).

Im Mietrecht soll der Einbau von für die Elektromobilität erforderlichen Einrichtungen privilegiert werden, so wie dies bereits für Maßnahmen für die Barrierefreiheit der Fall ist. Demnach soll der Mieter die Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein Elektroauto erforderlich sind, verlangen können, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.

Ferner sieht der Gesetzentwurf vor, dass Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die einen behinderten- und altersgerechten Zugang zu den Wohnungen ermöglichen, vereinfacht werden.

Der Bundesrat hat den Gesetzentwurf in seiner Sitzung am 23.9.2016

beschlossen. Der Entwurf wird nun zunächst der Bundesregierung zugeleitet, die dazu Stellung nehmen kann, bevor sie die Vorlage an den Bundestag zur Entscheidung weiterreicht.

! Weiterführende Informationen:

„Betankung“ von Elektroautos in der gemeinschaftlichen Tiefgarage
→ **3548745**

Tauben füttern auf dem Balkon einer Eigentumswohnung ist verboten

In einem vom AG München entschiedenen Fall war in der Hausordnung geregelt: „Das Füttern von Tauben und Möwen auf dem Grundstück oder von Wohnungen aus ist nicht gestattet.“ Das AG sieht zum einen in der Fütterung der Tauben einen Verstoß gegen die Hausordnung. Zum anderen hat die WEG aber auch schon einen gesetzlichen Anspruch auf Unterlassen der Taubenfütterung. Die Mitglieder einer WEG bilden eine soziale Gemeinschaft. Damit besteht zwischen ihnen eine Sonderverbindung, innerhalb derer allgemein eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Durch das Auslegen von Vogelfutter, das Bereitstellen von Wasser und das Aufstellen von Nist- und Brutgelegenheiten verletzt der Eigentümer aber dieses Rücksichtnahmegebot des § 14 WEG. (AG München, Urteil v. 23.9.2015, 485 C 5977/15 WEG)



BGH-Rechtsprechungsübersicht

Ständig klärt der BGH mit seiner Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht, zum Mietrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten strittige Fragen. Über die wichtigsten Entscheidungen, die Sie für Ihre tägliche Praxis kennen müssen, berichten wir im Verwalter-Brief. Ergänzend finden Sie eine nach Themen geordnete Übersicht der BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit, die laufend fortgeschrieben wird, auf unserem Internetportal. Über diese Adresse finden Sie die Übersicht: www.haufe.de/bgh-uebersicht

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex



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

Ist der erstmalige Einbau einer Wasserenthärtungsanlage eine bauliche Veränderung?

RA Dr. Dirk Sütterlin, München

Bei der zum Teil lebhaften und auch emotional geführten Diskussion um den erstmaligen Einbau einer Wasserenthärtungsanlage in die zu dem gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Wasser-versorgungsanlage kommt immer wieder die Frage auf: Handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG des gemeinschaftlichen Eigentums oder um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG?

Das Problem

Hintergrund für die sich dem Versammlungsleiter stellende Frage ist, ob er bereits bei Beschlussfassungen zu § 22 Abs. 1 WEG bei einer sich abzeichnenden positiv zustimmenden Eigentümermehrheit im Rahmen seiner Ergebnisverkündung die inhaltliche Kernfrage einer Beeinträchtigung oder Duldungspflicht nach § 14 Nr. 1 WEG eigenständig entscheiden sollte.

Die Frage, ob es sich bei dem erstmaligen Einbau einer Wasserenthärtungsanlage um eine bauliche Veränderung handelt, ist umstritten.

Meinungsstand

Dafür - also dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt - haben sich das BayObLG und das OLG Karlsruhe entschieden.

Das BayObLG (Beschluss vom 19.1.1984, BReg 2 Z 17/83) führte bei seiner Entscheidung aus, dass diese Anlagen die Zusammensetzung des Trinkwassers verändern und deswegen gesundheitliche Schäden im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden können. Die insoweit nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG machen also die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Nicht ganz so streng sah es das OLG Karlsruhe (Beschluss vom 30.10.1998, 11 Wx 53/98) einige Jahre später. Demnach muss im Einzelfall geprüft werden, ob die nachteiligen Wirkungen vermindert werden können, wenn die Anlage nur bis zu einem bestimmten Härtegrad betrieben wird.

Entgegenstehender Ansicht ist das AG Neuss (Beschluss vom 29.1.1980, 19 UR 44/77).

Das AG Neuss lehnte eine bauliche Veränderung völlig ab und wertet den Einbau einer Wasserenthärtungsanlage als ordnungsgemäße Instandhaltung, für die keine Zustimmung aller Miteigentümer notwendig ist.

Aktuelle Entscheidung

Zuletzt entschied das AG Weilheim in Oberbayern (i. OB) zu diesem Thema. Seiner Auffassung nach handelt es sich bei dem Einbau einer Wasserenthärtungsanlage um eine bauliche Veränderung, die noch dazu eine unbillige Beeinträchtigung eines Eigentümers beinhaltet. Deswegen ist seiner Ansicht nach für den Beschluss die Zustimmung aller Miteigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG vonnöten. Da über die Was-

serenthärtungsanlage lediglich mittels Mehrheitsbeschluss entschieden worden war, kam es zu einer erfolgreichen Beschlussanfechtung. Dem Verwalter wurden sogar die Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt (AG Weilheim i. OB, Urteil vom 8.12.2015, 4 C 586 / 15 WEG).

Der zugrundeliegende Sachverhalt

Bei einer beschlussfähigen Eigentümersammlung wurde per Kopfmehrheit abgestimmt, dass erstmalig eine Wasserenthärtungsanlage in die Anlage eingebaut werden soll. Es handelte sich um eine Wasserenthärtungsanlage, die das Kalt- und Warmwasser enthärtet. Vor der Abstimmung wurde aufgezeigt, dass im vergangenen Jahr ca. 4.000 Euro für den Austausch von völlig verkalkten Leitungen ausgegeben werden musste, weswegen der Einbau der Wasserenthärtungsanlage empfohlen wurde. Das Abstimmungsergebnis bestand aus 9 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen sowie 0 Enthaltungen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beschluss über den Einbau der Enthärtungsanlage für Warm- und Kaltwasser einstimmig hätte gefasst werden müssen. Das Gericht folgt Ihrer Meinung aus den nachfolgenden Gründen.

AG Weilheim i. OB geht von einer baulichen Veränderung aus

Das AG Weilheim i. OB bewertet den Einbau der Wasserenthärtungsanlage als bauliche Veränderung, da sich kein Wohnungseigentümer dem Gebrauch des enthärteten Wassers entziehen kann. Weil es sich beim Trinkwasser um ein essenzielles Lebensgut handelt, dürfte bereits die geschmackliche Veränderung durch eine Enthärtung zu der Annahme führen, dass es sich um eine entsprechende Beeinträchtigung handelt, die über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausreicht.

Durch die Wasserenthärtung ist außerdem eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht auszuschließen. Denn es kommt zu einer veränderten Zusammensetzung des Trinkwassers sowie möglicherweise zu einer unsachgemäßen Handhabung und unzureichenden Wartung. Wegen der hohen Gesamthärte des Trinkwassers ist es nicht ausgeschlossen, dass es zu einer erhöhten Natriumbelastung kommen kann, die die vorgegebenen Grenzwerte der Trinkwasserversorgung im Einzelfall auch überschreiten kann. Denn die vorliegend erstmalig einzubauende Wasserenthärtungsanlage arbeitet auf Basis des Ionenaustausches, wobei Calcium- und Magnesiumionen durch Natriumionen ersetzt werden. Dies bedeutet, dass der Natriumgehalt des Wassers stark steigt, während der Gehalt von Magnesium und Calcium im Trinkwasser erheblich abgesenkt wird. Das kann insbesondere bei Langzeitwirkungen zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Dabei genügen die Möglichkeiten einer Gesundheitsschädigung und die grundlegenden Gefahren durch Wartungs- und Bedienungsfehler für eine unbillige Beeinträchtigung.

Argumente für eine modernisierende Instandsetzung

Dagegen und für eine modernisierende Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG spricht eine lange Liste negativer Folgen beim Fehlen einer Wasserenthärtungsanlage:

Verkalkte Spülbecken und Sicherheitsventile (was zu einer Sicherheitsgefahr führen kann), die Gefahr von Rohrbrüchen, die Bildung von Legionellen (es bestehen mithin auch Gesundheitsgefahren) und die Verunreinigungen des Wassers aufgrund von mangelnder Wartung. Wird keine Was-



Quelle: techem

serenthärtungsanlage eingebaut, was heutzutage im Neubau schon Standard ist, kommt es im Laufe der Zeit zu extremen Verkalkungen der Rohre, die zu einer sehr teuren Sanierung des gesamten Rohrleitungsnetzes führen können - was wirtschaftlich betrachtet natürlich fatal ist. Auch könnte es somit im Hinblick auf einen etwaigen Fehlgebrauch niemals zum Anschluss neuer Systeme kommen. Von den Folgen wären außerdem alle Miteigentümer betroffen.

All diesen Argumenten wird vom AG Weilheim i. OB entgegengehalten, dass die dargestellte Auffassung des Gerichts nicht bedeutet, dass ein neues System nicht installiert werden darf, sondern, dass hierfür die Zustimmung aller Betroffenen erforderlich ist. Auch sei nicht gesagt, dass der Einbau nicht sinnvoll wäre.

Handlungspflichten für den Verwalter

Im konkreten Fall informierte die Verwalterin die Miteigentümer dahingehend, dass der streitgegenständliche Beschluss im Wege eines Mehrheitsbeschlusses gefasst werden könne.

Die Kläger waren hingegen der Auffassung, dass der Beschluss über den Einbau der Wasserenthärtungsanlage für Warm- und Kaltwasser hätte einstimmig gefasst werden müssen. Das Gericht bestätigte die Meinung der Kläger.

Da die Hausverwaltung Klageveranlassung gegeben hat, wurden ihr die Prozesskosten auferlegt.

PRAXIS-TIPP: ÜBER BESCHLUSSANFECHTUNGSRISIKO AUFKLÄREN

Entscheidend ist also für den Verwalter: Vor der Abstimmung zu einer Wasserenthärtungsanlage sind die Miteigentümer darüber aufzuklären, dass (laut des Urteils des BayObLG) die Zustimmung aller Wohnungseigentümer der betroffenen Anlage erforderlich sein könnte und dass ein Beschlussanfechtungsrisiko bei mehrheitlicher Beschlussfassung gegeben ist. Der Versammlungsleiter sollte seine rechtzeitigen Hinweise vor der Abstimmung auch unbedingt zu Beweiszwecken im Versammlungsprotokoll festhalten.

Letztlich ist selbst bei erkennbarer Rechtswidrigkeit nach entsprechenden Risikohinweisen des Versammlungsleiters das Entscheidungsergebnis der Gemeinschaft von diesem auch zu respektieren. Bei einer möglichen Anfechtung entscheidet dann das Gericht über die Gültigkeit des gefassten Beschlusses. Jedoch sollte der Verwalter wissen, dass er

- eine gewollte Abstimmung nicht verhindern,
- gegen den Mehrheitswillen seine eigene Rechtsansicht nicht durchsetzen und
- in solchen Fällen nicht tatsachenwidrig etwa einen Negativbeschluss verkünden darf.

Das LG Bamberg (Beschluss vom 16.4.2015, 11 T 8 / 15) ist allerdings anderer Auffassung. Danach darf der Verwalter den Beschluss nicht als angenommen verkünden, wenn bei einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung nicht sämtliche von der Maßnahme beeinträchtigte Eigentümer zustimmen.

Kritische Anmerkung zur Kostenentscheidung des AG Weilheim i. OB

Die Kostenentscheidung ist meines Erachtens falsch. Denn nach § 49 Abs. 2 WEG werden dem Verwalter Prozesskosten auferlegt, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Ein grobes Verschulden bedeutet mindestens grobe Fahrlässigkeit. Grob fahrlässig handelt, wer die ihm nach seinen persönlichen Verhältnissen zumutbare Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße und in nicht entschuld-

barer Weise verletzt. Ob davon hier die Rede sein kann, ist natürlich Ansichtssache.

In vorliegendem Fall hatte der Verwalter der Versammlung erklärt, dass nach Ansicht der Hausverwaltung keine bauliche Veränderung vorliegt, sondern zwingend notwendige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten, die auch den Einbau einer Wasserenthärtungsanlage beinhalten können, um größeren Instandhaltungsbedarf zu vermeiden. Damit wird den Eigentümern keine rechtsverbindliche Auskunft, sondern nur die Meinung der Hausverwaltung mitgeteilt.

Genauere Abgrenzung im Einzelfall schwierig

An dieser Stelle ist es im Einzelfall oftmals schwierig, eine genaue Abgrenzung zwischen baulichen Veränderungen einerseits und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten andererseits vorzunehmen. Wie oben dargestellt, vertreten hier verschiedene Gerichte auch unterschiedliche Meinungen.

In Fällen, in denen eine genaue Abgrenzung schwierig ist, könnte die Hausverwaltung notwendige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, die auch eine bauliche Veränderung sein können, nicht mehr mittels eines einfachen Mehrheitsbeschlusses fassen lassen. Um eine Haftung nach § 49 Abs. 2 WEG gänzlich auszuschließen, müsste die Hausverwaltung im Zweifel jede notwendige Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsmaßnahme einstimmig beschließen lassen. Denn diese könnten unter Umständen ja bauliche Veränderungen darstellen. Die Gemeinschaft wäre, bezogen auf notwendige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, nahezu handlungsunfähig.

Kostenentscheidung des Gerichts ist eine Ermessensentscheidung

Auch steht dem Gericht bei der Entscheidung über die Kosten nach § 49 WEG immer ein Ermessen zu. Heißt: Ist es dem Verwalter nicht zuzumuten, zu entscheiden, ob es sich um eine bauliche Veränderung oder eine Instandhaltungsmaßnahme handelt, sollte das Gericht dies an dieser Stelle berücksichtigen. Auf jeden Fall zumindest dann, wenn der Verwalter die Versammlung rechtmäßig aufgeklärt hat.

Ein Notnagel bleibt: Der Verwalter stellt einen Geschäftsordnungsantrag, dass der Versammlungsvorsitz zu diesem Tagesordnungspunkt von einem Wohnungseigentümer übernommen wird.

DER AUTOR

Dr. Sütterlin ist als Rechtsanwaltspezialist auf das Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist u. a. beratendes Mitglied im Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) und Mitglied in der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV.





Fenstererneuerung: Eine wahre Herausforderung für WEG und Verwaltung

Andrea Huss, Ebenhausen

„Besorgen Sie bitte bis zur nächsten WEG-Versammlung 3 Angebote, die Fenster sollen ausgetauscht werden.“ „Kein Problem“ denken Sie, „es sind ja immer die drei gleichen Fensterformate für die 36 Wohnungen.“

Auch wenn die WEG es nicht gerne wahrnimmt: Der Austausch von Fenstern benötigt trotz gleicher Formate eine umfassende Fachplanung für die mangelfreie Ausführung aller erforderlichen Gewerke. Zu berücksichtigen sind:

- Fenster: Austausch Fensterelement mit Berücksichtigung Fensterbank innen und außen
- Fugen: Fachgerechte Herstellung der Fugen zwischen Fenster und Fassade
- Anschlussbereiche: Berücksichtigung von Heizkörpernischen und Rollläden
- Raumklima: Nachweis und Herstellung der erforderlichen Lüftung für alle Räume
- Sonnenschutz: Nachweis und Berücksichtigung in der Detailplanung
- Technische Anforderungen EnEV, Brandschutz und Schallschutz
- Nutzerverhalten – Information für richtigen Betrieb und Wartung
- Instandhaltung: Beschlüsse zur fachgerechten Instandhaltung

Vergleichbarkeit der Angebote

Ohne ausreichende Kenntnisse des Bestandes unter Berücksichtigung aller erforderlichen Aspekte ist ein Anbieter üblicherweise nicht in der Lage, ein seriöses Angebot kostenlos zu erstellen. Mehrere Anbieter werden ohne Planung und deren klare Vorgaben im Leistungsverzeichnis zu unterschiedlichen Angeboten kommen, die nicht vergleichbar sind. Der Verwalter kann daher nicht vortragen, welches der 3 Angebote fachgerecht, ausreichend und auf dieser Grundlage günstig für das WEG-Gebäude ist.

Wie sieht also eine fachlich ausreichende Vorgehensweise für den Austausch von Fenstern aus?

Wärmedämmung und Sonneneinstrahlung

Ältere Fenster haben einen deutlich schlechteren Wärmedämmwert. Der U-Wert alter Fenster liegt bei 2,5 bis 3,5. Der U-Wert neuer Fenster liegt dagegen zwischen 0,7 und 1,2 und lässt damit wesentlich weniger Kälte in den Raum.

Für einen geringeren U-Wert muss der Benutzer aber auch einen geringeren G-Wert in Kauf nehmen. Der G-Wert der Verglasung drückt aus, wieviel Sonne und Sonnenwärme durch das Fenster in den Raum gelangen kann. Der G-Wert einer neuen Verglasung beträgt oft nur noch 0,4 bis 0,6 und damit deutlich weniger als der G-Wert im Bestand mit 0,7 bis 0,8. Die Sonnenstrahlung in den Raum wird also spürbar verringert. An heißen Sommertagen ist dies eine angenehme Begleiterscheinung. Im Winter sieht das anders aus. Da hatte die Sonne bei den bisherigen

Fenstern mit einem G-Wert von über 0,7 in den Räumen mehr solare Wärme erzeugt und dadurch Heizkosten gespart.

Farbskala kann sich ändern

Ein sehr niedriger G-Wert bedeutet aber häufig auch eine etwas andere Farbskala, die durch das Glas in den Raum kommt. Die Umwelt draußen wird von innen mit weniger warmen Farben (rot-orange-gelb) wahrgenommen. Dafür treten mehr Blau- und Grautöne in Erscheinung. Die Wahrnehmung von Tageslicht und Raum-Atmosphäre ist also eine andere als bei den alten Fenstern.

Die Anschluss-Details rund um das Fenster sind ebenso zu beachten und planerisch mit zu bearbeiten:

Heizkörpernischen

Heizkörpernischen sind im Bestand meistens deutlich zu wenig gedämmt. An der wärmsten Stelle, direkt hinter den Heizkörpern, ist häufig die geringste Stärke des Mauerwerks mit unzureichender, veralteter Dämmung der Nische.

Rollladen-Kästen

Der Rollladen-Kasten ist zum Innenraum hin nicht ausreichend luftdicht, zu gering gedämmt und daher als klassische Kältebrücke bekannt. Zu klären ist, welche Rollläden von den Bewohnern tatsächlich täglich benutzt werden. Nur einige wenige Rollläden werden an sehr kalten Tagen, als Sichtschutz im EG oder gelegentlich als Sonnenschutz wirklich häufig benutzt. Es stellt sich daher die Frage, wie mit dem Bauteil Rollläden umzugehen ist. Die Entfernung oder Stilllegung der kalten Rollläden mit ihren Kästen ist häufig die logische Antwort. Sicht- und Sonnenschutz können auch ohne Rollläden realisiert werden. Bei einem neuen Fenster wird ein Rollladen, der im Winter durch eine zusätzliche Luftschicht zwischen Fenster und Rollladen für etwas weniger Kälte sorgen soll, nicht mehr benötigt.

Fensterleibungen

Die alten Fenster sind meistens mangelhaft an das Mauerwerk der Fensterleibung angeschlossen. Die Fugen alter Fenster sind wesentlich weniger dicht als die neuer Fenster. Dadurch kommt von außen Kälte zwischen Fensterrahmen und dem alten Anschlussmauerwerk nach innen. Umgekehrt dringt bei alten Fenstern Luftfeuchte vom warmen feuchten Wohnraum über die Fugen nach draußen.

Raumklima ändert sich

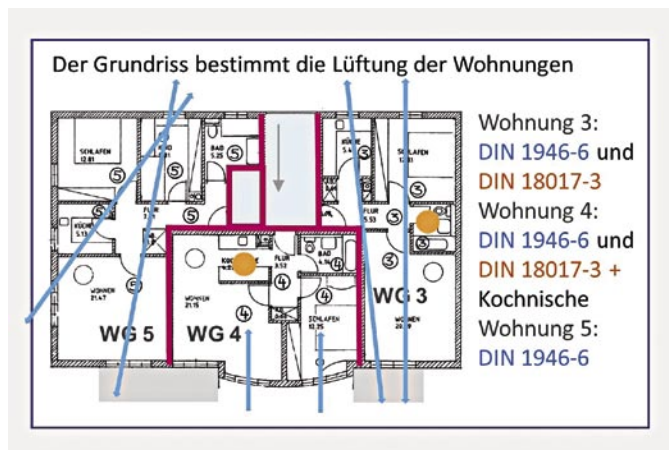
Es reicht deshalb nicht aus, Fenster einfach nur 1:1 auszutauschen. Beim Einbau neuer Fenster ändert sich das Raumklima durch die höhere Wärmedämmung, den geringeren Luftaustausch und die geänderten dichten Anschlüsse deutlich. Für ein „altes“ Gebäude bedeutet das: es wird ein wesentlich geringerer Wärmeverlust durch ein sehr dichtes Bauteil erreicht, das dafür aber fast keinen Luftaustausch mehr zulässt. Der Bewohner müsste alle 2 Stunden lüften – und dies auch nachts (!), um den Luftwechsel manuell zu ermöglichen.

Schimmelbefall droht

Da die neuen Fenster jetzt ein wesentlich wärmeres Bauteil darstellen als die alten Fenster und gleichzeitig die Luftfeuchte innen deutlich höher ist als vorher, sind die kältesten Teile des Raumes jetzt deutlich mehr durch Schimmelbefall gefährdet. Zu hohe Luftfeuchtigkeit schlägt sich an den kältesten Teilen des Raumes nieder: Fußboden-Ecke über dem kalten Keller, Raumecke zum kalten Treppenhaus oder Speicher und schlechte Außen-Wände hinter großen Schränken mit geringer Luftzirkulation. Die Schimmelgefahr ist größer geworden.

Lüftung muss mitgeplant werden

Der Fensteraustausch muss daher so geplant werden, dass der erforderliche Luftaustausch im Raum ohne manuelle Lüftung durch die Bewohner ausreichend gewährleistet ist. Deshalb ist neben dem Fensteraustausch auch die Lüftung der Räume vor Beginn der Sanierung gleich mitzuplanen und nachzuweisen. Die schon bestehende Entlüftung für innenliegende Küche und Bad ist hierfür bei weitem nicht ausreichend. Die neue Entlüftung für innenliegende Küche und Bäder ist nach DIN 18017-3 zu planen und instand zu halten. Für die gesamte Wohnung muss nach den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestluftwechsel von $0,5h^{-1}$ Raumvolumen pro Stunde stattfinden. Der Luftwechsel nach Einbau von neuen Fenstern beträgt aber üblicherweise nur noch $0,2 h^{-1}$ bis $0,3 h^{-1}$.



Die Gesamtplanung muss hierbei u. a. berücksichtigen:

- Größe und Lage der Wohnung: Kann über Ecke gelüftet werden, nur einseitig oder dreiseitig.
- Art und Ausführung des Gebäudes zum Nachweis des erforderlichen Feuchteschutzes für die Gebäudehülle.

Ein Standardwert vom Hersteller genügt daher für den Nachweis einer ausreichenden Lüftung nicht. Es sind die örtlichen Gegebenheiten mit zu berücksichtigen.

Damit stellt sich die Frage, welche Lüftungsmöglichkeiten im Bestand nachrüstbar sind?

Außenluftdurchlässe (ALD)

Die Fenster werden bewusst erst abgedichtet und anschließend mit einem ALD im Fensterrahmen, der Leibung oder in der Brüstung versehen, um den erforderlichen Luftwechsel zu ermöglichen. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- Der ALD ist für alle Fenster gleich. Das Raumvolumen, für das die Fenster dienen, bleibt dabei unberücksichtigt. Deshalb sind ALDs nicht automatisch ausreichend und es ist für jede Wohnung ein rechnerischer Nachweis erforderlich.
- Der ALD muss zugänglich - z. B. nicht hinter festem Heizkörper - und schlagregendicht sein.
- Manuell einstellbare ALD müssen verschließbar sein.
- ALD sind mit einem feinmaschigen Gitter gegen Insekten zu versehen.

ALDs sind eine geringere Investition als eine dezentrale Lüftung, die entsprechend genutzt und gepflegt werden muss. Dafür ist keine Wärmerückgewinnung möglich. Energetisch sind die ALDs deshalb kein Gewinn. Eine ALD ist lediglich der Ersatz für die frühere Undichtigkeit der Fenster.



Dezentrale Raumlüftungsanlagen als Nachrüstung im Bestand

Dezentrale Anlagen werden pro Wohneinheit nachgerüstet. In bestehenden Gebäuden ist eine dezentrale Anlage wesentlich einfacher nachzurüsten als eine zentrale Anlage.

Es muss keine Leitungsführung für Zuluft und Abluft zu den einzelnen Wohnungen hergestellt werden, was im Bestand auch oft kaum nachrüstbar wäre. Brand- und Schallschutz sind durch eine dezentrale Anlage wesentlich einfacher und kostengünstiger einzuhalten.

Der große Vorteil einer dezentralen Anlage ist die Wärmerückgewinnung (WRG). Die Zuluft wird von der Abluft vorgewärmt. Dadurch bleiben ca. 80 % der Wärme im Haus. Die dezentrale Lüftungsanlage mit WRG kann nach verschiedenen Parametern gesteuert werden, z. B. nach Feuchte, CO_2 , Temperatur, und zwar einzeln oder kombiniert. Die Anlage bleibt solange in Betrieb, bis die geforderte Raumluftqualität erreicht ist. Ein manuelles Öffnen der Fenster ist nicht erforderlich. Der Betrieb der Anlagen mit WRG verringert die Heizkosten deutlich.

Die Anlagen sind nach einer fachgerechten Dimensionierung in der Außenwand mit 2 Bohrungen für Zuluft und Abluft sowie einem Elektroanschluss mit überschaubarem Aufwand nachzurüsten. Sie können programmiert werden. Damit muss sich der Benutzer nicht fortwährend mit der Steuerung beschäftigen.

Im Ergebnis amortisiert sich die Investition in eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowohl für Eigentümer als auch Mieter sehr schnell.

Fazit:

„Schneller Fensteraustausch mit 3 Angeboten“:

Kein Problem, wenn die paar Bestandserfassungen, Planungen, Berechnungen, LVs, Angebote und die Ausführung inkl. Bauüberwachung und Abnahme nach VOB/BGB mit berücksichtigt sind. Wenn alle Anschluss-Details, umgebende Bauteile und Wohnraumlüftung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt sind, ist das Ergebnis eine wesentlich höhere Wohnqualität bei überschaubaren Kosten.

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

Darf sich eine WEG-Abrechnung über einen längeren Zeitraum als das klassische Kalenderjahr (365 Tage) erstrecken? Der Wortlaut des § 28 WEG scheint dem entgegen zu stehen. Konkret geht es um eine Abrechnung, die den Zeitraum 1.10.2014 bis 31.12.2015 umfasst.

Nein. Zwar können die Wohnungseigentümer das Wirtschaftsjahr durch Vereinbarung (nicht durch Beschluss!) abweichend vom Kalenderjahr festlegen, doch darf sich der Zeitraum nicht verändern, § 28 Abs. 1 S. 1 WEG.

Kann ein Wohnungseigentümer wirksam seinem Mieter eine Vollmacht ausstellen, damit dieser an der Eigentümerversammlung teilnehmen und auch für den Eigentümer abstimmen kann?

Ja, da die Ausübung des Stimmrechts kein höchstpersönliches Recht ist, kann der Wohnungseigentümer eine andere Person zur Ausübung des Stimmrechts, also zur Stimmabgabe gem. § 167 BGB bevollmächtigen, § 25 Abs. 2 WEG. Einer bestimmten Form bedarf es dabei nicht, die Vollmacht kann also mündlich oder schriftlich erfolgen, wobei abweichende Vereinbarungen durch die Miteigentümer getroffen werden können. Soweit die Schriftform vereinbart wurde, muss die Vollmachtsurkunde im eigenhändig unterzeichneten Original vorgelegt werden. Eine Stimmabgabe muss im Namen des vertretenen Wohnungseigentümers erfolgen.

Durch Vereinbarung kann der Personenkreis, an den eine Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung erteilt werden darf, beschränkt werden. Soweit die Teilnahme des Mieters an der Eigentümerversammlung durch eine solche qualifizierte Vertreterklausel ausgeschlossen ist, kann dieser nicht als Bevollmächtigter des Eigentümers teilnehmen.

Eigentümer einer Eigentumswohnung sind mehrere Personen, z. B. Mutter und Sohn. Zur Eigentümerversammlung werden beide Personen eingeladen, aber nur eine der Personen erscheint. Kann dieser erschienene Eigentümer ohne Weiteres gültig abstimmen oder benötigt er hierfür eine Vollmacht des anderen Eigentümers?

Er benötigt eine Vollmacht. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Bruchteilseigentümern gemeinschaftlich zu und gibt nur einer der Mitberechtigten in der Wohnungseigentümerversammlung seine Stimme ab, so ist diese Stimmabgabe ungültig, wenn an der Ermächtigung durch den/die übrigen Mitberechtigten Zweifel bestehen und eine Vollmacht nicht vorgelegt wird, § 25 Abs. 2 WEG.

www.haufe.de/immobilien

In einer Wohnungseigentumsanlage mit 3 Einheiten beantragen die Eigentümer von 2 Wohnungen eine außerordentliche Eigentümerversammlung. Diese Eigentümer würden gerne Klimageräte auf ihren jeweiligen Balkonen installieren. Die Maßnahmen werden genehmigt, wobei der 3. Eigentümer auf der Versammlung nicht anwesend war. Es stellt sich nun die Frage, wer die Kosten dieser außerordentlichen Versammlung zu tragen hat.

Grundsätzlich ist der Verwalter nach § 24 Abs. 2 WEG zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als ¼ der Wohnungseigentümer beantragt wird. Das Einberufungsverlangen stellt ein Minderheitsrecht dar, welches unabhängig von den in der Versammlung zu erwartenden Mehrheitsverhältnissen der Minderheit die Möglichkeit geben soll, ihren Standpunkt darzustellen. Ist die Versammlung also rechtmäßig zustande gekommen, werden die Kosten genauso abgerechnet wie bei den ordentlichen Versammlungen- sie fallen der Gemeinschaft zur Last.

Eine WEG möchte nach § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optieren. Ist es hierfür ausreichend, dass die Eigentümerversammlung einen entsprechenden Beschluss fasst oder bedarf es sogar einer Änderung der Gemeinschaftsordnung. Falls eine Änderung der Gemeinschaftsordnung notwendig sein sollte, müsste diese Änderung dann auch in das Grundbuch eingetragen werden?

Auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 13 UStG kann durch Mehrheitsbeschluss verzichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch an die damit verbundenen steuerrechtlichen Verpflichtungen, z.B. die Abgabe von Umsatzsteuererklärungen nach § 18 UStG oder die Führung von Aufzeichnungen im Sinne von § 22 UStG, zu denken. Daher sollte über die mit dem entstehenden Mehraufwand verbundenen Kosten, etwa für einen Steuerberater, ebenfalls ein Beschluss gefasst werden.

In einer Wohnungseigentumsanlage, die nur von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt wird, stellt sich die Frage, inwieweit die von der TrinkwasserVO geforderten Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

Soweit die Wohnungseigentumsanlage nur von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt wird, sind die in § 14 Abs. 3 der TrinkwasserVO geforderten Untersuchungen nicht zwingend durchzuführen. Die Nichtdurchführung der Untersuchungen sollte ausdrücklich beschlossen werden. Da jeder Eigentümer ein Interesse an gesundheitlich unbedenklichem Trinkwasser hat und jederzeit eine Nutzungsänderung durch die Vermietung einer Wohnung eintreten kann, ist die Durchführung der nach der TrinkwasserVO geforderten Untersuchungen jedoch dringend zu empfehlen.

Die 3 Mitglieder des Verwaltungsbeirats einer Eigentümergemeinschaft halten zusammen mehr als 50 % der Miteigentumsanteile. Da die Verwaltungsbeiräte bei ihrer Entlastung vom Stimmrecht ausgeschlossen sind, ist demzufolge keine Beschlussfähigkeit zu diesem Punkt gegeben. Gibt es eine Möglichkeit, den Verwaltungsbeirats dennoch zu entlasten?

Soweit mehrere Eigentümer, welche mehr als 50 % der Miteigentumsanteile in der Eigentümerversammlung vertreten, bei einem Beschluss von dem Stimmrecht nach § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen sind, ist § 25 Abs. 3 WEG nicht anwendbar. Das heißt die Eigentümerversammlung ist auch in diesem besonderen Ausnahmefall beschlussfähig.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

ein vielen Gemeinschaftsordnungen finden sich Umlagevereinbarungen, die unklar sind. Solches „Notar-Handwerk“ (in der Regel gut gemeint, aber schlecht gemacht) ist für jeden Verwalter ein Risiko: Er muss seinen Entwürfen für den Wirtschaftsplan und die Abrechnung für jede Position den zutreffenden Umlageschlüssel zu Grunde legen. Wenn aber unklar ist, welcher Umlageschlüssel für welche Position gilt, werden Wirtschaftsplan und Abrechnung zum „Minenfeld“.

So lag es auch in der diesen Monat vorzustellenden Entscheidung. Die Wohnungseigentümer kämpften jahrelang wegen der Unklarheit einer Umlagevereinbarung um die Abrechnungen. Die Klärung führte jetzt erst die Entscheidung aus Karlsruhe herbei. Die Lösung für den Einzelfall (was gilt für eine grundsätzlich allen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehenden Sauna in einem Teileigentum, wenn die Wohnungseigentümer die Sauna nicht mehr mitgebrauchen?) ist eher uninteressant. Wichtig ist aber der Weg, den die Entscheidung für den Streit über eine Umlagevereinbarung aufzeigt.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Unklarer Umlageschlüssel: Auslegung vor Änderung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Unklarer Umlageschlüssel: Auslegung vor Änderung

Die Auslegung einer Vereinbarung hat Vorrang vor einer erzwungenen Änderung.

Das Belastungsverbot schränkt die Möglichkeit ein, einen Umlageschlüssel durch Beschluss zu ändern. Sie schließt aber nicht den Anspruch auf Änderung des Umlageschlüssels aus.

(BGH, Urteil v. 13.5.2016, V ZR 152/15)

Der Fall:

Nach einer Umlagevereinbarung sind in einer Wohnungseigentumsanlage die Betriebs-, die Instandhaltungs- und die Verwaltungskosten (ausgenommen die Verwaltergebühr) nach dem Verhältnis der Nettoflächen umzulegen. Auf Räume, die dem Zweck „Sauna/Solarium/Fitness“ dienen (Teileigentum Nr. 13), sind allerdings keine Kosten umzulegen. B ist Eigentümerin dieses Teileigentums. Es stand bis Ende 2006 allen Wohnungseigentümern als Sauna zur Mitbenutzung zur Verfügung. Seit 2007 wird es als Lager und Abstellfläche genutzt. 2009 beschließen die Wohnungseigentümer, dass das Teileigentum Nr. 13 ab 2010 nach seiner Fläche an den Kosten für Müllbeseitigung, Straßenreinigung, sonstigen Kosten, Strom, Garten, Hausmeister, Versicherung und Instandhaltungsrückstellung zu beteiligen ist. Dieser Beschluss, der bestandskräftig wird, findet seine Grundlage entweder in einer „Öffnungsklausel“ oder in § 16 Abs. 3 WEG. Nach Gerichtstreitigkeiten über mehrere

Abrechnungen, ob auf B Kosten umgelegt werden können (die Amtsgerichte sind sich nicht einig), klagen die anderen Wohnungseigentümer gegen B. Diese soll einer Änderung der Umlagevereinbarung zustimmen und sich künftig an allen Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten beteiligen. Etwas anderes soll nur gelten, wenn, solange und soweit ihr Teileigentum den Wohnungseigentümern als Sauna zur Verfügung steht. Hilfsweise beantragen die Wohnungseigentümer die Feststellung, die Umlagevereinbarung sei bereits jetzt so zu verstehen.

Das Problem:

Im Fall geht es um den Streit über das Verständnis einer Umlagevereinbarung. Zu entscheiden ist unter anderem, ob sich tatsächliche Umstände auf eine Umlagevereinbarung auswirken können.

So hat der BGH entschieden:

Die Änderungsklage hat keinen Erfolg. Etwas anderes gilt für die Feststellungsklage. Beides folgt aus einer Auslegung der Umlagevereinbarung.

1. Änderungsanspruch

Die Wohnungseigentümer hätten aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Änderung der Umlagevereinbarung.

a) Der Beschluss aus dem Jahr 2009

Dies sei allerdings keine Folge des Beschlusses von 2009. Dieser habe die Umlagevereinbarung nicht verändern können. Denn in diesem Falle wäre er nichtig:

- § 16 Abs. 3 WEG hätte den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz gegeben. Dessen Anwendungsbereich sei

nicht eröffnet gewesen: Die erstmalige Begründung einer Kostentragungspflicht unter Aufhebung einer vereinbarten Kostenbefreiung könne nach ihm nicht beschlossen werden.

- Aus der Öffnungsklausel folge nichts anderes: Ein auf einer Öffnungsklausel beruhender Beschluss, der einen seine Zustimmung verweigernden Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit sei, nachträglich an den Kosten beteilige, verstoße gegen das Belastungsverbot und sei unwirksam.

b) Das Belastungsverbot

Das Belastungsverbot stünde der erstrebten Änderung allerdings nicht entgegen. Dieses schränke zwar im Interesse der Minderheit die Mehrheitsmacht ein, schließe als Beschränkung der materiellen Beschlusskompetenz aber nicht den Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aus.

c) Vorrang der Auslegung einer Umlagevereinbarung

Für eine Anpassung der Umlagevereinbarung sei aber deswegen kein Raum, weil bereits deren Auslegung ergebe, dass die Kostenbefreiung nur gelte, wenn und solange das Teileigentum Nr. 13 den Wohnungseigentümern zur Verfügung stehe. Die Privilegierung bei den Kosten habe dem Umstand Rechnung tragen sollen, dass das Teileigentum Nr. 13 von allen mitgebraucht wird.

2. Die Feststellungsklage

Die Feststellungsklage sei hingegen begründet. Da die Umlagevereinbarung dahingehend auszulegen sei, dass das Teileigentum Nr. 13 nur bei einer einvernehmlich vereinbarten Bereitstellung der Räume als „Sauna/Solarium/Fitness-Bereich“ von den Kosten befreit sei, sei B verpflichtet, die Kosten anteilig zu tragen.

Das bedeutet für Sie:

1. Überblick Umlageschlüssel

Der Verwalter muss seinem Entwurf des Wirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne bzw. seinem Entwurf der Abrechnung und der Einzelabrechnungen die in der Wohnungseigentumsanlage für eine Kostenposition jeweils geltenden Umlageschlüssel zu Grunde legen. Die insoweit anzuwendenden Umlageschlüssel, etwa Verbrauch, aber auch Anzahl der „Einheiten“ oder Wohn- und/oder Nutzfläche können vereinbart oder beschlossen sein.

2. Umlageschlüssel: Vereinbarung

Die Wohnungseigentümer haben aus § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG eine Kompetenz, den gesetzlichen Umlageschlüssel (Größe der jeweiligen

Miteigentumsanteile) zu verändern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Eine solche Bestimmung enthält § 16 Abs. 5 WEG. Danach können die aus § 16 Abs. 3 und Abs. 4 WEG folgenden Beschlusskompetenzen, einen Umlageschlüssel zu bestimmen, durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

3. Umlageschlüssel: Beschlusskompetenz

Geht es um einen beschlossenen Umlageschlüssel, kann die notwendige Beschlusskompetenz folgen aus:

- einer Öffnungsklausel (eine Vereinbarung, die umfassend oder im Einzelfall eine Beschlusskompetenz einräumt);
- aus § 16 Abs. 3 WEG (für die Verwaltungs- und Betriebskosten);
- aus § 16 Abs. 4 WEG (für die Kosten einer Instandhaltung oder Instandsetzung, die Kosten einer baulichen Veränderung oder Aufwendungen bzw. die Kosten einer Modernisierung);
- nach neuerer, allerdings dogmatisch abzulehnender Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH v. 18.3.2016, V ZR 75/15, Rn. 44) aus § 21 Abs. 7 WEG (für die konkrete Zahlung wegen eines besonderen Verwaltungsaufwands).

4. Subsidiärer Umlageschlüssel

Haben die Wohnungseigentümer keinen Umlageschlüssel vereinbart oder beschlossen, hat ein Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, die Kosten der sonstigen Verwaltung und die Kosten eines gemeinschaftlichen Gebrauchs grundsätzlich nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen; dies gilt auch für die Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung.

5. Auslegung einer Umlagevereinbarung

In manchen Fällen ist eine Umlagevereinbarung nicht eindeutig. Zum einen kann unklar sein, welche Kosten sie erfasst. Zum anderen kann – wie im Fall – unklar sein, welche Wohnungseigentümer in welchen Fällen keine Kosten zu tragen haben.

Was dann gilt, kann jedenfalls der Verwalter nicht bestimmen. Nach noch herrschender, aber nicht überzeugender Meinung können allerdings auch die Wohnungseigentümer nicht beschließen, wie die Umlagevereinbarung zu verstehen ist. Eine verbindliche Klärung kann schließlich auch nicht erreicht werden, wenn ein Gutachten eingeholt wird.

Die Wohnungseigentümer können hingegen vereinbaren, was gelten soll. Ferner ist es möglich – wie der Fall zeigt – im Wege einer Feststellungsklage durch ein Gericht klären zu lassen, wie eine Umlagevereinbarung zu verstehen ist.

6. Auslegung eines Umlagebeschlusses

a) Das Problem, dass ein Umlagebeschluss auszulegen ist, sollte einem Profi-Verwalter besser nicht begegnen. Denn dann ist der Beschluss nicht bestimmt genug gefasst worden. Die Bestimmtheit herbeizuführen ist aber eine klassische Verwalteraufgabe. Dabei ist es eigentlich ganz leicht. Im Beschluss sollte am besten jede Kostenposition und der entsprechende Umlageschlüssel (der und dessen Ermittlung natürlich auch „klar“ sein müssen; Probleme gibt es etwa bei Flächen – sind diese ausreichend und verbindlich bestimmt? – oder bei einem Personenschlüssel) genannt werden.

b) Muss ein Umlagebeschluss doch einmal ausgelegt werden, gelten die allgemeinen Grundsätze. Der Umlagebeschluss ist also „aus sich heraus“ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend ist der objektive Inhalt und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlauts ergibt. Anders als bei Vereinbarungen, besteht grundsätzlich eine Beschlusskompetenz zur Auslegung.

7. Heizkosten

Für die Umlage der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gibt es keinen ausdrücklichen gesetzlichen Umlageschlüssel. Ob für diese Lücke das Verhältnis der Miteigentumsanteile als subsidiärer Umlageschlüssel nutzbar ist, ist streitig.

Richtig ist, § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV anzuwenden, sofern nicht ausnahmsweise § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV einschlägig ist. Einer subsidiären Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG wird durch § 3 HeizkostenV die Tür versperrt (streitig).

8. Belastungsverbot

a) Der BGH beschrieb 2014 in Bezug auf Beschlüsse, die auf einer Öffnungsklausel beruhen, ein „Belastungsverbot“ (BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13, Rn. 16). Dieses schütze vor der Aufbürdung neuer (originärer), sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender Leistungspflichten. Als eine solche Leistungspflicht sah der BGH die Instandhaltungspflicht an. Einem Wohnungseigentümer könne die allen Wohnungseigentümern obliegende Pflicht, die Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen (im Fall: Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten), die einer einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche gelten, nicht übertragen werden.

b) In dieser Rechtsprechung „verläuft“ sich der BGH. Im Fall geht es nämlich gar nicht um die Auferlegung einer Leistungspflicht, sondern um die Änderung eines Umlageschlüssels. Ein Wohnungseigentümer sollte sich künftig nur in anderer Weise an den Kosten des ge-

meinschaftlichen Eigentums beteiligen. Einen solchen Beschluss können die Wohnungseigentümer aber fassen, sowohl nach § 16 Abs. 3 und Abs. 4 WEG als auch aufgrund einer Öffnungsklausel. Man könnte allenfalls fragen, ob der Beschluss die nach der Öffnungsklausel zu erreichende Mehrheit erreicht hatte (im Fall „2/3“ – man fragt sich aller Wohnungseigentümer oder aller anwesenden Wohnungseigentümer) und wenn nein, ob ein Beschluss dann anfechtbar oder nichtig ist.

9. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

a) Muss der Verwalter eine unklare Umlagevereinbarung anwenden, also eine, bei der man darüber streiten kann, welche Fälle von ihr (noch) erfasst sind, sollte er das Problem nicht verschweigen. Er sollte den Wohnungseigentümern dieses Problem mitteilen und ebenso, wie er gedenkt, die Umlagevereinbarung zu verstehen.

b) Die Wohnungseigentümer haben dann die Möglichkeit, dem Verwalter mitzuteilen, wie er die Wohnungseigentumsanlage insoweit verwalten soll. Es besteht zwar nach herrschender, aber meines Erachtens falscher Ansicht keine Beschlusskompetenz, eine Umlagevereinbarung verbindlich auszulegen. Es besteht aber jedenfalls eine Beschlusskompetenz dazu, den Verwalter anzuweisen, wie er bis zu einer Klärung verfahren soll.

➤ MUSTER: WEISUNG WEGEN DES VERSTÄNDNISSES EINER UMLAGEVEREINBARUNG

1. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer darüber informiert, dass man die Umlagevereinbarung in ___ der Gemeinschaftsordnung unterschiedlich auslegen kann.

2. Der Verwalter hat ferner darauf hingewiesen, dass die Umlagevereinbarung unbeachtlich wäre, sollte man sie als unklar ansehen. Weiter hat der Verwalter darauf hingewiesen, dass – sollte man die Umlagevereinbarung als „klar“ und damit als beachtlich ansehen – sie wie folgt verstehen könnte: ____. Schließlich hat der Verwalter die Wohnungseigentümer darauf hingewiesen, dass es eine Beschlusskompetenz gebe, dem Verwalter bei der Durchführung der Verwaltung anzuweisen.

3. Vor diesem Hintergrund weisen die Wohnungseigentümer den Verwalter an, die Umlagevereinbarung wie folgt anzuwenden: _____.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss, _____ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

c) Fehlt ein Umlageschlüssel (das kommt gar nicht selten bei den Kosten vor, die der HeizkostenV unterliegen), darf der Verwalter nicht anstelle der Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel beschließen. Der Verwalter muss vielmehr eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeiführen.

d) Sollen einem Wohnungseigentümer durch einen Beschluss Leistungspflichten auferlegt werden, ist er nichtig. Ein solcher Beschluss darf vom Verwalter nicht verkündet werden. Eine „klassische“ Leistungspflicht ist die „tätige Mithilfe“ (= die Mitarbeit bei Tätigkeiten im Haus, am Haus oder im Garten, etwa Reinigen des Treppenhauses oder Schneeräumen), das Entfernen einer unzulässigen baulichen Veränderung oder die Übertragung der Erhaltungspflicht.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Kurzzeitige Vermietung auch an

„Medizintouristen“ erlaubt

(LG München I, Urteil v. 8.2.2016, 1 S 21019/14 WEG)

Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung einer Wohnung ist nur darauf abzustellen, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter auch für jeweils unter drei Monaten, z. B. an sog. „Medizintouristen“, Teil der zulässigen Wohnnutzung.

! Weiterführende Informationen:

Vermietete Eigentumswohnung → **637340**

Nutzungsarten der Wohnung → **636933**

Majorisierende Verwalterbestellung ohne Anhaltspunkte der Vergütung widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung

(AG Neustadt/Rübenberge, Urteil v. 15.2.2016, 20 C 943/15)

Die Bestellung eines Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.

! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters: Grundsätze → **636329**

Ausschluss als Zustellungsvertreter:

Konkreter Interessenskonflikt erforderlich

(LG Frankfurt, Urteil v. 17.12.2015, 2-13 S 222/13)

Der Verwalter ist als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer lediglich dann ausgeschlossen, wenn im Zeitpunkt der Klagezustellung ein konkreter Konflikt zwischen ihm und den Wohnungseigentümern besteht und die konkrete Gefahr droht, er werde die Wohnungseigentümer über das Verfahren nicht sachgemäß unterrichten.

! Weiterführende Informationen:

Zustellung → **708471**

Verwalter-Stellvertreter kann nicht wirksam bestellt werden

(KG Berlin, 1 W 79/16)

Ein WEG-Beschluss, durch den gleichzeitig ein Verwalter und sein Stellvertreter bestellt werden, kann hinsichtlich der Bestellung des (Haupt-)Verwalters wirksam sein.

! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters: Grundsätze → **636329**

Beschlüsse müssen bestimmt sein

(AG Hamburg-Blankenese,

Beschluss v. 27.4.2015, 539 C 21/14)

Beschlüsse mit unbestimmtem Inhalt sind auf Anfechtung für ungültig zu erklären.

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Bevollmächtigung und Teilnahmerecht in der Eigentümerversammlung

(LG Karlsruhe, Urteil v. 21.7.2015, 11 S 118/14)

Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten.

! Weiterführende Informationen:

Vertretung in der Eigentümerversammlung → **2118129**



Auch das noch

Streit-Quelle

Wasserkästen waren der Stein des Anstoßes im Streit zwischen dem Vermieter und den Mietern einer Wohnung, über den das AG Stuttgart zu entscheiden hatte. Die Mieter hatten die Kästen auf ihrem Stellplatz in der Tiefgarage deponiert, um Mineralwasser griffbereit zu haben, wenn sie mit ihren Kindern eine Autofahrt antreten. In den Kofferraum könnten sie die Kisten nicht stellen, weil dort sonst der Kinderwagen keinen Platz finde.

„Wasserkästen haben auf einem Stellplatz nichts verloren“, sagte das AG Stuttgart (Urteil v. 1.4.2016, 37 C 5953/15) und gab der Unterlassungsklage des Vermieters statt. Ein Stellplatz sei typischerweise dafür da, um dort ein Auto abzustellen und vielleicht noch etwas Zubehör. Sonstige Gegenstände seien hingegen in von allen Seiten abgeschlossenen Räumen zu lagern. Außerdem sei zu befürchten, dass auch andere Bewohner auf die Idee kämen, ihren Stellplatz als Getränkelager zu nutzen. Eine solche negative Vorbildfunktion müsse der Vermieter aus Brandschutzgründen nicht dulden.

Zitat

Natürlich interessiert mich die Zukunft. Ich will schließlich den Rest meines Lebens darin verbringen.

Mark Twain (1835-1910), US-amerikanischer Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

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



Erosion des Vertrauens

Gewalt von und gegen Ausländer, Aggressionen in Lebens- und Hausgemeinschaften, überstiegene Selbstbezogenheit, Kriege in der Nachbarschaft – wir sind umgeben von Unfrieden. Unfrieden entsteht aus Unzufriedenheit, und Unzufriedenheit wächst wohl mit dem Wohlstand – siehe das Grimmsche Märchen „von dem Fischer un syner Frau“.

Wenn man das mehr als unanständige Verhalten mancher Zeitgenossen analysiert, welches sie den inländischen und zunehmend den ausländischen Mitbürgern, Gästen und Flüchtlingen entgegenbringen, muss die Phase des Betroffenseins oder Schämens vorbei sein. Es ist an der Zeit, dass sich die Zivilgesellschaft nicht hinter den Ordnungskräften oder Talkshow-Vertretern versteckt,

sondern selber aktiv wird, und zwar jeder einzelne. Wir dürfen uns die Provokationen nicht gefallen lassen, mit der politische Gruppen von rechts oder links unser friedlich beabsichtigtes Zusammenleben behindern. Beliebig wird „der Staat“ von beiden Seiten als handlungsunfähig angeklagt. Statt aber die staatlichen Organe anzuprangern, sollten wir besser unser Vertrauen in sie wieder ausbauen. Das geschieht durch Mitwirkung im Rahmen der demokratischen Mehrheitsregeln und als zivilgesellschaftliche Courage unter Beachtung des Gewaltmonopols des Staates. Das Vertrauen in die Institutionen unserer Demokratie schwindet aber leider, während die Mitwirkung der Bürger an Lösungen nicht in gleichem Maße steigt. Das ist wie in einer Eigentümersammlung, in der einzelne Krach machen, die Mehrheit aber den Verwalter alleine lässt und die Störer nicht begrenzt – und sich dennoch anschließend über den Verwalter wegen der ausufernden und unschönen Versammlung ärgert. Geistige Brandstiftung muss man im Keim ersticken, und dazu gehören Mehrheiten, die sich aktiv einbringen und das Vertrauen in ihre Organe stärken.

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 (Assistenz)

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.11.2016.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5065



16008