

Gruva Aktuell 2009

Internet – Zugriffsmöglichkeit auf WEG-Informationen

Wir planen, jedem von der GRUVA GmbH verwalteten Eigentümer zukünftig die Chance zu bieten, über ein Passwort auf der GRUVA-Homepage Informationen zu seiner Gemeinschaft (Versicherungsvertrag, Beschlussbuch, Einzelabrechnung u.ä.) aufzurufen. Damit kommen wir unserem eigenen Anspruch nach, im Laufe des Jahres den Service für unsere Kunden noch weiter zu verbessern.

Abfallbeseitigungskosten - Verteilung nach Köpfen?

Vor der Novellierung des WEG zum 01.07.2007 galt bereits, dass eine Verteilung der Müllkosten nach dem Verursacherprinzip eigentlich nur hätte beschlossen werden dürfen, wenn eine gesonderte Erfassung des anfallenden Mülls erfolgt, auch wenn Müllbeseitigungskosten als Kosten der Nutzung des Sondereigentums angesehen werden können. – Eine Umlage im (pauschalen) Verhältnis der Bewohner erfüllt diese Anforderung nicht.

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

Hinweis der Verwaltung: Durch die Neuregelung des WEG hat sich daran nichts geändert. Grundsätzlich gilt weiterhin die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung. Nur bei Einführung eines individuellen Abfuhrsystems kann eine verbrauchs-, d.h. verursachungsorientierte Abrechnung (nach Volumen o.ä., aber nicht nach Personen) beschlossen werden.

Aufbewahrungspflicht für Rechnungen

Privatpersonen, die von Unternehmern für Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit selbst genutztem Wohneigentum oder zu eigenen Wohnzwecken angemietetem Immobilien eine Rechnung erhalten, müssen diese (und den Zahlungsbeleg) lt. § 14 b Abs. 1 S. 5 UStG zwei Jahre aufbewahren. – Bei einem Verstoß kann ein Bußgeld von bis zu € 500,00 verhängt werden. – Vermieter unterliegen einer 10-jährigen Aufbewahrungsfrist.

Abstellen von Autogas-Fahrzeugen in der Tiefgarage

Seit Inkrafttreten der novellierten Garagenverordnung am 30.11.1993 ist das Abstellen von Autos, die mit Flüssiggas betrieben werden, auch in Tiefgaragen zulässig.

Davon abweichend kann der Garagenbetreiber – also z.B. die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss – von seinem Hausrecht Gebrauch machen und bestimmten Fahrzeugen die Einfahrt verweigern, wenn darauf ausreichend hingewiesen wird (s.: www.cargas.de/crash.htm).

Verteilung von Verfahrenskosten in WEG-Verfahren

Bei einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage haben die übrigen Miteigentümer als Beklagte dem Anfechtungskläger die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten nach der gerichtlichen Kostenentscheidung zu erstatten. Dafür ist im Innenverhältnis der Verteilungsmaßstab gem. /Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung anzuwenden.

Fehlt ein solcher vereinbarter Kostenverteilerschlüssel, so sind die Kosten über § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen (*BGH, ZMR 2007, 623 ff.*)

Mitteilung von Schäden am Gemeinschaftseigentum

Grundsätzlich hat jeder Sondereigentümer die Pflicht, selbst erkannte Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich (möglichst schriftlich) der Verwaltung zu melden.

Neues Mietrecht (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

keine starre Fristenregelung für Schönheitsreparaturen

Der BGH hat entschieden, dass die in Mietverträgen üblicherweise und seit Jahrzehnten dem Mieter auferlegten Schönheitsreparaturen wie Tapezier- und Malerarbeiten nicht an „starre“ Fristen gekoppelt sein dürfen; derartige Vertragsklauseln sind auch bei Gewerbemietverträgen unwirksam. (*BGH, Urt. v. 08.10.2008; Az.: XII ZR 84/06*) – Bedingt wirksam bleibt dagegen ein „flexibler“ Fristenplan, der eine Anpassung an den tatsächlichen Renovierungsbedarf zulässt. Entscheidend sind deshalb Formulierungen, nach denen ein Fristenplan nur „im Allgemeinen“ oder „in der Regel“ einzuhalten ist.

Fachanwälte empfehlen inzwischen, auf die Nennung von Fristen ganz zu verzichten.

Auch Erdgeschoss-Mieter müssen Aufzugkosten bezahlen

Ist ein entsprechender Umlageschlüssel vereinbart, können Mieter einer Erdgeschoss-Wohnung ebenfalls zur Übernahme von Kosten herangezogen werden, die durch den Betrieb eines Fahrstuhls

entstehen.

Zur Begründung verweist der BGH insbesondere darauf, dass auch die Erdgeschoss-Bewohner die Nutzungsmöglichkeit haben und der Umlageanteil ansonsten auch nicht etagenabhängig erfolgt.
(BGH, Urt. vom 20.09.2006; Az.: VIII ZR 103/06)

Tankreinigung

Die Kosten für die Reinigung eines Öltanks sind als Wartungsaufwand umlagefähig, auch wenn sie nicht in jedem Jahr anfallen.

(AG Karlsruhe, Urt. vom 31.08.2005; Az.: 9 C 558/05; u.a. in: DWW 4/2006, S. 119)

Wer zahlt Nutzerwechselgebühren?

Bei den Kosten eines Nutzerwechsels vor Ablauf der Heizperiode handelt es sich um nicht umlagefähige Kosten, da nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB nur solche Kosten als Betriebskosten definiert werden, die dem Vermieter durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen.

Die Nutzerwechselgebühr fällt aber nicht in wiederkehrend periodischen Zeiträumen, sondern nur anlässlich des Auszuges eines Mieters an. Aus diesem Grunde hat der Vermieter die Kosten des Nutzerwechsels zu tragen, es sei denn, es wurde eine Regelung zur Überwälzung dieser Kosten auf den Mieter (individual-)vertraglich getroffen.

(BGH, Urt. vom 14.11.2007; Az.: VIII ZR 19/07; u.a.: „Die Wohnungswirtschaft“ 10/2007, S. 73)

Lebensgefährte ist kein Untermieter

Für die Aufnahme des Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung bedarf der Mieter grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters. Im Regelfall kann er die Erteilung dieser Erlaubnis einfordern

(BGH, Urt. vom 05.11.2003; Az.: VIII ZR 371/02, u.a. abgedruckt in: DWW 1-2/2004, S. 16 ff.)

Mietminderung nun von Bruttomiete zu berechnen

Bemessungsgrundlage für eine Mietminderung aufgrund Mangels der Mietsache ist die Bruttomiete, also die gesamte Miete einschl. einer Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale.

(BGH, Urt. vom 20.07.2005; Az.: VIII ZR 347/04; u.a. in: Haus u. Grund Dssd. 12/2007, S. 13)

Wichtig:

Mietrichtwerttabelle ist dem Mieterhöhungsbegehren beizufügen !

Eine Mieterhöhung, die mit der Mietrichtwerttabelle begründet wird, ist nur dann formal wirksam, wenn dieser Mietspiegel beigelegt wird !

Hintergrund ist, dass die Mieterhöhung für den Mieter nachvollziehbarer werden soll. – Da z.B. die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle zwar den Anforderungen durch Erstellung im Zusammenwirken von Haus und Grund sowie Mieterverein entspricht, aber nicht im Amtsblatt veröffentlicht wird, sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass eine Kopie des zugrunde gelegten Mietspiegels beigelegt wird.

(BGH, Urt. vom 12.12.2007; Az.: VIII ZR 11/07 als Revisionsinstanz zum LG Berlin)

Interessantes zu technischen Themen

Duplex-Garagen sind nicht Sondereigentums-fähig

Weil an einer einzelnen Duplex-Bühne kein Sondereigentum begründet werden kann, ist die Unterteilung einer durch eine mechanische Hebevorrichtung verbundenen Doppelstockparkanlage in 2 Sondereigentumseinheiten (untere und obere Ebene) nicht möglich. Es fehlt dem einzelnen Parkplatz an der zur Begründung von Teileigentum nach § 1 Abs. 3 WEG erforderlichen Raumeigenschaft. – Im Gegensatz dazu hat ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz einen (darüber liegenden) lichten Raum, der ihm ausschließlich zugewiesen ist und ihn daher Sondereigentumsfähig macht.

(Thüringer OLG, Beschl. vom 20.12.2004; Az.: 9 W 654/03)

Nachbestellung von Schlüsseln

Vielfach sind die Schließzylinder gemeinschaftlicher Türen in Eigentümergemeinschaften durch sog. Sicherungskarten geschützt, so dass eine Nachbestellung nur mit einer (schriftlichen) Freigabe durch die Verwaltung möglich ist. Dies dient der Sicherheit aller Eigentümer/Bewohner.

Um Irrtümer zu vermeiden, sollte diese Freigabe unter Angabe sämtlicher Ziffern und Bezeichnungen des nachzubestellenden Schlüssels stets schriftlich bei der Verwaltung angefordert werden.

Dabei sollte eine (tagsüber erreichbare) Telefonnummer für evtl. erforderliche Klärungen vermerkt werden.

Schwergewichtige Wasserbetten

Vor dem Kauf eines Wasserbettes sollte unbedingt auf das Gewicht und die Bodenbelastbarkeit geachtet werden.

Schon ein Einzelbett wiegt etwa 350 kg. Insbesondere bei einem Altbau muss die Tragfähigkeit des Bodens geprüft werden, weil die für solche Gewichte erforderliche Tragkraft des Bodens min. 200 kg /qm in Altbauten keinesfalls selbstverständlich ist.

Entfernung von Heizkörpern

Heizkörper sind grundsätzlich über die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet. Und häufig werden deshalb (eigenmächtig) Heizkörper in Küchen oder Schlafzimmern entfernt, weil es sich dabei durch Funktion und Fläche bedingt um selten oder nur gering beheizte Räume handelt. Man geht zudem davon aus, dass die Temperierung über die übrigen Räume der Wohnung sichergestellt wird.

Derartige Maßnahmen führen aber zu einer Veränderung der Wärmekapazität des Gebäudes, so dass die Wärmebedarfsberechnung unstimmtig wird. Darüber hinaus kann die fehlende Beheizung von Räumen mit der Zeit Auswirkungen auf die Bausubstanz haben. Zudem sind Fließ-geräusche oft die Folge.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der einzelne Wohnungseigentümer Heizkörper nicht eigenmächtig entfernen lassen darf und insbesondere keinen Anspruch hat, dass wegen des entfernten Heizkörpers die betreffende Raumfläche auch aus dem Verteilungsschlüssel für die nach § 7 HKVO umzulegenden Kosten herausgenommen wird.

Instandhaltungsperioden

Nichts hält ewig. – Mit Reparaturen ist aus Erfahrungswerten zu rechnen für

Holzfenster-Außenrahmenanstrich ca. alle 2 – 5 Jahre
Fenstererneuerung nach ca. 20 Jahren
Fassadenanstrich ca. 8 – 15 Jahre
Treppenhausanstrich ca. 8 – 15 Jahre
Flachdachsanierung nach ca. 12 – 15 Jahren
Ziegeldachsanierung nach ca. 25 Jahren
Heizungserneuerung nach ca. 15 – 25 Jahren
Aufzugerneuerung nach ca. 20 – 25 Jahren
Erneuerung der Elektroinstallation nach ca. 30 Jahren

Aktuelle Rechtsprechung + Hinweise

Ausscheiden eines Beiratsmitgliedes

Wenn ein gewählter Miteigentümer durch Rücktritt oder Verkauf aus dem Beirat ausscheidet, bleibt das Gremium funktionsfähig, so dass keine Sonder-Versammlung einberufen werden muss. Mit der Nachwahl kann nach der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf bis zur nächsten regulären Eigentümersammlung gewartet werden.

Hausgeld - Zahlungsverpflichtung

Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Eigentümergemeinschaft qua Beschluss Sammelüberweisungen (für mehrere Wohnungen zusammengefasste Zahlung auf ein Wohnungskonto) unterbinden kann. Ebenso darf der Wohnungseigentümer sein Hausgeld auch nicht einfach auf irgendein Konto der Verwaltung überweisen, so dass dann manuelle Zuordnungen und Umbuchungen vorgenommen werden müssen.

(OLG Düsseldorf, Beschl. vom 04.04.2001, Az.: 3 Wx 7/01; u.a. abgedruckt in: ZMR 2001, 723)

Keine Haftung des Verwalters für nicht geeichte Wasserzähler

Ein Weg-Verwalter handelt nicht ordnungswidrig, wenn die Wohnungseigentümer beschließen, Wasserzähler ungeeicht zu lassen, obwohl die Eichfristen abgelaufen sind, sofern er die Wohnungseigentümer auf die Erforderlichkeit der Eichung hingewiesen hat.

Die Bestimmungen des EichG sind nur auf die Eigentümergemeinschaft, die nicht geeichte Wasserzähler verwendet, anwendbar. Zudem erfolgt die Abrechnung nur im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer; aus diesem Grunde ist die vom Gesetz mit Bußgeldandrohung bewehrte

„Verwendung im Geschäftsverkehr nach außen“ nicht zu Lasten des Verwalters feststellbar.
(AG Düsseldorf, Beschl. vom 14.03.2008; Az.: 302 OWi-90 Js 4536/07-241/07)

Instandsetzungen erst nach Entnahme aus der Rücklage absetzbar

Wohnungseigentümer dürfen Instandhaltungsrücklagen nicht schon bei Zahlung an ein gemeinschaftliches Konto steuerlich geltend machen. Der Steuerabzug ist erst zulässig, wenn aus dem Rücklagenguthaben Rechnungen tatsächlich beglichen worden sind.
(BFH, Urt., Az.: IX B 155/05)

Entlastung des Verwalters

Nachdem es vor einiger Zeit durch eine Gerichtsentscheidung aus München Irritationen gab, hat der Bundesgerichtshof nun erläutert, dass es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn die Eigentümerversammlung den Verwalter durch Beschluss für seine Tätigkeit entlastet, was nur für den Eigentümern bekannte oder bei sorgfältiger Prüfung erkennbare Sachverhalte gilt.
(BGH, Beschl. vom 17.07.2003; Az.: V ZB 11/03)

Mehraufwand des Verwalters

Nehmen Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft „haushaltsnahe Dienstleistungen“ in Anspruch, so können sie diese Aufwendungen bis zu € 600,00 (20 % von max. € 3.000,00) steuerlich geltend machen (von der tatsächlichen Steuerschuld abziehen), wenn sie in der Abrechnung ausgewiesen werden. Für diesen Mehraufwand darf der Verwalter eine Extra-Gebühr berechnen.
(LG Bremen, Beschl., Az.: 4 T 438/07)

Zu guter Letzt eine wahre Begebenheit:

In einer Eigentümerversammlung beklagte sich eine Wohnungseigentümerin über „nächtliche Quietschgeräusche“ aus einer der umliegenden Wohnungen, worauf ein Miteigentümer zusagte, sich um den Sachverhalt kümmern zu wollen“ ... - Honi soit qui mal y pense !

*Die Fehler erkennt man sofort,
die Vorzüge erst sehr viel später.
Marie Luise Kaschnitz*

Dezember 2008
© Thomas A. Vetter