

Gruva Aktuell 2007

In eigener Sache

Zum 01.01.2007 haben wir unser Unternehmen für die Aufgaben der Zukunft noch besser aufgestellt: Als weiterer Geschäftsführer neben Herrn Gerd Breder verstärkt nun Thomas A. Vetter, Betriebswirt der Wohnungswirtschaft und zuvor langjähriger Geschäftsführer eines Wettbewerbers, unser Team und steht allen Kunden als Ansprechpartner zur Verfügung.

Herr Vetter bringt u.a. die Erfahrung aus der Leitung von über 900 Eigentümerversammlungen mit und wird Sie zukünftig einmal jährlich mit dieser Publikation über wichtige Begebenheiten und Änderungen auf dem Immobilien(verwaltungs)sektor informieren.

Betriebssicherheitsverordnung

Im Jahr 2003 löste die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) die Aufzugsverordnung ab. Im Rahmen der BetrSichV hat der Betreiber der Aufzugsanlage eine sicherheitstechnische Bewertung bzw. Gefährdungsbeurteilung durchführen zu lassen. Die sicherheitstechnische Bewertung legt ihren Schwerpunkt auf eine sichere Ausgestaltung des Aufzugs als Arbeitsplatz und natürlich auch - wie bisher schon - auf den sicheren Betrieb des Aufzugs. Das Ergebnis der sicherheitstechnischen Bewertung kann einen umfangreichen Sanierungsbedarf ergeben.

Empfehlung der Verwaltung: Evtl. noch fehlende sicherheitstechnische Bewertungen sollten kurzfristig erstellt werden, um die Ergebnisse gem. BetrSichV fristgemäß bis Ende 2007 umzusetzen. Die Umsetzung, ggf. eine größere Sanierung, kann für viele Eigentümergeinschaften eine starke Belastung bedeuten, die finanziell vorausschauend geplant werden sollte.

„Haushaltsnahe“ Dienstleistungen – Steuerabzug auch für Wohnungseigentümer ?

Die Rechtsprechung, aktuell z.B. des FG Köln und des FG Baden-Württemberg, war in der Behandlung dieser heiklen Frage uneins.

Eine Privatperson kann aufgrund Neuregelung des § 35a EStG (zur Bekämpfung der Schwarzarbeit) ab 01.01.2006 für in Anspruch genommene Handwerkerleistungen betr. Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch sonstige Dienstleistungen eine Steuerermäßigung von 20 %, max. € 600,00, vom Lohnkostenanteil der Rechnung geltend machen. Entscheidend für die „Abzugsfähigkeit“ sollten u.a. die Auftraggebereigenschaft (des Einzelnen) und der Nachweis der erfolgten Zahlung (durch Kontoauszug) sein. – Der zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassenen Revision ist das Bundesfinanzministerium zuvorgekommen, indem es für alle Finanzämter bindend angeordnet hat, dass auch der selbstnutzende Wohnungseigentümer in den Genuss des neugefassten § 35a EStG kommt. – Für den Verwalter ergibt sich dadurch ein aufwändiges zusätzliches Bearbeitungsfeld, aufgrund dessen ggf. sogar „Pauschalaufträge“ an Handwerker nicht mehr sinnvoll erscheinen könnten.

Belegkopien für Wohnungseigentümer

Der Verwalter ist unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit verpflichtet, für einen Eigentümer gegen Auslagenerstattung Belegkopien anzufertigen.

(OLG München, Beschl. vom 29.5.2006; Az.: 34 Wx 27/06)

Empfehlung: WEG-Rechtler raten Wohnungseigentümern und Verwaltern, die Kosten für Fertigung und Übersendung von Kopien im Verwaltervertrag festzulegen, um sowohl dem Einsichtnahmerecht Rechnung zu tragen, aber auch den für den Verwalter erheblichen Arbeits- und Zeitaufwand für Heraussuchen, Kopieren und Versenden angemessen zu berücksichtigen.

Neues Mietrecht (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Beruhigung für den „normalen“ Vermieter:

„Allgem. Gleichbehandlungsgesetz“ gilt erst bei der Vermietung von min. 50 Einheiten Grundsätzlich ist eine Ungleichbehandlung von Mietinteressenten spätestens seit Inkrafttreten des AGG am 18.08.2006 unzulässig. Ein dennoch Benachteiligter hat einen Schadenersatzanspruch, und er muss zudem nur Indizien vorbringen, die eine Benachteiligung wegen Rasse, ethnischer Herkunft, Geschlechts, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität vermuten lassen. In diesem Fall trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass sachliche Gründe die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen.

Eine Ausnahme dürfte jedoch für „Kleinvermieter“ gelten, die nicht mehr als 50 Wohnungen vermieten und somit kein „Massengeschäft“ betreiben.

Formular-Altkündigungsfristen unwirksam

Für alle Mietverträge, die nach dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, gilt für den Mieter die gesetzliche Kündigungsfrist (3 Monate), die formularvertraglich nicht verkürzt werden kann. War in zuvor abgeschlossenen Verträgen auf die gesetzlichen Kündigungsfristen Bezug genommen worden, galten für Kündigungen vor dem 01.06.2005 im Zweifel die alten Fristen. Seit 01.06.2005 gilt für alle Verträge die seit September 2001 geltende 3-monatige Kündigungsfrist. (BGH, Urt. vom 22.06.2005; Az.: VIII ZR 367/04, u.a. in: IW 2/2006, S. 71)

Abrechnung einer vermieteten Eigentumswohnung

Ein WEG-Verwalter ist nicht verpflichtet, für eine vermietete Wohnung eine (gesonderte) Jahres-Einzelabrechnung zu erstellen, die ohne jede Änderung als wirksame Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter verwendet werden kann. (BayObLG München, Az.: 2 Z BR 198/04; u.a. abgedruckt in: „Immobilien vermieten“ 5/06, 21)

Abrechnung nachträglich erhöhter Grundsteuer

Die nachträgliche Umlage von rückwirkend erhöhten Grundsteuerbeträgen ist auch ohne Vorbehalt der Nachforderung zulässig. Betriebskostenabrechnungen sind stets nach dem „Zeitabgrenzungsprinzip“ zu erstellen, d.h. dass eine Nachforderung für frühere Jahre nicht ausgeschlossen ist, wenn im Zeitpunkt der Abrechnung für die Vorjahre hinsichtlich der Grundsteuer noch keine (Höher-) Belastung vorlag. Voraussetzung ist aber das ‚fehlende Verschulden‘ des Vermieters. (LG Berlin, Urt. vom 30.08.2005; Az.: 65 S 90/05, u.a. abgedruckt in: IW 2006, 69/1)

„besenreine“ Wohnungsrückgabe

Durch die formularvertragliche Pflicht zur „besenreinen“ Rückgabe ist der Mieter auf die Beseitigung groben, „lose aufliegenden“, d.h.. mittels Besens zu entfernenden Schmutzes beschränkt.

Demgegenüber liegt z.B. bei Nikotinablagerungen eine grobe Verschmutzung in diesem Sinne nicht vor, weil Rauchen nach derzeitiger Rechtsprechung zum normalen vertraglichen Gebrauch gehört. Etwas anderes kann bei wegen unterlassener Reinigung grau verfärbten, ehemals weißen Kunststofffenstern oder schmutzverkrusteten Sanitärobjekten im Bad gelten. (BGH, Urt. vom 28.06.2006; Az.: VIII ZR 124/05)

keine Austauschpflicht bzgl. einer „betagten“ Badewanne“

Eine nur raue und dadurch schlecht zu reinigende Badewanne muss auch bei einem Alter von 30 Jahren nicht zwingend zu Lasten des Vermieters erneuert werden. – Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass die Wanne seit dem Bezug der Wohnung so beschädigt gewesen wäre, dass sie gar nicht mehr zu benutzen oder zumindest nicht mehr zu säubern gewesen wäre. (AG Coesfeld; Az.: 4 C 525/02, u.a.: „rund um Immobilien“, Grabener Verlag, Sommer 2004)

Teppichboden

Bei einer mit Teppichboden vermieteten Wohnung muss der Mieter abgewohnte Bodenbeläge auch dann nicht erneuern, wenn es im Mietvertrag vereinbart ist; er kann vielmehr während eines lang genug andauernden Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter haben. (AG Köln, Az.: 213 C 501/97)

Interessantes zu technischen Themen

Trinkwasserverordnung

Durch die Novellierung der Trinkwasserverordnung wurde die Verantwortung für hygienisch einwandfreies Wasser auf den Betreiber einer Wasseranlage (das ist in der Regel der Grundstückseigentümer) übertragen. Der Wasserlieferant (in der Regel die Stadtwerke) ist nur noch bis zur Hauptwasseruhr für den Zustand verantwortlich. Mit der Novellierung geht die Richtlinie VDI 6023 einher, die die Anforderungen an die Wartung von Trinkwasseranlagen im Sinne der Organisationshaftung und Verkehrssicherungspflicht für Kalt- und Warmwasser definiert. Das Bakterium Legionellen, das bei Temperaturen zwischen 30° und 55° C (in dem Temperaturbereich also, in dem moderne Heizungsanlagen überwiegend gefahren werden) besonders aktiv ist, gelangt ausschließlich durch Wasserdampf, z.B. beim Duschen, in die Lunge, ist aber bei rechtzeitigem Erkennen heilbar. Sog. Legionärsschaltungen, die in Heizungsanlagen eingebaut die Temperaturen auf 80° C hochfahren, bieten auch keine absolute Sicherheitsgewähr, weil bestimmte Legionellenstämme sogar einen solchen Temperaturschock überleben. Um die Eigentümerhaftung auszuschließen, ist zu überlegen, das Wasser (nicht nur auf evtl. Legionellenbefall) im Sinne der TrinkwVO untersuchen zu lassen [Vollanalyse: ca. € 450,00 +

MwSt. oder Kurzanalyse: ca. € 65,00 + MwSt., z.B. bei Stadtwerken oder Wasserwerk].
Diese (überschaubaren) Kosten werden in der Jahresabrechnung auf die Wasserkosten umgelegt und damit vom Endnutzer getragen.

Dichtigkeitsüberprüfung von Gasleitungen

Grundsätzlich sind Grundstückseigentümer im Rahmen der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht dafür verantwortlich, dass von ihren Grundstücken keine Gefahren (für Bewohner und Besucher) ausgehen. Diese Verkehrssicherungspflicht erfüllt der Grundstückseigentümer nur dann, wenn er technische Gebäudeanlagen regelmäßig auf ihre Betriebssicherheit hin überprüft bzw. durch eine Fachfirma überprüfen lässt. Die Verantwortung des Grundstückseigentümers für die Betriebssicherheit von Gasanlagen und damit für die Überprüfung von Gasinstallationen beginnt hinter dem Hausanschluss. Präventive Dichtigkeitsprüfungen nach den Anforderungen an das TRGI-Regelwerk nehmen Fachbetriebe, wie z.B. die GAS-Control GmbH mit speziell entwickelten Gasspürgeräten vor. Sie lokalisiert ohne Abdrücken von Leitungen punktgenau den konkreten Nachweis von Undichtigkeiten (auch an unter Putz verlegten Leitungen), bietet aber nicht deren Instandsetzung an. Kosten der Dichtigkeitsprüfung werden vom AG Wildungen (Urt. v. 20.06.2003, u.a. abgedruckt in: WuM 2004, 669) als auf den Mieter iSd § 2 BetrKV umlagefähige Betriebskosten eingestuft.

Graffiti - Bekämpfung

Leider ist kein Gebäude(eigentümer) vor dieser Art der Sachbeschädigung gefeit. Wichtig ist in jedem Fall, dem Sprayer nicht noch die Aufmerksamkeit anderer zuteil werden zu lassen. Deshalb sollte es nach wissenschaftlichen Untersuchungen Hauptziel sein, Farbschmierereien innerhalb von 24 Stunden beseitigen zu lassen, damit das „Werk“ in der Szene nicht präsentiert werden und somit auch nicht zur Nachahmung oder Vervollständigung animieren kann.

Kellerlicht

Die Kellerbeleuchtung darf wegen möglicher Unfallgefahren grundsätzlich nicht über eine Zeitschaltuhr betrieben werden; widrigenfalls haftet die Eigentümergemeinschaft für evtl. Schäden.

Rettungsweg Haustüre

In jedem Gebäude muss ein erster Rettungsweg vorhanden sein. Eine verschlossene Türe, die im Notfall erst aufgeschlossen werden muss, würde die ungehinderte Passierbarkeit einschränken. Die herrschende Literaturmeinung leitet daraus ab, dass in Mehrfamilienhäusern aus brandschutzrechtlichen Gründen alle Verkehrswege/-flächen freigehalten und Haustüren nicht verschlossen werden dürfen. Das Sicherheitsinteresse einzelner Bewohner kann nicht demgegenüber vorrangig sein, zumal die meisten Einbrüche heutzutage tagsüber erfolgen. Der (Hausrat-)Versicherungsschutz ist übrigens schon dann gewährleistet, wenn die Wohnungseingangstüre abgeschlossen ist.

Aktuelle Rechtsprechung + Hinweise

Verweigerung einer Veräußerungszustimmung

Die in vielen Teilungserklärungen vorgesehene Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums iSd § 12 Abs. 2 WEG darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Das ist u.a. dann der Fall, wenn durch die Übertragung auf jenen Erwerber eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die Miteigentümer hervorgerufen würde.

Eine Zustimmungsverweigerung ist also nur bei in der Person des Erwerbers (nicht des Veräußerers, z.B. aufgrund Hausgeldrückstandes) liegenden Gründen gerechtfertigt. Daneben muss ein wichtiger Grund vorliegen; das kann die Unfähigkeit des Erwerbers sich, sich in die Gemeinschaft einzugliedern (nachgewiesene Streitsucht, allgemeine Zahlungsunfähigkeit o.ä.). (OLG Frankfurt, Beschl. vom 27.07.2005; Az.: 20 W 493/04)

Parabolantenne für ausländischen Wohnungseigentümer?

Wenn über Breitbandkabel mittels einer „Set-Top-Box“ ausländische Heimatsender empfangen werden können, kann die Installation einer Satellitenschüssel nicht durchgesetzt werden. Besteht diese Möglichkeit nicht, hat der ausländische Miteigentümer aber grundsätzlich Anspruch auf Montage einer Parabolantenne. Die Festlegung des (empfangsbereiten) Standortes steht im Einzelfall der Eigentümergemeinschaft zu, die auch die Kostentragung durch den Betroffenen, Haftungsfreistellung, Rückbauverpflichtung und Kautionsgestellung beschließen kann.

Heizkosten

Auch wenn eine Wohnung in einem Haus so günstig gelegen ist, dass sie von der Wärmeausstrahlung der Nachbarwohnung profitiert und daher kaum beheizt werden muss, können die übrigen Wohnungseigentümer nicht verlangen, dass diese Wohnung ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Verbrauch mit 75 % der Durchschnittskosten vergleichbarer Wohnungen belastet wird.

(OLG Hamm, Beschl. vom 31.03.2005; Az.: 15 W 298/04)

Abweichung / Ergänzung: Entstehen durch unzureichendes Heizen Feuchtigkeitsschäden am Gebäude, kann der „sparsame“ Eigentümer zu einer intensiveren Beheizung verpflichtet werden.

Nießbraucher haben kein Stimmrecht

Jeder Sondereigentümer hat in der Eigentümerversammlung ein Stimmrecht, das sich nach Köpfen, Wohnungseinheiten oder Miteigentumsanteilen bemessen kann.

Weil das Stimmrecht Bestandteil seiner Miteigentümerstellung in der Gemeinschaft ist, ist er alleine stimmberechtigt und nicht etwa der Nießbraucher (zusätzlich), selbst wenn er der frühere Eigentümer sein sollte. Daraus folgt, dass Nießbraucher auch nicht anfechtungsberechtigt sind.

Trotzdem kann der Eigentümer verpflichtet sein, die Interessen des Nießbrauchers zu berücksichtigen oder im Innenverhältnis sogar nach seiner Weisung zu handeln.

(OLG Düsseldorf, Beschl. vom 05.08.2005; Az.: I-3 Wx 323/04)

keine Finanzierung durch Kreditaufnahme

Ein Beschluss über die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen durch die Aufnahme von Fremddarlehen entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. – Das gesetzliche Finanzierungsmodell nach § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 4, § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 4, § 28 WEG ist darauf ausgerichtet, zeitnah durch Eigenmittel des Sondereigentümers oder durch Ansammlung einer (angemessenen) Instandhaltungsrücklage eine Deckung der Kosten herbeizuführen. Somit kann nur der einzelne Miteigentümer selbst ein Darlehen zur entsprechenden Finanzierung aufnehmen.

(BayObLG, Beschl. vom 17.08.2005; Az.: 2Z BR 229/04; u.a. abgedruckt in. IW 2006, 67/3)

*Misstrauen ist ein Zeichen der Schwäche.
(Mahatma Ghandi)*

Januar 2007

© Thomas A. Vetter