

Gruva Aktuell 2011

Verkaufszustimmung trotz Hausgeldrückständen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist Wohnungs- oder Teileigentum frei veräußerlich und vererbbar. In den meisten Teilungserklärungen ist jedoch geregelt, dass die Übertragung des Sondereigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist.

Die Zustimmung zur Veräußerung gem. § 12 Abs. 2 WEG darf als Beschränkung der freien Verfügungsbefugnis über das Eigentum nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Grundsätzlich muss der „wichtige Grund“ in der Person des Erwerbers liegen.

Im konkreten Fall ist danach die persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit des Erwerbers, ebenso aber auch die von ihm beabsichtigte Nutzung zu prüfen. Nur wenn sich aus der Prüfung dieser Umstände eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die Miteigentümer ergibt, darf die Zustimmung verweigert werden.

Weil also wichtige Gründe stets in der Person des Erwerbers liegen müssen, stellen Hausgeldrückstände des Veräußerers keinen wichtigen Grund dar, um die Zustimmung zum Verkauf zu versagen.

(OLG Brandenburg, Beschl. vom 12.01.2009; Az.: 5 Wx 49/07)

Anmerkung:

Gleichwohl wird sich der Verwalter bemühen, den Ausgleich evtl. bestehender Hausgeldrückstände im Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung sicherzustellen.

Kostentragung für Ersatz „blinder Fenster“

Ist in der Teilungserklärung geregelt, dass der Eigentümer Schäden an Türen und Fenstern seines Sondereigentums selbst zu ersetzen hat, so umfasst das auch den Austausch „blind“ gewordener Scheiben.

(OLG Düsseldorf; Az.: 3 Wx 185/04)

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für sozialen Wohnungsbau

Die Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für öffentlich-geförderte Wohnungen werden vom Ordnungsgeber seit 01.01.2005 stets zum 1. Januar eines jeden darauf folgenden 3. Jahres um den Prozentsatz angeglichen, um den sich der amtliche Verbraucherpreisindex des vorangegangenen Oktobers gegenüber dem Oktober der letzten Veränderung erhöht oder verringert hat; das ist aktuell eine Steigerung um ca. 3,8 % im Vergleich von Oktober 2007 zu Oktober 2010.

	bisher		ab 01.01.2011
Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)	jährl.	monatl.	jährl.
Eigentumswohnungen	€ 304,65	€ 25,39	€ 316,02
Mietwohnungen	€ 254,80	€ 21,23	€ 264,31
Garagen/Stellplätze	€ 33,23	€ 2,77	€ 34,47
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)			
abhängig von Objekt-Bezugsfertigkeit:			
vor 32 und mehr Jahren	€/qm 12,74 p.a.		€/qm 13,22 p.a.
min. 22 bis 31 Jahre	€/qm 9,97 p.a.		€/qm 10,34 p.a.
weniger als 22 Jahre	€/qm 7,87 p.a.		€/qm 8,16 p.a.
Garagen/Stellplätze	€ 75,34 p.a.		€ 78,15 p.a.

Eine Erhöhung ist z.B. bei Vorhandensein eines Aufzugs (+ €/qm 1,15) zu berücksichtigen.

Diese Werte können als Anhaltspunkte für die individuelle Betrachtung herangezogen werden. – Empfehlung der Verwaltung: Sorgen Sie mit für einen ausreichenden Ansparbetrag zu Ihrer Instandhaltungsrücklage !

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Kein Ersatzanspruch des Mieters bei eigenmächtiger Mangelbeseitigung

Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne dass sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug befindet oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Wohnung notwendig ist, so kann er Kosten für die Mangelbeseitigung weder als Aufwendungs- noch als Schadenersatz vom Vermieter ersetzt verlangen.

(BGH, Urt. vom 16.01.2008; Az.: VIII ZR 222/06, u.a. abgedruckt in: ZMR 2008, S. 281)

Keine Mietminderung wegen rauchenden Mitmieters

Ein oberhalb eines Rauchers wohnender Mieter hat keinen Anspruch auf eine Mietminderung wegen Geruchsbelästigung, wenn der Zigarettenrauch des unten wohnenden bei Lüftung in seine Wohnung zieht. Das Gericht wies darauf hin, dass Rauchen in der (eigenen) Wohnung „sozial übliches Verhalten“ darstellt, das zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt.

(BGH, Urt. vom 05.03.2008; Az.: VIII ZR 37/07, u.a. abgedruckt in: GE 2008, S. 533)

Keine Umlage von Baumfällarbeiten

Nur „regelmäßig wiederkehrende Aufwendungen“ sind als Betriebskosten in der Abrechnung mit dem Mieter umlagefähig. Demgegenüber ist das Fällen morscher Bäume eine einmalige Aktion, deren Kosten deshalb vom vermietenden Eigentümer zu tragen sind.

(AG Neustadt / Weinstraße; Az.: 5 C 73/08)

Umlage von Wasserkosten

Die Kostenberechnung für Wasserversorgung u. Entwässerung von Mietwohnungen darf nur dann im Verhältnis der Verbräuche erfolgen, wenn alle Einheiten mit Wasserzählern ausgestattet sind.

(BGH; Urt. v. 12.03.2008; Az.: VIII ZR 188/07)

Wäschetrocknen in der Wohnung

Selbst wenn die Hausordnung das Aufhängen von Wäsche nur im Trocken-Keller gestattet, kann ein Vermieter seinem Mieter nicht wirksam verbieten, in der Wohnung Wäsche zu trocknen.

(LG Düsseldorf; Az.: 21 T 38/08)

Keine Abrechnungspflicht für den ausscheidenden Verwalter

Wie der WEG-Verwalter muss auch der Verwalter von Mietwohnungen keine Abrechnung der Betriebskosten (Nebenkosten) erstellen, wenn der Vertrag zum Jahresende gekündigt worden ist.

(AG Magdeburg; Urt. v. 24.07.2002; Az.: 17 C 4962/01)

Verwendung einer Mietkaution

Vermieter sind beim Ende eines Mietverhältnisses berechtigt, die vom Mieter bei ihm deponierte Sicherheitsleistung für Ansprüche einzubehalten, die z.B. aus Mietrückständen resultieren. Dabei kommt es nicht darauf an, dass der Mieter mit dem Einwand widerspricht, er habe die Miete rechtmäßig gemindert. Er muss den Vermieter in diesem Fall vielmehr auf Rückzahlung verklagen.

Vom Vermieter hingegen kann nicht verlangt werden, dass er nur mit solchen Forderungen aufrechnet, die er selbst erst hätte einklagen müssen.

(OLG Karlsruhe; Az.: 8 W 34/08)

Parabolschüssel auf einem Ständer ist zulässig

Grundsätzlich darf ein Mieter eine Parabolantenne auf dem Balkon seiner Mietwohnung nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters (ggf. auch der Eigentümergemeinschaft !) montieren. Eine solche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Schüssel auf einem Ständer steht und nicht am Mauerwerk oder am Balkongeländer befestigt ist und wegen relativ kleinen Durchmessers (hier: 60 cm) auch keine optische Beeinträchtigung der Wohnanlage eintritt.

Das Gericht begründet die Entscheidung damit, dass eine mobile Satellitenschüssel zu versetzen ist, dass sie die Bausubstanz nicht verletzt und in Größe u. Aussehen einem Sonnenschirm ähnelt, dessen Aufstellung ebenfalls nicht zu beanstanden ist.

(LG München I, Az.: 31 S 7699/03, vgl. u.a. www.haus-und-grund-muenchen.de)

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder die wiederkehrende Dichtheitsprüfung
Aufgrund des WHG in der Novellierung zum 01.03.2010 hat der Grundstückseigentümer seine Entwässerungsanlage nach der kommunalen Entwässerungssatzung regelmäßig auf Dichtheit zu untersuchen und ggf. zu sanieren. Nach den jeweiligen Entwässerungssatzungen müssen alle bestehenden Ab- und Regenwasserkanäle bis zum 31.12.2015 überprüft und nach Beseitigung von Mängeln wasserdicht sein.

Es müssen alle Teile dieser Grundstücksentwässerungsanlage, die im Erdreich oder unterhalb des Gebäudes verlegt sind, untersucht werden. Dazu gehören die Anschlusskanäle (vom städt. Kanal bis zur Grundstücksgrenze), die Grundleitungen (innerhalb und außerhalb von Gebäuden, die das Abwasser aus den Fall- und Anschlussleitungen dem Anschlusskanal zuführen) sowie Schächte und Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Fett- oder Benzinabscheider); Regenwasserleitungen aber nicht, wenn sie nicht an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen sind.

Es empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:

1. Dichtheitsprüfung der betroffenen Leitungsabschnitte nach DIN 1986-30 (je nach Bedarf: Rohrreinigung der betroffenen Leitungsabschnitte lt. Entwässerungsplan)
2. fachgerechte TV-Inspektion der betroffenen Leitungsabschnitte lt. Entwässerungsplan
3. digitale Dokumentation evtl. vorhandener Schäden mittels DVD o.ä.
4. Auswertung der Schadensanalyse
5. Sanierungskonzept zur Behebung evtl. vorhandener Mängel durch Flutverfahren (Flüssigsanierung), Inlinerverfahren, Part- od. Pointlinerverfahren, offene Bauweise, Schachtreparatur bzw. -sanierung.

Der Aufwand ist von der Größe der Entwässerungsanlage und der Schadenssanierung abhängig. Das ausführende Fachunternehmen muss zertifiziert von den entsprechenden Dachverbänden und Organisationen, ggf. der Kommune, und qualifiziert nach dem Gütezeichen Kanalbau sein. Empfohlen wird eine kostenpflichtige Kostenschätzung durch ein Ingenieurbüro, durch die das betroffene Objekt vor Ort begutachtet und vom ‚worst case‘ ausgegangen wird. Letztendlich ist die Dichtheitsprüfung für häusliches Abwasser alle 20 Jahre zu wiederholen.

Balkoninstandsetzung

Nach Irritationen durch vereinzelte Amtsgerichtsurteile liegt nun eine Landgerichts-Entscheidung vor (allerdings ist die Revision zugelassen), nach der „bei zwingendem Gemeinschaftseigentum individuelle Gebrauchsvorteile nicht erkennbar sind, so dass z.B. Balkone zu Lasten der Gemeinschaft zu sanieren sind (sofern die Teilungserklärung nicht eine andere Regelung vorsieht). (LG München; Urteil vom 30.07.2009; Az.: 36 S 18003/08)

Sprechstelle einer Wechselsprechanlage

Die Sprechstellen in den einzelnen Wohnungen sind dem Sondereigentum zuzurechnen, sofern ein etwaiger Defekt keine Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage hat. Für eine Reparatur bzw. kompatible Erneuerung ist daher der einzelne Sondereigentümer verantwortlich. (OLG Köln; Beschl. vom 26.08.2002; Az.: 16 Wx 126/02; u.a. abgedruckt in: NZM 2002, S. 865)

Keine „Einlagerung“ eines nicht fahrtüchtigen Autos

Eine Eigentümergemeinschaft kann von einem Miteigentümer verlangen, dass er einen auf einem Kfz-Stellplatz abgestellten, nicht mehr fahrtüchtigen, Pkw beseitigt, weil Stellplätze nur dem vorübergehenden Abstellen eines zur Teilnahme am Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeuges, nicht aber zur dauerhaften Lagerung eines abgemeldeten und schrottreifen Kfz. dienen. Ausnahme: Motorräder bzw. Oldtimer oder Cabriolets, die häufig nur saisonal abgemeldet sind. (LG Hamburg; Az.: 318 S 93/08, abgedruckt in: „Haus und Grund“, Recht + Steuer, 12/2009)

Heizkörper nicht hinzufügen oder entfernen

Heizkörper sind nach herrschender Meinung Sondereigentum. Trotzdem ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht befugt, eigenmächtig Heizkörper zu entfernen oder zusätzliche zu montieren, da dies regelmäßig nicht ohne Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage bleibt (und ggf. die Wärmebedarfsberechnung nicht mehr stimmt). (OLG Düsseldorf; Beschl. vom 02.07.2004; Az.: I-3 Wx 66/2004)

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Farbe auf der Balkoninnenseite darf nicht individuell gewählt werden

Sogar wenn ein Balkon insgesamt als Sondereigentum in der Teilungserklärung eingetragen ist, gehört die Balkonbrüstung als konstruktiver und der Sicherheit dienender Bestandteil zwingend zum Gemeinschaftseigentum, so dass Wohnungseigentümer die Innenseite ihrer Balkonbrüstung nicht nach eigenem Geschmack farblich verändern dürfen.

(LG Itzehoe; Az.: 11 S 11/09, abgedruckt in: „Haus und Grund“, Recht + Steuer, 12/2009)

Sonderhonorar für Verwalter bei Mehraufwand

Der neue Verwalter einer Eigentümergemeinschaft kann seinen Aufwand für die Neuerstellung der vom Vorverwalter „nicht nachvollziehbar, überarbeitungsbedürftig und Differenzen aufweisend“ übergebenen Unterlagen angemessen ersetzt verlangen.

(LG Wuppertal; Az.: 6 T 468/08)

Keine Zugangskontrolle der Versammlungseinladungen

Der WEG-Verwalter erfüllt seine Pflicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung mit der Absendung der Einladung an die ihm zuletzt mitgeteilte Anschrift. Auf den Zugang bei den Eigentümern kommt es nicht an, weil dieser in die Risikosphäre der einzelnen Sondereigentümer und nicht in den Aufgabenbereich des Verwalters fällt.

(AG Aachen; Az.: 119 C 80/08)

Keine Haftung des Verwalters für nicht geeichte Zähler

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

Zudem ist die (gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1a EichG bußgeldbewährte) Bestimmung auf den WEG-Verwalter nicht anwendbar, da nicht er, sondern die Eigentümergemeinschaft die nicht geeichten Wasserzähler verwendet.

Das Gericht stellt klar, dass es dem Verwalter nicht obliegt, entsprechende Vorschriften auch gegen den durch Beschluss geäußerten Willen der Wohnungseigentümer durchzusetzen.

(AG Düsseldorf; Beschl. vom 14.03.2008; Az.: 302 Owi-90 Js 4536/07-241/07)

Verwalterentlastung

Ein Versammlungsbeschluss, mit dem dem Verwalter die Entlastung erteilt wird, entspricht nach höchstrichterlicher Rechtsprechung grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, zumal davon nur die Sachverhalte umfasst sind, die den Eigentümern bekannt oder bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren. In einer weiteren Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass ein Beschluss über die Entlastung eines ausgeschiedenen Verwalters ebenfalls ordnungsmäßig ist.

(BGH, Beschl. v. 17.07.2003; Az.: ZB 11/03 und BGH, Beschl. v. 25.09.2003; Az.: V ZB 40/03)

Der (Verbands-)Name hat sich geändert, die Ziele bleiben: aus BFW wurde BVI.

Der 1983 als „Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (BFW)“ gegründeten und im August 2010 in „Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. (BVI)“ umbenannten berufsständischen Organisation gehört die GRUVA seit rd. 25 Jahren an.

Getragen von der erfolgreichen Firmenstrategie, den betreuten Eigentümern ein Maximum an Kompetenz und Service zu bieten, verfolgt die GRUVA gemeinsam mit weiteren rund 400 qualifizierten Immobilienverwaltern aus ganz Deutschland mit einem Bestand von 480.000 Wohnungen im Wert von fast 40 Mio. Euro die Ziele des Bundesfachverbandes, die Sie auf Wunsch gerne auch von uns erfahren können.

*Wenn ein Mieter auf dem Bürgersteig ausrutscht,
steht er nicht auf,
sondern schaut sich um,
wer ihm Schadenersatzpflichtig sein könnte.
(Lernen aus amerikanischen Filmen ?)*

Dezember 2010

© Thomas A. Vetter