

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2013



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

haben Sie bei dem Thema „Warmwasserabtrennung“ schon alles in trockenen Tüchern. Stichtag ist der 31.12.2013. Betriebskostenabrechnungen sind anfechtbar, wenn Sie die technischen Voraussetzungen für eine getrennte Erfassung nicht rechtzeitig geschaffen haben. Das Wichtigste zu diesem Thema lesen Sie in dem Beitrag „Wärmezähler sind erforderlich“.

Auch nach Ende Ihres Verwalteramts bleiben Sie gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft auskunftspflichtig. Sagt das OLG Frankfurt. Das kann im Detail ganz schön aufwendig sein, wenn z. B. die Einsicht in die schon an den neuen Verwalter übergebenen Verwaltungsunterlagen notwendig wird. Dr. Deckert erläutert Ihnen die Details dieser vielbeachteten Entscheidung.

Stets den Überblick und kompetentes 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
Angespannte Situation bei der Wohngebäudeversicherung und: die schadensträchtigen Jahreszeiten kommen erst noch → Seite 4

Technik
Wärmezähler sind erforderlich!? → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Auskunftspflicht überdauert Verwalteramt → Seite 9

Deckert erklärt: Beschluss: Tierhaltung in der WEG → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Keine Räumungsverfügung bei Gewerbemiete

Die Mietrechtsänderung 2013 hat für Vermieter die Möglichkeit eingeführt, unter bestimmten Voraussetzungen gegen einen Besitzer der Wohnung (z. B. Untermieter), von dem der Vermieter nichts weiß, eine einstweilige Verfügung auf Räumung zu erwirken. Nach § 940a Abs. 2 ZPO kommt dies infrage, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfahren hat. Die neue Vorschrift soll verhindern, dass Mieter nach Ende des Mietverhältnisses eine Zwangsräumung durch die nachträgliche Aufnahme von Untermietern abwenden können.

Dem Wortlaut nach gilt die Vorschrift nur für Wohnraummietverhältnisse. Teilweise wird die Meinung vertreten, auch bei gewerblichen Mietverhältnissen könne der Vermieter so verfahren. In ersten Entscheidungen zu der Neuregelung haben das KG Berlin und das LG Köln die Anwendung dieser Vorschrift auch auf gewerbliche Mietverhältnisse abgelehnt. Neben dem eindeutigen Wortlaut sprächen auch die Gesetzesbegründung sowie die Gesetzessystematik gegen eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der neuen Vorschrift auf die Gewerbemiete. (KG Berlin, Beschluss v. 5.9.2013, 8 W 64/13; LG Köln, Beschluss v. 12.6.2013, 1 T 147/13)

! Weiterführende Informationen:

Einstweilige Verfügung gegen Mitbesitzer oder Nachfolgebisitzer
→ **3684565**

Vermieter kann Mieterhöhung auch für einen späteren Zeitpunkt verlangen

Wenn der Vermieter einer Wohnung eine Mieterhöhung verlangt und der Mieter dieser zustimmt, wird die Mieterhöhung grundsätzlich mit Beginn des 3. Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens wirksam (§ 558b Abs. 1 BGB). Nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens steht dem Mieter aber ein Sonderkündigungsrecht zu, das er bis zum Ende des 2. Monats nach Erhalt des Erhöhungsverlangens ausüben kann.

Dem Vermieter steht es frei, eine Mieterhöhung zu einem späteren als dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt zu verlangen. Das hat der BGH klargestellt. Durch ein Mieterhöhungsverlangen, das später als gesetzlich bestimmt greifen soll, werden Rechte des Mieters, insbesondere das Sonderkündigungsrecht, nicht unzulässig beschnitten. Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung erst zu einem späteren als dem in § 558b BGB genannten Zeitpunkt, verschiebt sich der Zeitpunkt, bis zu dem der Mieter sein Sonderkündigungsrecht ausüben kann, nach hinten. Dann

kann sich der Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt, an dem die Mieterhöhung eintritt, von dem Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats lösen.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter im Januar 2011 vom Mieter verlangt, einer Mieterhöhung zum 1.8.2011 zuzustimmen. Nach den gesetzlichen Fristen wäre die Mieterhöhung schon zum 1.4.2011 wirksam geworden und dem Mieter hätte bis zum 31.3.2011 ein Sonderkündigungsrecht zugestanden. Der BGH hat hier die Mieterhöhung zum 1.8.2011 als wirksam angesehen und dem Mieter das Sonderkündigungsrecht bis zum 31.7.2011 zugestanden. (BGH, Urteil v. 25.9.2013, VIII ZR 280/12)

! PRAXIS-TIPP:

Das Sonderkündigungsrecht kommt vor allem zum Tragen, wenn im Mietvertrag das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen ist. Ist kein Kündigungsausschluss vereinbart, kann der Mieter das Mietverhältnis ohnehin jederzeit mit dreimonatiger Frist ordentlich kündigen.

! Weiterführende Informationen:

Musterschreiben: Mieterhöhung mit Mietspiegel → **584790**

Vorzeitige Kündigung des Mieters nach einer Mieterhöhung → **2765250**

Bauträger-Verwalter kann nicht durch AGB zur Abnahme ermächtigt werden

Die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen wegen Baumängeln beginnt mit der Abnahme des Bauwerks zu laufen. In Kaufverträgen für neu errichtetes Wohnungseigentum findet sich häufig eine Bestimmung, nach der der vom Bauträger eingesetzte Erstverwalter bevollmächtigt ist, das Gemeinschaftseigentum abzunehmen. Ist eine solche Klausel in einem Formularvertrag enthalten, ist sie unwirksam, denn sie benachteiligt den Käufer unangemessen. Der teilende Eigentümer kann einen Verwalter bereits in der Teilungserklärung bestellen. Dabei kann er einen Erstverwalter bestellen, der mit ihm wirtschaftlich oder rechtlich verbunden ist. Das begründet im Hinblick auf die Abnahme für die Erwerber die Gefahr, dass ein solcher Verwalter die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht neutral prüft, sondern zugunsten des Bauträgers verfährt, wodurch dieser entscheidenden Einfluss auf die Abnahme nehmen könnte. (BGH, Beschluss v. 12.9.2013, VII ZR 308/12)

! PRAXIS-TIPP:

Jeder Erwerber ist berechtigt und verpflichtet, sowohl das Sonder- als auch das Gemeinschaftseigentum abzunehmen. Dabei können Sonder- und Gemeinschaftseigentum gemeinsam oder getrennt abgenommen werden. Die Abnahme durch den einzelnen Erwerber wirkt allein für diesen, nicht auch für die übrigen Erwerber.

! Weiterführende Informationen:

Gemeinschaftseigentum, Abnahme (Checkliste) → **708683**

Baumangel → **1645217**

Mietvertrag: Auslegungsbedürftige Regelung zerstört Schriftform nicht

Ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr gelten soll, muss schriftlich abgeschlossen werden (§ 550 BGB). Ansonsten gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann jederzeit mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Dies hat vor allem für gewerbliche Mietverhältnisse Bedeutung, die häufig für einen längeren Zeitraum (z. B. 5 oder 10 Jahre) abgeschlossen werden. Mängel der Schriftform führen dazu, dass der Mieter an die Laufzeit nicht gebunden ist und sich vorzeitig vom Vertrag lösen kann.

Dabei genügt eine Vertragsbestimmung über den Beginn des Mietverhältnisses bereits dann der Schriftform, wenn die Kriterien, an die die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen, dessen eindeutige Bestimmung ermöglichen. So ist die Regelung, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe/Übernahme der Mietsache beginnen soll, hinreichend bestimmt. Die Bestimmbarkeit kann auch dann bestehen bleiben, wenn zusätzliche Absprachen getroffen sind, unter welchen Voraussetzungen das Mietverhältnis bereits vor der tatsächlichen Übergabe beginnen soll.

Die Schriftform wird nicht dadurch infrage gestellt, dass die Vereinbarung über den Vertragsbeginn auslegungsbedürftige Begriffe enthält oder die Feststellung erfordert, ob die Umstände, an die die Parteien den Vertragsbeginn geknüpft haben, tatsächlich auch eingetreten sind. Es reicht aus, dass für einen möglichen Erwerber der Mietsache aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung die für den Vertragsbeginn maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass er beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann. (BGH, Urteil v. 24.7.2013, XII ZR 104/12)

Weiterführende Informationen:
Schriftform – gesetzliche Vorschriften → **639315**

Heizkosten sind 2012 um durchschnittlich 9 % gestiegen

Ursache waren erneut gestiegene Energiepreise und kältere Temperaturen als im Vorjahr. Bei Heizöl gab es eine Preissteigerung von ca. 9 %, Erdgas- und Fernwärmepreise wurden jeweils um ca. 5 % teurer. Dies geht aus dem am 1.10.2013 veröffentlichten Bundesweiten Heizspiegel 2013 hervor. Dieser von der gemeinnützigen co2online GmbH mit Unterstützung des Deutschen Mieterbundes veröffentlichte Heizspiegel liefert Vergleichswerte für die Heizkosten und den Heizenergieverbrauch. So verursachte in 2012 z. B. eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung, die mit Heizöl beheizt wurde, Heizkosten von durchschnittlich 990 Euro. Das ist im Vergleich zu 2011 eine Steigerung von 11,2 % oder – anders ausgedrückt – von 100 Euro. Haushalte mit Erdgasheizungen kamen besser weg. Sie zahlten 770 Euro und damit 55 Euro mehr als im Vorjahr, was einer Steigerung von 7,7 % entspricht. Dazwischen liegen die Heizkosten für Fernwärme. Hier fand eine Steigerung um 75 Euro auf 860 Euro, also um 9,6 %, statt. Der Bundesweite Heizspiegel 2013 steht unter www.heizspiegel.de und www.mieterbund.de als PDF-Datei zum kostenlosen Download bereit.

Weiterführende Informationen:
Heizkosten – Grundlagen → **638776**
Heizkosten – Umlage auf den Mieter → **2731344**



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

Eigentümersammlung 2014

Do., 23.1.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro
Die Eigentümersammlung ist das zentrale Ereignis des Jahres in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Damit sie erfolgreich verläuft, ist eine gute Vorbereitung wichtig. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, wie Sie am besten bei der Planung und Durchführung der Eigentümersammlung vorgehen und auf welche aktuellen Themen Sie eingehen sollten.

Referent: Steffen Haase

Verwalter-Brief Online-Archiv

Der Verwalter-Brief wird Ihnen regelmäßig mit der Post zugestellt. Doch Sie können auch elektronisch darauf zugreifen. Im Online-Archiv finden Sie jeweils zu Monatsbeginn bereits vor dem Postversand die aktuelle Ausgabe; außerdem sind dort sämtliche bisher erschienenen Ausgaben hinterlegt. Das Online-Archiv erreichen Sie auf www.haufe.de/immobilien unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“ in der Navigationsleiste unten auf der Seite.

Um auf die 5 neuesten Ausgaben zugreifen zu können, melden Sie sich oben rechts unter „Anmelden“ mit Ihren Zugangsdaten an. Die älteren Ausgaben sind ohne Login abrufbar. Im Online-Archiv können Sie zwischen klassischen pdf-Dateien und Online-Blätter-Dateien wählen.

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

Angespannte Situation bei der Wohngebäudeversicherung und: die schadensträchtigen Jahreszeiten kommen erst noch

Stefan Roth, Caninenberg & Schouten GmbH, Fulda

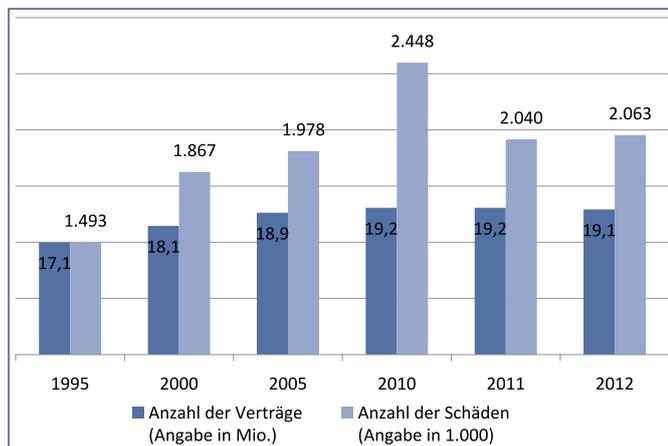
Die Immobilie gilt bei uns Deutschen als wertbeständige und langlebige Investition. Viele glauben, nach der Kaufpreiszahlung wären die finanziellen Aufwendungen für die Immobilie getätigt und man wohnt mietfrei oder erfreut sich der Mieterträge als Kapitalanleger. Dies geht auch nach dem Bau der Immobilie einige Jahre gut. Und sollte doch einmal etwas passieren, besteht ja in der Regel eine „Vollkaskoversicherung“ für das Gebäude. An vorsorgliche Instandhaltung wird von den Eigentümern selten gedacht.

Die Gebäudeversicherung steckt in einer tiefen Krise

Wer von Ihnen schon länger im Geschäft ist, wird sich noch gut an die alten Monopolversicherungen erinnern können. Mit dem Wegfall der Monopole Anfang der 90-iger Jahre begann ein rasanter Kampf um Marktanteile.

Die Versicherungswirtschaft hat durch immer weitergehende Versicherungskonzepte mit immer billigeren Prämien jahrelang diese Einschätzung der Eigentümer bestätigt, ja bekräftigt. Getreu dem Motto „noch etwas mehr Versicherungsschutz“, ob Wespennest, Marderbiss oder bis hin zu Schäden durch Leichenwasser, die Versicherungsanbieter boten für fast alles Versicherungsschutz.

Diese Versicherungskonzepte haben mit den klassischen Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel nur noch bedingt zu tun. Vielmehr hat sich eine Vollkaskoversicherung für Gebäude entwickelt. Hausverwalter waren eine sehr begehrte Zielgruppe der Versicherungswirtschaft. Fast jede Gesellschaft hatte besondere Konzepte für die WEG- und Mietverwalter, und es gab einen ruinösen Preiskampf unter den Versicherungsgesellschaften.



Quelle: GDV

Schadenssituation

Die stetigen Veränderungen des Klimas führen zu Überschwemmungen in kürzeren Abständen, zu vermehrten und heftigeren Stürmen, zu tennisballartigen Hagelkörnern.

Die teilweise marode öffentliche Kanalisation drückt Abwässer in die Häuser. Marode Leitungswassersysteme, alte verwitterte Dächer und die fehlende Bereitschaft zur Instandhaltung, all das führt zu einer enormen Schadenbelastung der Versicherungswirtschaft. Die Schäden in Relation zu den versicherten Gebäuden sind seit 1995 massiv angestiegen.

Betrachtet man die Zahlen und rechnet den Kostensatz der Versicherer von ca. 35 % hinzu, müsste die Versicherungswirtschaft aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht die Sparte „Wohngebäudeversicherung“ beenden. Diese Tendenzen sind massiv zu bemerken. Alle Versicherer trennen sich von schadensträchtigen Gebäuden. Begonnen hat dies im letzten Jahr, und was gerade aktuell geschieht, erleben alle Hausverwalter: Prämienanpassungen von über 100 % oder ersatzlose Kündigungen sind in den letzten Wochen und Monaten den Versicherungsnehmern zugegangen.

Dem Verwalter brechen die Anbieter weg. Die Eigentümer reagieren mit Unverständnis auf erhebliche Beitragssteigerungen oder Selbstbeteiligungen. Sie, die Eigentümer, sollten vielleicht auch einmal den Preis der Kfz-Kasko mit dem Preis der „Gebäude-Kasko“ vergleichen, ebenso die Höhe der damit „bezahlten“ Versicherungssummen. Dies kann das Verständnis für die erforderlichen Prämienanpassungen nur fördern.

Die Zukunft

Keiner kann vorhersagen, wie sich die Märkte entwickeln. Die Zahl der Anbieter wird aber auf der Versichererseite, insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften, rückläufig sein.

ACHTUNG: REDUZIERTER VERSICHERUNGSSCHUTZ

Leitungswasserversicherungen ohne Selbstbehalte könnten bald der Vergangenheit angehören, die Reparatur der gebrochenen Rohrleitung wird möglicherweise nicht mehr Gegenstand des Versicherungsschutzes (dies entspräche britischen Policen) sein.

Das Beitragsniveau wird sich auf erheblich höherem Level einpendeln müssen, wenn es zukünftig noch die Vollkaskoversicherung für das Haus geben soll.

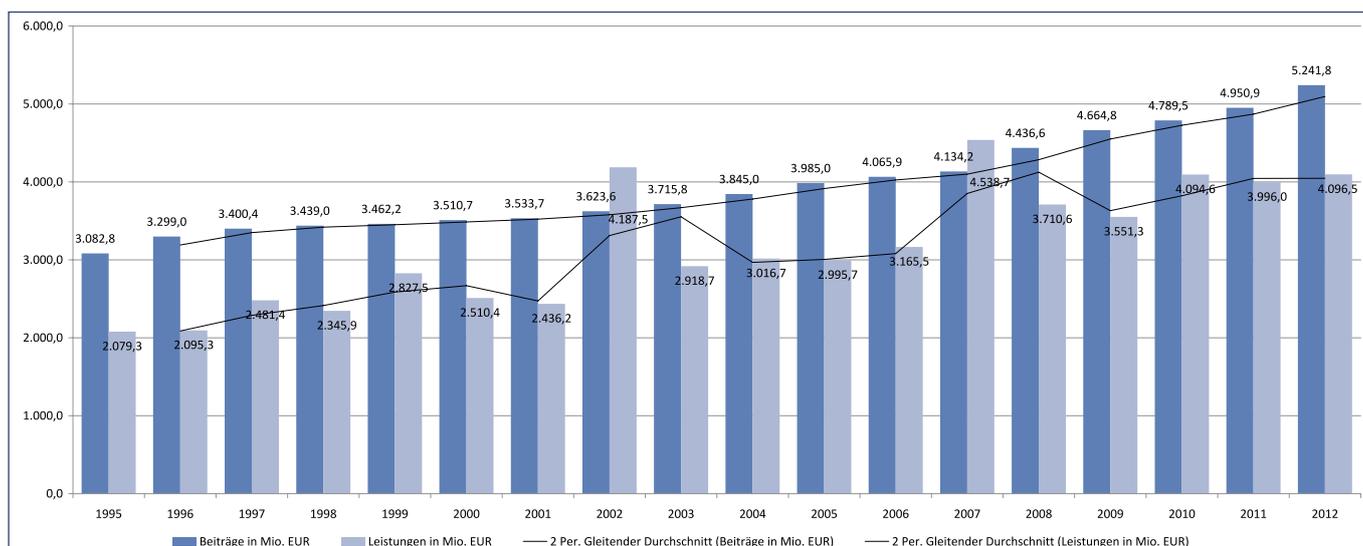
Was kann der Verwalter tun?

Der Verwalter ist oft durch die Teilungserklärung verpflichtet, Versicherungsschutz für die Gemeinschaft zu veranlassen und aufrecht zu erhalten. Das ist im Sinne der Eigentümer selbstverständlich sinnvoll.

Die Versicherungswirtschaft unterscheidet nicht in Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Hier wird zum Beispiel ein Haus mit Garagen und Nebengebäuden versichert. Eigentumsverhältnisse und Sondernutzungsrechte sind weder beim Vertragsabschluss noch bei der Schadenregulierung für die Versicherer von Relevanz.

PRAXIS-TIPP: ANSPRÜCHE DER SONDEREIGENTÜMER IM ZAUM HALTEN

Natürlich ist der WEG-Verwalter nur bedingt zuständig für die Abwicklung der Schäden im Sondereigentum. Aber um die Schadenssituation des Versicherungsvertrags im Auge zu behalten, ist er als Vertreter der Gemeinschaft schon gefordert, überzogenen Ansprüchen von Sondereigentümern entgegenzuwirken. Tut er dies nicht, zahlen alle aus der Gemeinschaft die aus den Schäden resultierende Beitragserhöhung.



Quelle: GDV

Das Solidarprinzip

Versicherungen schützen den Einzelnen aus der versicherten Gemeinschaft (hier ist nicht die WEG gemeint, sondern alle Versicherten) vor unvorhergesehenen Ereignissen. Die dafür erforderlichen Mittel bringen alle Versicherten auf. Diesen Grundsatz der Versicherung sollte der Verwalter auch im Gedächtnis haben, wenn Beitragsanpassungen auch bei schadenfreien Gemeinschaften gefordert werden. Nur dadurch, dass der Schadenaufwand solidarisch auf alle Versicherten verteilt wird, kann überhaupt Versicherungsschutz geboten werden. Die Versicherungskonzerne zahlen die Schäden nicht aus ihrem Vermögen. Dies vergessen die Eigentümer und auch mancher Verwalter gelegentlich.

Schadenprävention

Herbst und Winter stehen vor der Tür. Die Saisonkennzeichen von Motorrad und Cabrio sind abgelaufen, die Fahrzeuge werden „winterfest“ gemacht.

Was aber tun die WEGs zum Schutz ihrer Gebäude?

PRAXIS-TIPP: PRÄVENTIVE MASSNAHMEN

Eine Begehung der Gärten zum Check nach morschen Bäumen, ein Blick auf das Dach nach losen, verrutschten Ziegeln oder Kaminsteinen wären sinnvolle und schadenverhindernde Maßnahmen.

Ein Hinweis an die Eigentümer, in der kalten Jahreszeit auch die leer stehenden Wohnungen zu heizen und, soweit möglich, die Wasserleitungen zu entleeren, hilft, Frostschäden zu verhindern.

Gelegentliches Reinigen der Abwasserrohre, bevor es zur Verstopfung mit dem doch meist unangenehmen Rückstau aus Toiletten, Duschen und Waschbecken kommt, hilft, Schäden zu vermeiden.

All die aufgeführten Punkte sind Beispiele für präventive Instandhaltungsmaßnahmen, die wenig kosten, aber große Schäden vermeiden helfen. Ist der Schaden eingetreten, haben Eigentümer und Verwalter meist etwas Ärger und viel Arbeit sowieso.

Resümee

Die Gebäudeversicherer ziehen die Notbremse. Mit einer bisher nie da gewesenen restriktiven Zeichnungspolitik und massiven Beitragserhöhungen bis hin zur Unversicherbarkeit schadenträchtiger Gebäude, versucht die Assekuranz, die für jeden Gebäudeeigentümer, egal ob Wohnungseigentümer, Einfamilienhausbesitzer oder Vermieter, die so wichtige Versicherungssparte überleben zu lassen. Die Politik fordert

nach jedem Hochwasserereignis flächendeckende Elementarschadenversicherungen. Um den Schutz der Gebäude vor dem Untergang sicherzustellen, bedarf es Versicherungslösungen.

Aber wie immer im Leben funktioniert auch eine Versicherung nur mit dem üblichen Geben und Nehmen. Die Gemeinschaft aller Versicherten muss die Schäden mit ihren Beiträgen bezahlen.

WICHTIG: SOLIDARPRINZIP

Überzogene Schadenforderungen oder gar Versicherungsbetrug (der galt lange Zeit als Kavaliersdelikt) sollten der Vergangenheit angehören. Das Solidarprinzip kann nur funktionieren, wenn auch wirklich alle solidarisch in den Topf einzahlen.

Wir werden mit erheblich höheren Versicherungsprämien und möglicherweise auch „abgespeckten“ Versicherungsbedingungen in den nächsten Jahren leben müssen. Die jetzige Sanierungswelle der Versicherungswirtschaft zum 1.1.2014 ist sicherlich noch nicht das Ende der Marktveränderungen. Als verantwortlicher Verwalter sollten Sie aber die Bemühungen der Versicherungswirtschaft zum Erhalt der Versicherungssparte „Wohngebäude“ unterstützen. Sonst kann es passieren, dass sie trotz Verpflichtung in der Teilungserklärung keinen Versicherungsschutz bekommen. Findige Eigentümer sehen dann eine Pflichtverletzung des Verwalters. Dazu wollen Sie es sicherlich nicht kommen lassen.

Weiterführende Informationen:

HeizKV: Ausstattung zur Verbrauchserfassung → **2118167**

Versicherungen (WEG)

→ **637382**

Versicherungsschäden: Abwicklung durch den Verwalter → **637428**

Versicherungsschäden: Abwicklung durch den Verwalter (FAQ)

→ **2004291**

DER AUTOR

Stefan Roth ist seit 1997 gerichtlich zugelassener Versicherungsberater. Er ist verantwortlicher Leiter des Geschäftsfelds Immobilien beim Versicherungsmakler Caninenberg & Schouten GmbH und berät schwerpunktmäßig Immobilienverwaltungen und Firmen.





Technik

Wärmezähler sind erforderlich!?

Steffen Haase, Augsburg

Das Jahresende kommt immer näher und dieses Jahr wird es spannend für den Immobilienverwalter. Bis zum Stichtag 31.12.2013 müssen nach der Trinkwasserverordnung die Legionellenprüfung durchgeführt sein und nach der Heizkostenverordnung die Warmwasserabtrennung und der Altgeräteaustausch. Wir wollen uns aus dieser Themenpalette die Warmwasserabtrennung näher ansehen.

Rechtliche Grundlage

Grundlage hierfür ist die seit dem 1. Januar 2009 gültige Heizkostenverordnung (HKVO). Sie beinhaltet die wichtige Frist für Gebäudeeigentümer. So muss ab dem 1. Januar 2014 die Wärmemenge für die Warmwasserbereitung bei zentralen Warmwasserversorgungsanlagen mittels eines Wärmezählers erfasst werden. Die bisherige Praxis der rechnerischen Ermittlung ist ab diesem Stichtag nicht mehr zulässig. Das heißt, im Heizungskeller muss eine Neuinstallation erfolgen. Gebäudeeigentümer sind verpflichtet, diese gesetzliche Regelung termingerecht umzusetzen. Kommt der Eigentümer dieser Pflicht nicht nach, ist auch die Abrechnung nicht mehr gesetzeskonform und damit vom Nutzer/Mieter anfechtbar. Der Mieter kann in einem solchen Fall die Abrechnung um bis zu 15 % kürzen. Die entstandenen Kosten muss dann der Vermieter tragen.

PRAXIS-TIPP: RECHTZEITIGE INSTALLATION

Eigentümer von Immobilien sollten hier vorbeugen und rechtzeitig die Installation der entsprechenden Geräte beauftragen. Wie beschrieben, läuft die Frist für die Ausstattung beziehungsweise Umrüstung zum 31. Dezember 2013 ab.

Wieso erfolgte diese Neuregelung?

Sie geschah vor folgendem Hintergrund: Mit der Novellierung der Heizkostenverordnung verfolgt die Bundesregierung das Ziel, einen sparsameren Umgang mit Heizwärme und Warmwasser in Haushalten zu fördern. Der verbrauchsbasierten Erfassung und Abrechnung von Energie fällt dabei eine besondere Rolle zu. Sie soll nicht nur für mehr Gerechtigkeit sorgen, sondern vor allem zu einem sparsameren Umgang mit Energie anmieren. Deshalb ist in der Heizkostenverordnung von 2009 nicht nur der Austausch veralteter Erfassungstechniken, sondern auch der Einbau eines Wärmezählers für die Erfassung der auf die Warmwasserbereitung entfallenden Energiemenge zwingend vorgeschrieben. Damit reagiert der Gesetzgeber auf entsprechende Änderungen beim Heizenergieverbrauch. So führten Neubauten sowie der zunehmende Anteil energetisch sanierter Immobilien im Bestand zu einer relativen Abnahme beim Verbrauch von Heizenergie und zu einer entsprechenden Zunahme des relativen Anteils des Energieeinsatzes für die zentrale Warmwasserbereitung.

Die Austauschpflicht für veraltete Heizkostenverteiler begründet sich dadurch, dass moderne Heizkörper vor allem im oberen Drittel Wärme abstrahlen. Alte Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip, mit einer Montagehöhe zwischen 50 % und 60 % der Heizkörperhöhe (bezogen auf die Gerätemitte des Heizkostenverteilers) können diese Wärme nicht korrekt erfassen.

Im Fall der ebenfalls durch die novellierte Heizkostenverordnung betroffenen Warmwasserkostenverteiler liegt die Ursache für die Austauschpflicht im Alter der Geräte. Durch Kalkablagerungen kann der Warmwasserverbrauch durch diese Geräte in der Regel nicht mehr korrekt erfasst werden.

Wie erwähnt, führt die Nichtbeachtung dieser Vorschriften dazu, dass keine rechtsgültige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung mehr erstellt werden kann, mit der Folge, dass Mieter ihre Abrechnungen anfechten können.

WICHTIG: VERLETZUNG DER VERWALTERPFLICHT

Im Fall der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) können auf den WEG-Verwalter Ansprüche aus der Verletzung seiner Verwalterpflichten gegenüber den Eigentümern zukommen. Selbstnutzende Eigentümer einer WEG werden ebenfalls nicht erfreut sein, wenn die Verbrauchswerte ihrer veralteten Geräte nicht mehr für die Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten verwendet werden dürfen.

Es ist daher Eigentümern und Verwaltern dringend zu empfehlen, jetzt die noch notwendigen Änderungen ihrer Messgeräteausstattung zu veranlassen.

Ausnahme: Unzumutbarer Aufwand

Die neue Heizkostenverordnung sieht eine Ausnahme von der Erfassung mittels Wärmezähler für den Fall vor, dass die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist. Nur in solchen Fällen darf die Kostentrennung mit Formeln rechnerisch vorgenommen werden. Ein unzumutbarer Aufwand liegt vor, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Ein entscheidender Gesichtspunkt bei der Bestimmung des unverhältnismäßig hohen Aufwands ist die Größe des Gebäudes. In kleineren Häusern, in denen die laufenden Kosten für den Wärmezähler auf wenige Nutzer verteilt werden, greift diese Ausnahmvorschrift eher ein. In größeren Gebäudekomplexen fallen die Kosten für den einzelnen Nutzer hingegen kaum ins Gewicht (Wall in WuM 2009, Seite 3).

Vorschriften für den Einbau von Wärmezählern

Unbedingt zu beachten ist die Richtlinie **TR-K9**. Die Rechtsverbindlichkeit der Richtlinie ergibt sich aus Anlage 22 der Eichordnung. Wärmezähler fallen als Messgeräte unter das Eichrecht und die Eichordnung. Werden die Bestimmungen der Eichordnung nicht beachtet, liegt hierin eine Ordnungswidrigkeit. Wärmezähler müssen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 HKVO für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

Die Inbetriebnahme des Zählers muss protokolliert werden. Das Protokoll verbleibt in den Unterlagen des Verwalters und muss nicht weiter gereicht werden. Wieso ein Protokoll? In einem möglichen Prozess um die Wärmekosten/Wasserkosten kann sich dann der Eigentümer/Verwalter darauf berufen, dass der richtige Zähler korrekt eingebaut worden ist. Dies erleichtert die Beweisführung. Diese Dienstleistung wird zum Teil von Messdiensten angeboten. Die förmliche Inbetriebnahme mit Protokollerstellung kostet ca. 50 - 100 Euro.



Inbetriebnahme

Nachfolgende Punkte sind bei der Inbetriebnahme zu beachten:

- Richtiges Messgerät für die Anlage wurde ausgewählt.
- Messstelle wurde gemäß den gültigen Anforderungen installiert.
- Messgerät ist bei der Inbetriebnahme auf seinen korrekten Einbau und vollständige Funktion überprüft worden.

Fehlerhafte Messwerte haben ihre Ursache meist in einem Einbaufehler. Damit mögliche Fehler nicht erst bei der Abrechnung auftauchen, sollte schon im Vorfeld für Klarheit gesorgt werden. Daher ist nach Anlage 22 zur Eichordnung als letzter Schritt die förmliche Inbetriebnahme vorzusehen.

PRAXIS-TIPP: INBETRIEBNAHME MIT PROTOKOLL

Machen Sie die förmliche Inbetriebnahme mit Protokoll zum Auftragsgegenstand gegenüber dem Messdienst.

Angaben im Protokoll

Das Protokoll zur Inbetriebnahme sollte folgende Angaben enthalten:

1. Messstellendaten

Die Messstellendaten beinhalten die Adressdaten der Anlage, Beschreibung des Einbauorts.

2. Messgerätedaten

Die Messgerätedaten beinhalten die Seriennummer, den aktuellen Zählerstand, den Zählertyp, die Angabe des Eichjahres, Prüfung der Haupt- und Sicherheitsstempel (Eichmarke, Eichsiegel).

3. Angaben zur Einhaltung der Hersteller-Montagevorschriften

Bezüglich der Montagevorschriften des Herstellers ist u. a. auf die vollständige manipulationssichere Verplombung aller Teilgeräte und der Verbindungen einschließlich der Temperaturfühler zu achten.

4. Angaben zur Wasserqualität

Beim Eichaustausch sollte geprüft werden, ob im Messgerät und in den Anschlussstellen Ablagerungen vorhanden sind. Sind dort stärkere Ablagerungen vorhanden, ist zu prüfen, ob weitere Teile des Messgeräts mit ausgetauscht werden müssen, damit seine Funktionsfähigkeit weiter gegeben ist.

5. Funktionskontrolle

Bei der Inbetriebnahme sind der aktuelle Wasserdurchfluss und die aktuelle Vorlauf- und Rücklauftemperatur festzuhalten.

6. Datum und Person

Datum der Erstellung nebst Angabe der Person, welche das Protokoll erstellt hat mit Unterschrift.

PRAXIS-TIPP: PERSÖNLICHE ANWESENHEIT BEI INBETRIEBNAHME

Bei der förmlichen Inbetriebnahme sollte der Eigentümer oder Verwalter mit anwesend sein. Falls eine Digitalkamera vorhanden ist, empfiehlt es sich, nicht nur den Zählerstand zu dokumentieren, sondern auch die gesamte Einbausituation. Dies erleichtert eine etwa später notwendig werdende Beweisführung.

Und das alles bis Jahresende. Unterhält man sich mit den Heizkostenabrechnungsunternehmen, so sind noch nicht mal die Hälfte aller erforderlichen Zähler verbaut oder in Auftrag gegeben worden. Und sie werden auch bis Jahresende nicht mehr installiert werden können.

Rechtzeitige Planung und Vorbereitung sind wichtig

Dies zeigt einmal mehr, wie wichtig eine rechtzeitige Planung und Vorbereitung für Verwaltungsunternehmen von heute sind. Seit 2009 wurde auf dieses Thema in den Fachmedien hingewiesen. Wir haben in diesem Artikel nur 1 Thema zum Jahresende heraus gegriffen. Die weitaus aufwendigeren Maßnahmen durch die Änderung der Trinkwasserverordnung haben wir nicht betrachtet.

Ein wesentlicher Faktor für den Verwalter ist die Zeit. Die aufzuwendende Zeit für die Betreuung einer Wohnanlage steht oft in einem Missverhältnis zur Vergütung. Umso wichtiger ist es, dass die Leistungen des Verwalters dem Kunden gegenüber transparent dargestellt werden und der Verwalter auch überlegt, wie er die Arbeitsprozesse effektiv gestalten kann.

PRAXIS-TIPP: PROTOKOLL MIT BEAUFTRAGEN

Nehmen wir nur das hier beschriebene und erforderliche Protokoll zur Inbetriebnahme. Hierfür sind alleine schon gut 2 Stunden pro Wohnanlage zu veranschlagen. Umso wichtiger ist es, diese Arbeit zu delegieren. Beauftragen Sie im Rahmen der Auftragserteilung die Protokollerstellung gleich mit und stimmen Sie die Vor-Ort-Arbeiten mit dem Hausmeister ab.

Allzu oft wird auf Risiko gesetzt. Erst wenn das Problem auf dem Tisch ist, wird gehandelt. Vorher nicht. Ob das auf Dauer der richtige Weg ist? Fachlich ist er es in keinem Fall.

Weiterführende Informationen:

HeizKV: Ausstattung zur Verbrauchserfassung → 2118167

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner



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



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Zwei Eigentümer bitten aus rein eigenen Interessen den Verwalter um die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Wer trägt die Kosten, wie z. B. Saalmiete, für diese außerordentliche Eigentümerversammlung? Wie kann der Verwalter eine Sondervergütung durchsetzen, wenn dieser Fall im Verwaltervertrag nicht geregelt ist?

Auch bei der Durchführung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung sind die Kosten von der Gemeinschaft zu tragen, wie zum Beispiel die Saalmiete. Durch wen die außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung initiiert wurde, ist insoweit nicht von Bedeutung. Die Behandlung der Beschlussgegenstände der Tagesordnung muss jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen; dies könnte bei rein eigenen Interessen fraglich sein.

Da die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen zum gewöhnlichen Aufgabenkreis des Verwalters gehört, kann eine Sondervergütung nur dann verlangt werden, wenn dies im Verwaltervertrag geregelt ist.

In vielen Gemeinschaftsordnungen findet sich die Regelung, dass der Verkauf einer Eigentumswohnung der Verwalterzustimmung bedarf. Wie lässt sich diese erforderliche Zustimmungspflicht rechtswirksam löschen? Welches Procedere ist dazu erforderlich?

Gemäß § 12 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, aufgehoben wird. Ist ein solcher Mehrheitsbeschluss gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 WEG entsprechend anzuwenden.

In einer Wohnungseigentumsanlage wurden im Eingangsbereich der Wohnungen jeweils neben der Wohnungseingangstüre widerstandsfähige Glasbausteine verbaut. In einer Wohnung muss nach vielen Jahren ein Glasbaustein ausgetauscht werden. Können dem Sondereigentümer die Kosten gem. § 16 Abs. 4 WEG auferlegt werden? Wenn ja, wie sieht der Fall aus, wenn nicht auszuschließen ist, dass in einigen Jahren in einer anderen Sondereigentumseinheit ein Glasbaustein ggf. ausgewechselt werden muss?

Grundsätzlich ja, weil aufgrund der erweiterten Beschlusskompetenzen gemäß § 16 Abs. 4 WEG einem Sondereigentümer im Einzelfall durch Beschluss die Instandsetzungskosten am Gemeinschaftseigentum abweichend von § 16 Abs. 2 WEG auferlegt werden können. Es müssen aber die Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sein, insbesondere muss ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst sein.

Eine Kostenregelung für den Einzelfall im Sinne des § 16 Abs. 4 WEG ist regelmäßig anzunehmen, wenn sie sich in der abschließenden Regelung der Kosten einer im Zeitpunkt der Beschlussfassung nach erkennbaren Maßnahme erschöpft und darüber hinaus nicht als Rechtsgrundlage für die Verteilung der Kosten künftiger Maßnahmen dient. Soweit im Zeitpunkt der Beschlussfassung künftige Maßnahmen nicht zu erwarten sind, liegt eine Kostenregelung für den Einzelfall vor. Dies gilt auch für den Fall, dass zukünftig in anderen Sondereigentumseinheiten Glasbausteine ausgewechselt werden müssen.

In der Tiefgarage einer WEG sind die Grundmauern durch winterliches Salzwasser beschädigt. Die Eisenarmierung rostet und Betonteile bröckeln ab. Langfristig wirkt sich dies auf die Statik des Hauses aus. In der letzten ordentlichen Eigentümer-Versammlung wurde – mit einer Gegenstimme – beschlossen, den Sockelbereich zu sanieren. Die Stellplätze sind als Sondereigentum ausgewiesen.

Die „Gegenstimme“ verweigerte jetzt den Zutritt zu seinem Stellplatz. Da der Stellplatz durch ein separates Tor verschlossen ist, konnten die Handwerker nur den restlichen Teilbereich der Tiefgarage sanieren. Welche Schritte können eingeleitet werden, wenn der Miteigentümer den Zutritt für die Sanierung weiterhin strikt verweigert?

Gemäß § 14 Nr. 4 WEG hat ein betroffener Sondereigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

Verweigert der Sondereigentümer den Zugang, so muss die Wohnungseigentümergeinschaft gegen ihn in einem Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG einen Duldungstitel erwirken. Der Titel berechtigt zur Öffnung des separaten Tores durch den Gerichtsvollzieher.

Da mit der Maßnahme in der Regel nicht bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache abgewartet werden kann, ist zu empfehlen, den Anspruch wegen Eilbedürftigkeit mittels einer einstweiligen Verfügung durchzusetzen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

in der heute besprochenen Entscheidung war ein ehemaliger WE-Verwalter der Meinung, mit der Beendigung der Verwaltung sei er auch nicht mehr zur Auskunft und Rechnungslegung verpflichtet. Dabei handelte es sich um einen zurückliegenden Zeitraum, in dem er als Verwalter für diese WEG tätig war. Die abenteuerliche Begründung hierfür: Keine Erinnerung mehr an die betreffenden Vorgänge! Nur der zuständige Mitarbeiter hatte Kenntnis! Originalunterlagen seien schon beim Nachfolgeverwalter! Und überhaupt: Der Aufwand, die Unterlagen zu sichten, sei viel zu groß! Völlig zu Recht wies das OLG Frankfurt den Verwalter auf seinen Rechtsirrtum hin. Wäre er seiner Rechnungslegungspflicht zum Vertragsende ordnungsgemäß nachgekommen, hätte er sich einigen Ärger ersparen können. Auch wenn er die Unterlagen schon an den Nachfolgeverwalter weitergegeben hat, entbindet es ihn nicht von seinen noch bestehenden und bereits vergüteten Verpflichtungen. Insoweit muss er sich eben dann nochmals „schlau“ machen und in die früheren Unterlagen erneut Einsicht nehmen! Einen schönen Herbst trotz noch aller zu bewältigender Jahresrestarbeiten wünscht Ihnen

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Auskunftspflicht überdauert Verwalteramt**

Deckert erklärt: **Tierhaltung in der WEG**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Auskunftspflicht überdauert Verwalteramt

Der WEG-Verwalter bleibt auch über das Ende seiner Verwalterstellung hinaus verpflichtet, Auskunft über sein Verwaltungshandeln zu erteilen und Rechnung zu legen. Erforderlichenfalls muss er sich Informationen und Unterlagen beschaffen.

OLG Frankfurt/Main, Beschluss v. 25.3.2013, 20 W 121/12

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer verlangt in Prozessstandschaft für die Eigentümergemeinschaft vom (inzwischen ehemaligen) Verwalter Auskunft über einzelne, genauer bezeichnete Verwaltungsvorgänge aus den Jahren 2004 und 2005 sowie Rechnungslegung. Die Verwalterstellung bestand jedenfalls bis zum 9.12.2006, der Antrag auf Auskunft und Rechnungslegung wurde im August 2006 bei Gericht eingereicht. Der ehemalige Verwalter meint, nicht zur Auskunft und Rechnungslegung verpflichtet zu sein. Ihm fehle die Erinnerung an die betreffenden Vorgänge. Außerdem habe nur sein ehemaliger Mitarbeiter originäre Kenntnis davon. Die zur Auskunft erforderlichen Originalunterlagen befänden sich beim Nachfolgeverwalter. Auch sei ihm der Aufwand, diese Unterlagen zu sichten, zu groß.

Das Problem:

Das OLG Frankfurt hatte darüber zu entscheiden, ob und inwieweit das Ende des Verwalteramts Einfluss auf Auskunftsansprüche der Eigentümer bzw. der Gemeinschaft hat.

So hat das OLG Frankfurt entschieden:

Der ehemalige Verwalter bleibt zur Auskunft und Rechnungslegung verpflichtet. Der Verwalter muss aufgrund des Verwaltervertrags auf Verlangen jederzeit Auskunft über den Stand seiner Verwaltungshandlungen erteilen. Der Anspruch besteht auch nach Vertragsende fort. Die Auskunftserteilung und Rechnungslegung sind dem ehemaligen Verwalter nicht unmöglich geworden. Er kann sich auch nicht auf eine fehlende Erinnerung berufen. Genauso ist der Einwand unerheblich, nur sein ehemaliger Mitarbeiter wisse über die fraglichen Vorgänge Bescheid, denn der Mitarbeiter hat originäre Verwaltungstätigkeiten gerade für den Verwalter ausgeführt und ist in dessen Verantwortungsbereich tätig geworden. Und auf eigene Informationsdefizite kann sich der ehemalige Verwalter ebenfalls nicht zurückziehen. Auch der Umstand, dass sich die Unterlagen zu den fraglichen Vorgängen bei der Nachfolgeverwaltung befinden, entlastet den ehemaligen Verwalter nicht von seiner Auskunftspflicht. Er kann die Eigentümer nicht darauf verweisen, sich die gewünschten Informationen beim aktuellen Verwalter aus den Unterlagen „zusammenzusuchen“, zumal er sich selbst damit verteidigt hatte, der Aufwand hierfür sei zu groß. Es ist vielmehr Sache des ehemaligen Verwalters, sich dieser Arbeit zu unterziehen.

Das bedeutet für Sie:**1. Handlungspflichten auch noch nach Amtsbeendigung***a. Unterlagenherausgabe*

Endet Ihre Amtsstellung und Vertragsbeziehung mit der Gemeinschaft „im Guten oder Bösen“, d. h. absprachegemäß zeitgerecht oder aber auch vorzeitig, ist es sozusagen in nachwirkender schuldrechtlicher Verpflichtung der Gemeinschaft als Ihrem bisherigen Vertragspartner gegenüber geboten, zunächst alle in Ihrem treuhänderischen Besitz befindlichen und bisher von Ihnen verwahrten Verwaltungsunterlagen (Fremdunterlagen der Gemeinschaft) unverzüglich zusammenzustellen und für eine Übergabe vorzubereiten. Im Regelfall dürfte sich ein von der Gemeinschaft neu bestellter Verwalter sehr rasch bei Ihnen melden, um mit Ihnen einen Abholungstermin der Unterlagen zu vereinbaren. Insoweit handelt es sich nach h. M. um eine Holschuld des neuen Verwalters. Nach von Ihnen zu prüfender und ggf. auch nachzuweisender Legitimation der Empfangsperson sollten Sie sich die Aushändigung aller Unterlagen in möglichst spezifizierter Form auch quittieren lassen. Grundsätzlich haben Sie alle der Gemeinschaft gehörenden Unterlagen ohne schuldhaften Verzug und ohne bestehende Möglichkeit der Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten der von der Gemeinschaft legitimierten Person auszuhändigen. Diese fortbestehenden Pflichten einschließlich einer Rechnungslegung (vgl. nachfolgend 1c) rechtfertigen grundsätzlich kein zusätzliches Sonderhonorar, etwa unter Hinweis auf überobligationsmäßige Leistungspflichten. Insbesondere Ihr Nachfolger im Verwalteramt benötigt alle diese der Gemeinschaft gehörenden Unterlagen zur weiteren ordnungsgemäßen Erfüllung aller Verwaltungsaufgaben nunmehr unter seiner Verantwortung.

b. Annahmeverzug der Gemeinschaft

Pflicht der Gemeinschaft als Ihrer bisherigen Vertragspartnerin ist es allerdings, ebenfalls sehr rasch – notfalls durch neuerliche Beschlussfassung – dafür zu sorgen, dass Ihnen eine Empfangsperson benannt wird. Sie sind also nicht verpflichtet, etwa über Wochen und Monate solche Unterlagen in Ihrer Verwahrung zu behalten und gleichzeitig damit auch ein mögliches Vernichtungs- oder Untergangsrisiko solcher Unterlagen ohne jegliche Vergütung tragen zu müssen. Aus meiner Sicht besteht hier Ihre Verwahrpflicht allenfalls noch etwa vier bis sechs Wochen. Anschließend sollten Sie die Gemeinschaft (grundsätzlich alle Eigentümer ohne bisher bekannten Verbandsvertreter) durch entsprechendes Abmahnschreiben

unter Fristsetzung in Annahmeverzug setzen. Anschließend wäre es möglich, von der Gemeinschaft etwa einen Lagerkostenanteil und eine Haftungsrisikopauschale in vertretbarer/angemessener Höhe geltend zu machen.

c. Rechnungslegung

Es hat sich heute auch die Ansicht durchgesetzt, dass Sie zum Endzeitpunkt Ihrer Amtsstellung verpflichtet sind, der Gemeinschaft gegenüber Rechnung zu legen. Dies soll auch dann gelten, wenn dies nicht eigens von einer Gemeinschaft gemäß § 28 Abs. 4 WEG von der Gemeinschaft mehrheitlich beschlossen wurde. Entsprechende Rechnungslegungspflicht besteht insbesondere im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung etwa aus Abberufung aus wichtigem Grund mit fristloser Vertragskündigung. Rechnungslegung bedeutet Ausstellung einer aktuellen, zeitgerechten Vermögensübersicht über die bis dahin im Rahmen Ihrer Verwaltung erfolgten Ausgaben und entsprechend zugegangener Einnahmen/Erträge. Zur Einzelaufteilung im Sinne im Folgejahr zu erstellender Einzelabrechnungen sind Sie allerdings nicht verpflichtet, auch nicht zu endgültigen Abrechnungsarbeiten, soweit diese nicht noch als in Ihrer Amtszeit fällig in Ihren Pflichtbereich fielen. Was Ihre vorgenannten Verpflichtungen betrifft, können Sie sich also auch nicht auf etwaige „Erinnerungslücken“, auf „Unmöglichkeit“ oder etwaige „Mitarbeiter-Säumnisse“ berufen/herausreden.

2. Exkurs: Abrechnungspflichten bei Verwalterwechsel*a. Fälligkeit*

Die endgültige Erstellung einer Jahresabrechnung (Gesamtabrechnung mit Einzelabrechnungen und verbindlicher Darstellung der Entwicklung einer Instandhaltungsrücklage) obliegt nach heute wohl vorherrschender Meinung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr allein dem Verwalter, der zu Beginn des neuen Geschäftsjahres beschlussgemäß sein Amt angetreten hat. Bei Verwalterwechsel zum 31.12./01.01. (im Falle üblicher Identität des Geschäftsjahres mit einem Kalenderjahr) hat deshalb der neu bestellte Verwalter das abgelaufene Geschäftsjahr abzurechnen und anhand der ihm vom Vorverwalter übergebenen Buchungsunterlagen und Vermögenswerte „seine“ erstellte Abrechnung (Gesamt- wie Einzelabrechnungen) zur Prüfung und Beschlussgenehmigung der Gemeinschaft vorzulegen. Mangels anderweitiger Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung ist dies nach h. M. grundsätzlich innerhalb der nächsten sechs Monate im Folgegeschäftsjahr zu veranlassen.

Dies ist der anzunehmende Fälligkeitszeitpunkt für bereits seine Leistungen als Nachfolgeverwalter, allerdings auf der Basis der ihm vom Vorverwalter bekannt gemachten, tatsächlich zugeflossenen und abgeflossenen Einnahmen und Ausgaben. Seine Abrechnung kann rechnerisch nur richtig sein, wenn er alle ihm mitgeteilten Einnahmen und Ausgaben erfasst und auch rechtlich korrekt verteilt. Sollte er Fehlverhalten in der Finanzverwaltung seines Vorgängers erkennen, hat er der Gemeinschaft Beschlussfassung zu empfehlen, den Vorverwalter zur Korrektur zu zwingen bzw. etwaige Regressansprüche geltend zu machen. Gleiches gilt auch, wenn er aus ihm übergebenen Unterlagen kaufmännisch nicht in der Lage sein sollte, ein korrektes Abrechnungswerk erarbeiten und vorlegen zu können, etwa wegen mangelhafter oder schlampiger Buchführung des Vorverwalters. Gab es innerhalb eines Geschäftsjahres eine Abberufung des Vorverwalters (etwa im März eines Jahres bei Identität des Wirtschaftsjahres mit dem Kalenderjahr), dürfte sich ebenfalls die vorherrschende Meinung durchgesetzt haben, dass hier noch der bisherige (abberufene) Verwalter für die vollständige Erstellung des Abrechnungswerks (Gesamt- wie Einzelabrechnungen) verantwortlich ist, da Fälligkeit dieser Arbeiten bereits am 01.01. des Jahres – also noch zu seiner Amtszeit – eingetreten ist. Die Genehmigung der Abrechnung kann dann durchaus auch in einer Beschlussfassung im Nachhinein erfolgen, die bereits von dem neu bestellten Verwalter zu organisieren ist.

b. Unterlagen sind beim neuen Verwalter

Hat der abberufene Verwalter alle Unterlagen bereits an einen neu bestellten Verwalter übergeben, entbindet dies auch hier den abberufenen Verwalter nicht von seinen noch bestehenden und bereits vergüteten Verpflichtungen; insoweit muss er sich durch mögliche Einsichtnahmen in seine früheren Unterlagen beim neu bestellten Verwalter erneut „schlau machen“. Jeglicher schuldhafter Arbeitsverzug kann seine Schadensersatzverpflichtung hinsichtlich notwendiger Kosten für Ersatzarbeiten durch Dritte, evtl. auch den neu bestellten Verwalter begründen. Verweisen darf ich insoweit auf eine lehrreiche Entscheidung des OLG Zweibrücken mit Beschluss vom 11.5.2007, 3 W 153/06.

📌 Weiterführende Informationen:

Informationspflichten des Verwalters

→ **636720**

Rechnungslegung → **637005**

Deckert erklärt

Tierhaltung in der WEG

Die Tierhaltung in Wohnungseigentumsanlagen kann mitunter zu Konflikten unter den Wohnungseigentümern führen. Diese haben allerdings die Möglichkeit, den Gebrauch des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums festen Regeln zu unterwerfen (§ 15 WEG). Dies geschieht durch Vereinbarungen, Beschlüsse und findet gerade bzgl. der Tierhaltung häufig in Hausordnungen seinen Ausdruck.

Verbot der Haustierhaltung

Obwohl auch die Tierhaltung als durchaus sozial adäquat angesehen werden kann und Ausfluss des allgemeinen Persönlichkeitsrechts ist, soll die Tierhaltung jedenfalls in der Gemeinschaftsordnung oder einer nachfolgenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer auch gänzlich ausgeschlossen werden können. Begründung dafür ist, dass die Tierhaltung nicht zum Kernnutzungsbereich des Wohnungseigentums gehört. Hiermit ist aber eine nicht unerhebliche Beschränkung des Sondereigentums verbunden.

Somit stellt sich die Frage, ob das Tier im Einzelfall überhaupt belästigend wirken kann. Eine entsprechende Vereinbarung dürfte zumindest dann sittenwidrig und unwirksam sein, wenn von einem absoluten Tierhalteverbot auch Kleintiere wie insbesondere Zierfische oder Hamster entsprechend erfasst sein sollen.

Die Wohnungseigentümer können jedenfalls durch Vereinbarung regeln, dass die Haustierhaltung von der Genehmigung des Verwalters abhängig gemacht wird. Der Verwalter darf seine Zustimmung jedoch nur dann verweigern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

Ein Mehrheitsbeschluss nach § 15 Abs. 2 WEG kann die Haustierhaltung nicht generell verbieten. Ein derartiger Beschluss ist wegen Eingriffs in den Kernbereich des Sondereigentums nichtig. Dies gilt allerdings nicht für ein lediglich mehrheitlich beschlossenes Verbot der Hunde- und Katzenhaltung. Ein derartiger Beschluss ist jedoch anfechtbar und dürfte auf entsprechende Klage hin in aller Regel für unwirksam erklärt werden.

Einschränkungen der Tierhaltung

Durch mehrheitliche Beschlussfassung und somit auch durch entsprechende Bestimmungen in der Hausordnung kann jedenfalls die Haltung potenziell gefährlicher Tiere untersagt werden. Dies gilt insbesondere für Giftfrösche oder Giftschlangen sowie für „Kampfhunde“.

Des Weiteren sind Bestimmungen in einer Hausordnung unbedenklich, die etwa einen generellen Leinen- bzw. Maulkorbzwang für Hunde sowie das Verbot des freien Auslaufs im Haus bzw. in Außenanlagen vorsehen oder aber die Anzahl von Tieren in einem Sondereigentum beschränken. Ohne dass es im Übrigen entscheidend darauf ankäme, dass ein großer Hund noch niemanden gebissen hat, folgt aus der Größe des Hundes bereits, dass dieser sich nicht unangeleint und gleichzeitig auch noch ohne Aufsicht im Garten, in dem kleine Kinder spielen, aufhalten darf. Unabhängig aber von der Größe des Tieres stellt das Freilaufenlassen von einem Hund im Gebäude und auf dem Freigelände einer Wohnungseigentumsanlage eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Andererseits soll kein sachlicher Grund vorliegen, generell den Transport sämtlicher Tiere in einem Aufzug zu verbieten.

Eine Beschlussfassung zur Hundehaltung, wonach eine Störung anderer Eigentümer durch die Tierhaltung ausgeschlossen sein muss, ist nach Auffassung des OLG Köln nur dann ordnungsgemäß und in Einklang mit der Hausordnung, wenn neben dem Leinenzwang auch dafür Sorge getragen wird, dass z. B. ein Gemeinschaftsgarten nicht durch Hundekot verschmutzt wird.

Zur Durchsetzung einer geordneten Tierhaltung kann die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss festlegen, dass der Verwalter nach vorheriger mehrfacher schriftlicher Abmahnung zur Untersagung der Tierhaltung berechtigt ist. Unzumutbare und unter substantiierten Beweis gestellte Störungen können auch durch individuelles Unterlassungsbegehren notfalls vor Gericht verfolgt werden.

Da jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich verpflichtet ist, von dem Wohnungseigentum nur in der Weise Gebrauch zu machen, dass niemand übermäßig belästigt wird und dem Gemeinschaftseigentum kein Schaden droht, ergeben sich Tierhaltungsbeschränkungen auch ohne entsprechende Beschlüsse, so jüngst das AG München.

Insbesondere aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen hat jeder Hundehalter dafür Sorge zu tragen, dass eine Verunreinigung des Kinderspielfeldes unterbleibt. Auch nächtliches Bellen oder Jaulen muss nicht hingenommen werden.

! Weiterführende Informationen:
Tierhaltung und Nachbarschutz → **628906**
Hausordnung: Problematische
Regelungsfälle → **636671**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Grundsatzbeschluss verleiht keine Narrenfreiheit

OLG München, Beschluss v. 31.7.2013, 32 Wx 129/13

Auch bei Vorliegen eines bestandskräftigen Eigentümergrundsatzbeschlusses, wonach der Bau von Glasveranden auf Terrassen grundsätzlich genehmigt wird, kann ein Eigentümer aus Gründen des Bestandsschutzes oder aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz keine Rechte herleiten, wenn er seine Terrassenfläche ohne Wissen und Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer verändert hat.

! Weiterführende Informationen:
Beschluss → **636307**

Bilanzmäßige Darstellungen haben in der Jahresabrechnung nichts zu suchen!

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 27.11.2012, 980a C 28/12

Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die WEG-Verwaltung nicht in der Lage war, innerhalb eines Zeitraums von mehr als einem Jahr die Jahresabrechnung als geordnete Darstellung der Einnahmen und Ausgaben vorzunehmen. Bilanzmäßige Darstellungen sind in Jahresabrechnungen unzulässig.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**
Jahresabrechnung FAQs → **1519324**

Bei Tod eines Wohnungseigentümers ist Verfahren auszusetzen

LG München I, Urteil v. 25.3.2013, 1 S 18147/12

Im Falle des Ablebens eines beklagten Wohnungseigentümers ist auch ein Beschlussanfechtungsverfahren wegen der zwingenden Vorgaben der ZPO auszusetzen.

! Weiterführende Informationen:
Verfahren in Wohnungseigentumssachen → **648709**
Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**



Auch das noch

Die Gaffer

In der Privatsphäre gestört fühlten sich Eigentümer einer EG-Wohnung. Sie monierten, dass andere Eigentümer sowie deren Besucher eine an ihre Terrasse grenzende Gartenfläche als Durchgang benutzen und dabei in ihre Wohnung schauen; außerdem würden die Enkel anderer Eigentümer in Richtung der Wohnung Grimassen schneiden.

„Laufen ist in Ordnung, Schauen und Provozieren nicht“, sagte das OLG München (Beschluss v. 27.9.2005, 32 Wx 65/05). Die EG-Eigentümer wussten bei Erwerb ihrer Wohnung, dass sich vor ihrer Terrasse eine allgemein zugängliche Grünfläche befindet. Wenn diese Fläche benutzt werde, halte sich das im Rahmen des zulässigen Gemeindegebrauchs. Davon nicht mehr erfasst sei es, wenn Personen vom Garten aus gezielt in die EG-Wohnung hineinschauten. Das Gaffen sei ein Eingriff ins Eigentum und müsse daher unterbleiben.

Zitat

Was du mir sagst, das vergesse ich. Was du mir zeigst, daran erinnere ich mich. Was du mich tun lässt, das verstehe ich.

Konfuzius (551 – 479 v. Chr.), chinesischer Philosoph

Cartoon



Standpunkt

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



Neuer Bundestag – alte Themen

Die Tagesordnung zur Parlamentssitzung war veröffentlicht, da erhielt ich wieder einen Anruf: „Ihr stimmt doch nächste Woche über dieses Gesetz ab, da hätte ich noch eine Bitte ...“. Nun, musste ich als Abgeordneter erklären, die Willensbildung ist bereits abgeschlossen, die Schlussabstimmung nur noch Routine. Der Anrufer war enttäuscht, hatte er doch noch Einfluss nehmen wollen. Ein anderer wiederum wandte sich mit seinem Gesetzesvorschlag an das Ministerium (also das Exekutivorgan) statt an das Parlament, und somit auch erfolglos.

Wie funktioniert das eigentlich mit dem Gesetzgeber, auf wen hört er? Wir Verwalter (mein „Brotberuf“) haben da so drängende Themen wie Zulassungsregelung, Rechtsprechungsfolgen, Honorarordnung und vieles andere mehr. Wir haben uns in Verbänden vornehmlich zur fachlichen Weiterentwicklung organisiert, aber auch zur Gestaltung der Rahmenbedingungen. BVI, BFW, DDIV, Haus+Grund, IVD, BSI, BID – die Liste ist lang. Aber wie erfolgreich

vertreten sie unsere fachpolitischen Interessen? Wie wirkt es auf die Abgeordneten, wenn sie von so vielen Gruppen (alleine für diese Branche) belegt werden? Wie durchsetzungstark sind Partikularinteressen bei Volksvertretern, die das Gesamtwohl austarieren müssen? Wie ist die Interessenabwägung schon innerhalb eines Dach-/Verbandes? Was bringen Öffentlichkeitstreffen mit Ministern? Überschätzen manche Funktionäre die üblichen Wege? Wer Einfluss auf unsere Rahmenbedingungen nehmen möchte, muss entweder immense Macht haben (bei der Vielzahl der o. g. Verbände fraglich) oder überzeugungsstark sein. Dabei werden die Mühen der Sachebene regelmäßig übersehen. Nicht der Fototermin mit der Kanzlerin oder das Abendessen mit dem Minister initiieren den Erfolg. Wir müssen uns die Randständigkeit und Heterogenität unserer Branche eingestehen, auch wenn sie unser beruflicher Mittelpunkt ist. Jedes Gesetz bedarf der Stimme der Abgeordneten und der Vorbereitung im Fachreferat des Ministeriums. Wir sollten uns viel stärker mit dieser Fachebene verständigen und mit unseren Volksvertretern in ihrem heimatlichen Umfeld in Beziehung treten. Wir sollten ihre Aufmerksamkeit dort gewinnen, wo sie ihre Lösungskompetenz einsetzen und als Kümmerer agieren. Und wir sollten von unseren Verbänden erwarten, dass sie diesen Prozess argumentativ und organisatorisch bündeln. Dann hat sich auch die Wahl gelohnt. Ich weiß, wovon ich rede.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2013 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 6.12.2013.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5036