

Gruva Aktuell 2008

Rückblick auf das 4. Beiratsseminar der GRUVA GmbH

Am 27. Januar 2007 fand ein wiederum sehr gut besuchtes Halbtages-Seminar unseres Unternehmens statt: über 180 interessierte Beiräte und Gäste waren der Einladung zu dieser Veranstaltung gefolgt.

Dipl.-Ing. B. Espeter, Kaarst, eröffnete den Reigen interessanter Themen mit einem Vortrag über die vorgeschriebenen Dichtigkeitsprüfungen von Gasleitungen und Öltanks und in einem zweiten Teil über alternative Energien, Wirkungsgrade und Kosten.

Der Düsseldorfer Architekt J. V. Kaiser sprach zu Chancen der Energieeinsparung und der vorgeschriebenen Erstellung von Energieausweisen.

Dipl.-Ing. R. Muth aus Wiesbaden referierte über den anzustrebenden Inhalt von Wartungsverträgen für Aufzüge, Doppelparker etc. und die gem. Betriebssicherheitsverordnung durchzuführende Gefährdungsbeurteilung.

Nach der Pause erklärte der Steuerberater M. Rasel aus Düsseldorf die Neuregelung der haushaltsnahen Dienstleistungen, die Voraussetzungen für Rechnungslegung und -aufteilung sowie die Schwierigkeiten bzgl. einer rückwirkenden Anwendung für 2006.

Zum Abschluss dieser Veranstaltung zeigte Dipl.-Vw. V. Bielefeld, ehem. stv. Generalsekretär Haus u. Grund Deutschland, die wichtigsten Änderungen der zum 01.07.2007 in Kraft getretenen WEG-Novelle auf.

Die von den Gästen der GRUVA GmbH als überaus informativ gelobte Veranstaltung wird in regelmäßigen Abständen ihre Wiederholung finden.

WEG – Novelle verabschiedet

Nach langem Vorlauf gibt es seit 01.07.2007 eine Reihe von Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die wichtigsten Punkte für die Praxis:

1. Wohnungseigentümer können nun mit Mehrheit über Veränderungen bei der die Verteilung von Betriebs- u. Verwaltungskosten entscheiden. Es ist dabei ein Maßstab zugrunde zu legen, der sich am Verbrauch und der Verursachung orientiert.

2. Durch doppelt qualifizierte Mehrheit (min. 75 % Ja-Stimmen – nicht der anwesenden, sondern aller vorhandenen Stimmen – sowie mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile) können von der Teilungserklärung abweichende Kostentragungsregelungen für den Fall der Instandhaltung und -setzung oder baulichen Veränderung sowie Modernisierung beschlossen werden.

3. Nach der Rechtsprechung des BGH seit 02.06.2005 ist die Eigentümergemeinschaft (teil-) rechtsfähig. Das betrifft insbesondere die Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen gegen die Gemeinschaft.

Die Außenhaftung des Einzelnen bleibt erhalten, aber auf seinen individuellen Miteigentumsanteil begrenzt. Entsprechende Regelungen finden sich in § 10 Abs. 6, 7, 8 WEG.

4. Künftig wird sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die Freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) richten; wegen eines weniger aufwändigen Verfahrens ist mit kürzerer Dauer zu rechnen.

Des Weiteren werden die Kosten der unterliegenden Partei auferlegt, so dass die Gemeinschaft im Falle des Obsiegens die eigenen Kosten nicht mehr selbst tragen muss.

5. Zudem wird eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt und damit die Informationsmöglichkeit über Rechte und Pflichten verbessert.

6. Schließlich wird für sog. Hausgeldforderungen der Eigentümer ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung eingeführt. Dadurch wird die Stellung der Eigentümer(gemeinschaft) gegenüber zahlungsunfähigen oder -unwilligen Miteigentümern gestärkt.

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Vermieter-Saldo zwischen WEG- und Mietabrechnung

Vermietende Eigentümer müssen Ausfälle bei der ihnen gegenüber ihren Mietern obliegenden Betriebskostenabrechnung selbst tragen, wenn diese auf einer 1 : 1 – Verwendung der WEG-Jahresabrechnung basieren. Ein WEG-Verwalter ist ohne gesonderte Vereinbarung nicht verpflichtet, für vermietete Wohnungen Abrechnungen so zu erstellen, dass diese unverändert als wirksame mietrechtlich geschuldete Betriebskostenabrechnungen verwendet werden können.

Der vermietende Eigentümer muss deshalb dafür sorgen, dass die von ihm geschuldete Betriebskostenabrechnung den vertraglich mit seinem Mieter vereinbarten Regelungen entspricht.

(BayObLG, *Beschl. vom 04.04.2005; Az.: 2 Z BR 998/04*)

[Hinweis der Verwaltung:

Weder sämtliche Positionen noch der / die Umlageschlüssel einer WEG-Abrechnung entsprechen in der Regel den nach dem Mietvertrag umzulegenden Kostenarten und den dort festgelegten Kostenverteilerschlüsseln. Zudem ist die WEG-Abrechnung nach herrschender Rechtsprechung als reine Einnahmen-/Ausgaben-/Überschuss-Abrechnung zu erstellen, während im Mietrecht eine auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum bezogene Abrechnung auszufertigen ist. Weiterhin ist zu beachten, dass einige Positionen nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen (z.B. Reparaturen, Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage, Verwalterhonorar). Problematisch wird es, wenn der WEG-Verteilerschlüssel nicht sachgerecht ist oder - im Vergleich zum Mietvertrag - nachträglich von der Eigentümergemeinschaft geändert wird.]

Kaution kann teilweise für Betriebskosten einbehalten werden

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses darf ein Teil der Mietkaution in Höhe der zu erwartenden Nachforderung für angefallene (und noch abzurechnende) Betriebskosten einbehalten werden. Durch die Kaution können nämlich auch noch nicht fällige Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung gesichert werden. – Die dem Vermieter zustehende Zeit zur Einbehaltung der Kaution hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

(BGH; Az.: VIII ZR 71/05, u.a. abgedruckt in: „Modernisierungs-Magazin“ 5/2006, S. 24)

Mieterrechte bzgl. Schönheitsreparaturen weiter gestärkt

1. Vermeidung von starren Fristenplänen für Wohnungsrenovierungen

Nicht nur die früher übliche, zeitlich „starre“ Renovierungspflicht, sondern auch eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Vereinbarung über die Übernahme der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen selbst unwirksam ist.

(BGH, Urt. vom 05.04.2006; Az.: VIII ZR 178/05)

[Empfehlung der Verwaltung:

Über eine entsprechende Formulierung sollte dem Mieter ein Abweichen vom Fristenplan ermöglicht werden, soweit dies durch den Grad der Abnutzung beeinflusst ist. – Wichtig ist, die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Abwohn-Zustand abhängig zu machen.]

2. keine „Endrenovierung“ vereinbaren

Zudem ist unbedingt zu beachten, dass eine Vertragsklausel, nach der der Mieter bei Auszug grundsätzlich Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat, auch dann unwirksam ist, wenn der Mietvertrag keine starre Fristenregelung für laufende Schönheitsreparaturen enthält.

Sollte diese Klausel dennoch verwendet worden sein, wird der Mieter von jeglichen Renovierungsverpflichtungen frei.

(BGH, Urt. v. 12.09.2007; Az.: VIII ZR 316/06; u.a. in: „Modernisierungs-Magazin“ 2007, S. 17)

Verhandlungen über Schönheitsreparaturen

Wenn ein Mieter aufgrund der Vermieteraufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen um Fristverlängerung bittet, kann darin ein „deklaratorisches Schuldanerkenntnis“ gesehen werden. Das hat zur Folge, dass der Mieter sich im weiteren Verlauf auch mit Verweisung auf die „starre Fristenregelung“ (s.o.) im Mietvertrag nicht gegen derartige Renovierungsarbeiten wehren, weil die Bitte um Fristverlängerung als Anerkennung seiner Leistungspflicht auszulegen ist.

(Kammergericht Berlin, Az.: 8 U 99/05)

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Abwicklung von Wasserschäden

Ein von einem Wasserschaden betroffener Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Gebäudeversicherer der Eigentümergemeinschaft auf Schadenausgleich in Anspruch zu nehmen, wenn keine besonderen Umstände für eine unmittelbare Inanspruchnahme des Eigentümers vorliegen, von dessen Wohnung die Schädigung ausgeht.

(BGH, Urt. vom 10.11.2006; Az.: V ZR 62/06)

Sich ankündigende Verstopfungen sofort mitteilen

Verstopfungen in Abwasserleitungen kündigen sich oftmals durch „Gluckergeräusche“ an.

Jeder betroffene Sondereigentümer sollte sich in einem solchen Fall im eigenen Interesse umgehend an die Verwaltung wenden, damit eine Rohrreinigung rechtzeitig veranlasst werden kann.

Die Kosten der Rohrreinigung müssen aber dem Wohnungseigentümer weiterbelastet werden, wenn die Verstopfungsursache in der Verteilungsleitung (hinter der Abzweigung) innerhalb seiner Wohnung liegt. Die Eigentümergemeinschaft trägt die Kosten, wenn die Verursachung im gemeinschaftlichen Fallstrang begründet ist.

Eintritt der Hausratversicherung bei Einbruch

Der Ersatz eines Einbruchschadens (im vorliegenden Fall: € 28.000,00) kann von der Hausratversicherung auch dann nicht verweigert werden, wenn die Wohnungstüre im Inneren eines Hauses trotz mehrtägiger Abwesenheit nicht abgeschlossen worden ist. Das Unterlassen darf in der Regel nicht zur Einstufung als „grobe Fahrlässigkeit“ führen, wenn der Einbrecher durch ein eingeschlagenes Kellerfensters oder durch eine ausgehebelte Wohnungseingangstüre eingedrungen ist. (LG Dortmund; Az.: 2 O 172/05)

Abstellen von Fahrrädern im Treppenhaus nicht gestattet

In einem zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Hausflur dürfen Fahrräder auch dann nicht abgestellt werden, wenn diese den Zugangsverkehr aufgrund der Breite des Flures nicht stören. Sollte ein Brand ausbrechen, muss natürlich ein ausreichend breiter Fluchtweg gewährleistet sein.

Heizen in der Übergangszeit

Auch wenn keine gesetzliche Regelung existiert, ist es in der Rechtsprechung nahezu unstrittig, dass in der Zeit von etwa 7.00 bis 23.00 Uhr für Wohnräume eine Mindesttemperatur zwischen 20 und 22 ° C zu gewährleisten ist. In winterlichen Kältezeiten muss die Temperatur in den übrigen Stunden min. 17 – 18 ° C betragen.

Auch außerhalb der sog. „Heizperiode (01.10. – 30.04.)“ muss die Heizung in Betrieb genommen werden, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 ° C absinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als ein bis zwei Tage andauert.

Verkehrssicherungspflicht auch bzgl. des Dachzustandes

Wird bei einem Sturm der Windstärke 9 ein Dachziegel vom Haus gerissen und beschädigt z.B. ein Auto, so ist grundsätzlich von einem „nicht ordnungsgemäßen Zustand des Daches“ auszugehen, weil ein ordnungsgemäß ‚gepflegtes‘ Dach auch solche „Witterungseinflüsse, die üblicherweise (nicht) vorkommen, unbeschadet übersteht“.

Der Gebäudeeigentümer hat folglich die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht verletzt, was zur Folge hat, dass der Kfz.-Halter einen Schadenersatzanspruch gegen den Hauseigentümer geltend machen kann.

(AG Aachen; Az.: 80 C 471/05)

[Anmerkung der Verwaltung:

Eine Exculpation kann die Eigentümergemeinschaft darüber führen, dass sie regelmäßig einen Dachdecker mit der Überprüfung des Dachzustandes und gleichzeitiger Vornahme kleinerer Reparaturen beauftragt.

Diese Vorgehensweise turnusmäßiger fachlicher Prüfungen empfiehlt die GRUVA GmbH ihren Kunden übrigens seit langen Jahren.]

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Abrechnung von Abfallbeseitigungskosten

Auch wenn Müllabfuhrkosten – gem. OLG Köln – als Kosten der Nutzung des Sondereigentums angesehen werden können, darf eine Verteilung dieser Kosten nach dem Verursacherprinzip nur beschlossen werden, wenn eine gesonderte Erfassung des anfallenden Mülls praktiziert wird.

(OLG Köln, Beschl. vom 01.03.2006; Az.: 16 Wx 223/05)

[Kommentar der Verwaltung: *Diese Entscheidung lässt nicht zu, die Müllbeseitigungskosten abweichend von der Teilungserklärung (hier: nach Miteigentumsanteilen) im Verhältnis der Bewohnerzahlen abzurechnen. – Die Gemeinschaft kann aber - sofern möglich - entscheiden, ob ein System zur Erfassung des individuellen Müllvolumens eingeführt werden kann und soll.]*

Sonderkosten können dem Sondereigentümer auferlegt werden

Ausgaben der Eigentümergemeinschaft, die nur einen Sondereigentümer betreffen, können in die Gesamtabrechnung einbezogen und vollständig in die Einzelabrechnung des betreffenden Miteigentümers eingestellt und damit auch bestandskräftig festgelegt werden. (Das kann sich neben anderen denkbaren Fällen z.B. auf Mahn- oder Sonderreinigungskosten beziehen.)

(KG, Beschl. vom 26.03.2003; Az.: 24 W 189/02; u.a. abgedruckt in: NZM 2003, 979)

Umbuchungen zwischen Girokonto und Rücklagenkonto zulässig

Wenn das Girokonto der Eigentümergemeinschaft keine ausreichende Deckung für die laufenden Bewirtschaftungskosten aufweist, können Rückbuchungen vom Rücklagenkonto zulässig sein, um Überziehungszinsen bei zu geringer Deckung des Girokontos zu vermeiden.

(KG, Beschl. vom 19.07.2004; Az.: 24 W 305/02; u.a. abgedruckt in: MietRB 2005, 75)

Sonderumlage nicht als Werbungskosten absetzbar

Die zur Durchführung einer Instandsetzungsmaßnahme als Sonderumlage eingezahlten Beträge können erst dann als Werbungskosten (im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) steuerlich abgesetzt werden, wenn die tatsächliche Geldentnahme aus der Rücklage (ggf. erst im Jahr nach Einzahlung = Zeitpunkt der Mittelverwendung) durch den Verwalter erfolgt ist. (Erfolgt in der Zwischenzeit die Veräußerung, kann der Verkäufer die Sonderumlage gar nicht geltend machen, da der Betreffende bei Abfluss der Mittel nicht mehr Wohnungseigentümer ist.)

Sonderumlage ist vom Ersteigerer zu zahlen

Ein Beschluss über eine Sonderumlage zur Beseitigung fehlender Liquidität auf dem Gemeinschaftskonto ist auch gegenüber dem Ersteigerer einer Wohnungseigentumseinheit wirksam. Durch die Sonderumlage wird der Ersteigerer nicht für Rückstände aus der Zeit vor dem Zuschlag herangezogen, obwohl der Grund für die Sonderumlage im Verzug von Hausgeldzahlungen der Voreigentümer liegt. Die Sonderumlage dient letztendlich dem Zweck, fällige Verbindlichkeiten erfüllen zu können und die Zahlungsunfähigkeit der Gemeinschaft abzuwenden, ohne überflüssige Sollzinsen aufbringen zu müssen. Den diesbezüglichen Nutzen ziehen nicht mehr die früheren, sondern die derzeitigen Eigentümer.

(OLG Celle, Beschl. vom 05.01.2004; Az.: 4 W 217/03; abgedruckt in: OLGR Celle 2004, 140)

Vergünstigungen für von der GRUVA verwaltete Liegenschaften

Mit einer wachsenden Zahl von Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen hat die GRUVA für ihre Vertragspartner Sonderkonditionen vereinbart und Rabattierungen ausgehandelt. Das betrifft sowohl die „großen“ Wärmemessdienstfirmen ista, techem und Brunata, die für GRUVA-Kunden einen Nachlass von 5 % auf ihre jeweilige Preisliste gewähren, als auch sonstige Firmen.

*Die Vergangenheit kann man nicht ändern,
aber man kann sich ändern für die Zukunft.
(Hans Fallada)*

*Dezember 2007
© Thomas A. Vetter*