

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Keine Insolvenzgeld-Umlage von der WEG Wohnungseigentümergeinschaften nicht insolvenzfähig

Wohnungseigentümergeinschaften können zur Zahlung einer Insolvenzgeld-Umlage für die von ihnen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Beschäftigten nicht herangezogen werden. So entschied das Bundessozialgericht in einem Urteil vom 23.10.2014.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestritt, zur Zahlung der Umlage für das Insolvenzgeld herangezogen werden zu können. Das Bundessozialgericht führte dazu aus, dass Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums Arbeitgeber von Beschäftigten wie Hausmeistern oder Reinigungskräften usw. und insoweit zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen verpflichtet sein können. Darüber hinaus können sie aber nicht zur Zahlung der Insolvenzgeld-Umlage herangezogen werden, weil es nach § 11 Abs. 3 WEG ausgeschlossen ist, dass über das Verwaltungsvermögen von Wohnungseigentümergeinschaften ein Insolvenzverfahren stattfindet. Demzufolge kann auch kein Insolvenzereignis mit Ansprüchen auf Zahlung von Insolvenzgeld an Beschäftigte eintreten.

Über Verwaltungsvermögen kein Insolvenzverfahren möglich

Das Urteil hat folgenden Hintergrund: Bund, Länder, Gemeinden sowie Körperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren

nicht zulässig ist, und juristische Personen des öffentlichen Rechts, bei denen der Bund, ein Land oder eine Gemeinde die Zahlungsfähigkeit des Insolvenzgeldes sichert, und private Haushalte werden nicht in die Umlage einbezogen.

Haftungsanspruch gegen einzelnen Wohnungseigentümer möglich

Die von einer Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Beschäftigten werden dadurch nicht schutzlos gestellt: Zum Ausgleich dafür, dass Wohnungseigentümergeinschaften als solche nicht insolvent werden können, hat der Gesetzgeber den Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft einen anteiligen Haftungsanspruch gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer eingeräumt. ■

Quelle:
Bundessozialgericht



Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

otto boekhoff
Immobilien GmbH

otto boekhoff Immobilien GmbH

Marktstr. 12c
26954 Nordenham
Telefon: 04731- 93 75-0
Fax: 04731- 93 75-20
immobilien@boekhoff.de
www.boekhoff.de



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V. **BVI**

Einbau von Rauchwarnmeldern

Alleingänge erlaubt? S. 2

Beheizte Rampen und Einfahrten

Schneeräumen ade! S. 4

Zur Instandsetzung von Außenfenstern

Verlust der Verwaltungskompetenz bei Pflichten des Einzelnen

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass die Instandhaltung und -setzung von Außenfenstern in einer Sondereigentumseinheit vom Sondereigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist, so trifft ihn auch die Pflicht, anfängliche Baumängel an den Fenstern zu beseitigen, so das Landgericht Koblenz (2 S 36/14).

Neue Kostenregelung durch Vereinbarung

Fenster nebst Rahmen stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG dinglich zwingend im Gemeinschaftseigentum. Die daraus resultierende Kostentragungspflicht nach MEA regelt § 16 Abs. 2 WEG.

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer aber davon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen. Die Regelung in der konkreten Gemeinschaftsordnung war so auszulegen, dass davon auch die Pflicht des Sondereigentümers zur Beseitigung anfänglicher Mängel, also zur ordnungsgemäßen Ersterstellung der Fenster, umfasst wird.

Instandsetzung kann Erneuerung umfassen

Für die Zuständigkeit des Sondereigentümers spricht, dass ihm die Instandhaltung und -setzung der Fenster samt Fensterrahmen und Glasteilen obliegen. Instandhaltung und -setzung können auch einen Austausch umfassen.

Eine Differenzierung nach anfänglichem und nachträglichem Mangel ist auch sachlich nicht gerechtfertigt. Denn es macht – wie im konkreten Fall – fast 16 Jahre nach Erbauung des Gebäudes keinen Unterschied, ob Feuchtigkeit eindringt, weil die Fenster von Beginn an falsch eingebaut wurden, oder erst später schadhafte geworden sind.



Foto: Tiberius Gracchus/Fotolia

Fazit

Mit dieser Entscheidung des Landgerichts Koblenz wird dem Verlust der Beschlusskompetenz und damit Eigenmächtigkeiten oder dilatorischem Vorgehen finanzschwacher Eigentümer Vorschub geleistet. Nach Vogel (ZMR 2010, 653, 654) behält im Zweifel die Gemeinschaft ihre Verwaltungszuständigkeit und Beschlusskompetenz. Nach LG Berlin (ZMR 2013, 918) ist es eine Frage der Auslegung, ob eine konkurrierende oder verdrängende Kompetenzverlagerung vorliegt. Beides dürfte richtig sein. ■

Dr. Olaf Riecke

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Rücksichtnahme auf Eigentümer, die Geräte selbst installiert haben?

Beschließt die Eigentümerversammlung, die Nachrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung vorzunehmen, ergibt sich oft das Problem, dass einzelne Wohnungseigentümer sich mit dem Argument verweigern, man habe schon individuell Rauchwarnmelder installiert und wolle diese auch selbst warten. Muss die Wohnungseigentümergeinschaft auf solche Alleingänge Rücksicht nehmen?

Das Landgericht Braunschweig (Urt. v. 07.02.2014 – 6 S 449/13 (154), ZMR 2014, 813) hat den Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, sämtliche Wohnungen durch ein Fachunternehmen mit Rauchwarnmeldern nach Landesbauordnung ausrüsten und die Geräte im Jahresturnus warten zu lassen, für ungültig erklärt, weil das Sondereigentum des klagenden Eigentümers nicht von der Anschaffung und Wartung der Rauchwarnmelder ausgenommen wurde. Das Interesse der Gemeinschaft an der Sicherstellung einer DIN-gerechten Ausrüstung des Objekts mit Rauchwarnmeldern und deren Wartung könne auch ohne einheitliche Ausstattung befriedigt werden. So könne dem auszuklammern Eigentümer auferlegt werden, den Nachweis der Ausrüstung und Wartung seiner Rauchwarnmelder zu führen.

Kritik an der Entscheidung des LG Braunschweig

Die Auffassung des Landesgerichts Braunschweig ist im Ergebnis nicht haltbar. Das sehen beispielsweise auch die Amtsgerichte in Ratingen

(Urt. v. 18.11.2014 – 11 C 121-1) und Singen (Urt. v. 25.11.2014 – 7 C 20-14) so. Das Gericht in Braunschweig verkennt erstens den Umfang des weiten Entscheidungsermessens der Wohnungseigentümer. Es fehlt jegliche Erörterung, weshalb es gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen soll, wenn einheitlich ausgestattet wird. Denn dies gebietet das Sicherheitsinteresse (außerdem Verkehrssicherungspflicht/Versicherungsschutz) aller Eigentümer.

Zutreffend ist zweitens die Annahme, die durch Ausklammerung einzelner Einheiten entstehende Sicherheitslücke könne geschlossen werden, indem der einzelne Eigentümer verpflichtet wird, gegenüber der Verwaltung nachzuweisen, dass die bereits angeschafften Geräte und deren jährliche Wartung den gesetzlichen und technischen Anforderungen entsprechen. Ein Beschluss, durch den Wohnungseigentümern persönliche Handlungspflichten auferlegt werden, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. ■

Rüdiger Fritsch



Foto: Dem Race/Fotolia



Grafik: Rudier/Fotolia

Verfahrenskosten bei Vorratsanfechtung

Einsicht in Beschlussammlung einfordern

Das Landgericht Stuttgart ist der Frage nachgegangen, wer das Kostenrisiko bei der sogenannten Vorratsanfechtung trägt.

Eine Wohnungseigentümerin hatte vorsorglich die auf einer Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten, weil ihr die Niederschrift bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist nicht vorlag, obwohl der Verwalter sich im Verwaltervertrag dazu verpflichtet hatte. Nach der Klageerhebung wurde ihr dann vom Verwalter die Niederschrift zugesandt. Infolgedessen nahm sie die Klage zurück und beantragte, die Kosten des Verfahrens dem Verwalter aufzuerlegen, da sie durch seine Pflichtverletzung veranlasst gewesen sei, Klage zu erheben, um die Bestandskraft der Beschlüsse zu vermeiden.

Verwalter trägt Kosten bei grober Pflichtverletzung

Nein! Das Landgericht Stuttgart hat mit Beschluss vom 15.01.2013 zudem Aktenzeichen

19 T 295/12 entschieden, dass eine Pflichtverletzung des Verwalters hier nicht gegeben sei. Dem Verwalter sind die Kosten des Verfahrens nur aufzuerlegen, wenn er Anlass zur Klageerhebung gegeben hat und ihm ein grob vorwerfbares Verhalten angelastet werden kann. Es muss eine subjektiv unentschuldbare Pflichtverletzung vorliegen.

Einsichtsmöglichkeit nicht wahrgenommen

Das Landgericht Stuttgart sah eine solche Pflichtverletzung hier als nicht gegeben an. Zwar war der Verwalter nach dem Verwaltervertrag verpflichtet, den Eigentümern innerhalb von drei Wochen nach der Eigentümerversammlung ein Versammlungsprotokoll zur Verfügung zu stellen, aber das Landgericht verwies die Eigentümerin auf die Einsichtsmöglichkeit in die

Beschlussammlung. Es sei der Klägerin zumutbar gewesen, Einsicht in die Beschlussammlung zu nehmen, um sich über die gefassten Beschlüsse zu informieren. Für eine Vorratsanfechtung bestünde somit kein Raum mehr. Wenn ein Wohnungseigentümer von seiner Möglichkeit zur Einsicht keinen Gebrauch macht und nach Kenntniserlangung die Klage zurücknimmt, so hat er auch die Kosten des Verfahrens zu tragen. ■

Cathrin Fuhrländer

Veräußerungszustimmung des Verwalters

Schaffung, Beseitigung und Wiedereinführung

Das OLG München entschied am 04.04.2014 (34 Wx 62/14), dass der Versammlung der Wohnungseigentümer für die Wiederbegründung einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungsbeschränkung die Beschlusskompetenz fehlt. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung.

Die Versammlung der Wohnungseigentümer beschloss (nach dem 01.07.2007) den Wegfall der (nach der Gemeinschaftsordnung) vorgesehenen Verwalterzustimmung bei Veräußerung des Eigentums. Das Grundbuchamt trug anschließend die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung in den Grundbüchern ein. Später beschloss die Eigentümergemeinschaft, den Ausgangsbeschluss über die Abschaffung der Verwalterzustimmung bei einer Eigentums-umschreibung aufzuheben. Eine Wohnungseigentümerin legte die Niederschrift über die Eigentümerversammlung beim Grundbuchamt vor und betrieb ohne Erfolg die Wiedereintragung der Veräußerungsbeschränkung.

Aufhebung durch Beschluss

Für die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung besteht Beschlusskompetenz.

Den Schwierigkeiten, die mit einer Aufhebung der umstrittenen Veräußerungsbeschränkung verbunden sein können, sollte durch die Einführung des – einfachen – Mehrheitsprinzips im Rahmen der WEG-Novelle begegnet werden.

Wiedereinführung durch Vereinbarung

Was als Ausnahme vom Vereinbarungsprinzip für die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung gesetzlich geschaffen wurde, lässt sich nicht auf die – erneute – Einführung übertragen. Eine durch Beschluss aufgehobene Veräußerungsbeschränkung kann auch nicht durch Aufhebungs- bzw. Zweitbeschluss wiederbegründet werden, weil es der Versammlung der Wohnungseigentümer auch insoweit an der Beschlusskompetenz fehlt (siehe § 23 Abs. 1 WEG; grundlegend BGH vom 20.9.2000, ZMR 2000, 771). Die Wiedereinführung erfordert eine Vereinbarung



Foto: Brian Jackson/Fotolia

nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG; das folgt auch aus § 12 Abs. 1 WEG.

Angefochtene Aufhebung

Nur wenn der – ursprüngliche – Aufhebungsbeschluss auf Anfechtung eines Wohnungseigentümers hin für ungültig erklärt wird, fällt er rückwirkend weg, und es bleibt bei dem vereinbarten Zustimmungserfordernis. ■

Dr. Olaf Riecke

AVEWA – die webbasierte Aufzugsverwaltung

Neue Software bietet Planungssicherheit

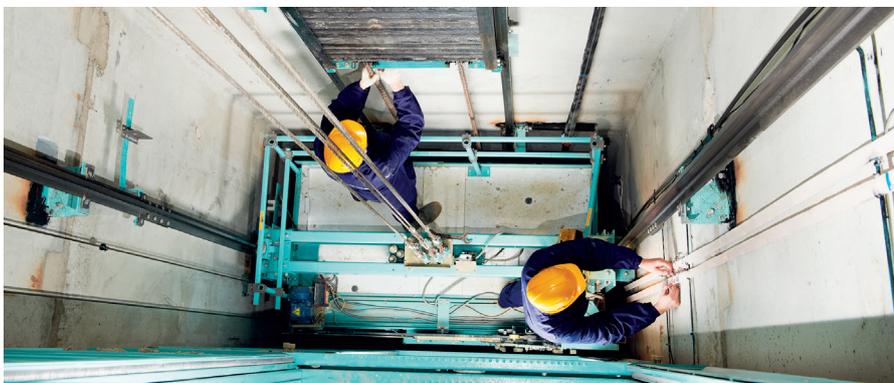


Foto: Dmitry Kalinovsky/Shutterstock

Langjährige Erfahrung und Einsatz modernster Technik zeichnet die LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik GmbH aus. Das Unternehmen berät im Bereich Planung, Neubau, Modernisierung, Wartung und Reparatur.

Mit dem webbasierten Liftmanagement-System AVEWA übernimmt die LiftConsulting GmbH die gesamte Verwaltung von Aufzugs- und Förderanlagen. Sie dokumentiert die Betriebskosten und macht anfallende Kosten vergleichbar. Diese werden jährlich aufgestellt, ausgewertet, verglichen und interpretiert: Einsparmöglichkeiten werden aufgezeigt, Wartungen und Reparaturrechnungen konsequent kontrolliert, vorhandene Verträge optimiert.

Frühzeitiges Erkennen schadhafter Komponenten und Baugruppen ermöglicht den rechtzeitigen Austausch und erhöht so die Verfügbarkeit der Anlage. Angebote überprüft LiftConsulting auf

ihre technische Notwendigkeit und ihren wirtschaftlichen Vorteil. Dies führt zu großer Planungssicherheit und reduziert Betriebs- und Wartungskosten ohne Qualitätseinbußen.

Fazit

Alle Tätigkeiten, die mit der Verwaltung und dem Betrieb von Aufzugsanlagen zusammenhängen, kann künftig LiftConsulting übernehmen. Durch die Kontrolle sämtlicher Leistungen werden sich Reparatur- und Störungskosten langfristig reduzieren. Gleichzeitig sollen sich die derzeitigen Wartungskosten möglichst nicht erhöhen. ■

Reinhard Muth



Kundenvorteile im Überblick

- Sicherstellen eines sicheren und störungsfreien Betriebs der Aufzugsanlage
- Mängelbeseitigung nach wiederkehrenden Prüfungen
- Kostenreduzierung durch Rechnungsprüfung und Preisverhandlung bei Ersatzteil- und Reparaturangeboten
- Großabnehmerrabatt bei den Wartungsunternehmen
- Sonderkonditionen für Vor-Ort-Service
- Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften
- Kommunikation mit Wartungs- und Reparaturfirmen sowie TÜV und Gewerbeaufsichtsamt
- reduzierte TÜV-Kosten
- Jahresbericht über die Anzahl der Störungen je Aufzugsanlage
- softwarebasierter Zugriff auf laufende Kosten
- transparente Jahreskostenübersicht
- Sicherheit in der Budgetierung

Abrechnung von Prozesskosten

Prozess gewinnen und trotzdem den Gegenanwalt bezahlen – wie das?



Foto: Marco2811/Fotolia

Kann es angehen, dass derjenige Wohnungseigentümer, der von der Gemeinschaft verklagt wird und in diesem Rechtsstreit obsiegt, durch Kostenumlage in der Jahresabrechnung anteilig die Prozesskosten der unterliegenden Gemeinschaft mitbezahlen muss?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit einer Entscheidung vom 04.04.2014 (V ZR 168/13) wieder Öl ins Feuer der Jahresabrechnung gegossen. Die Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Eigentümer auf Zahlung einer Sonderumlage wurde abgewiesen, weil der Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage mangels Bestimmtheit nichtig war. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte demgemäß die Kosten

des Rechtsstreits zu tragen. In der Jahresabrechnung wurden die Kosten für den Prozess auf alle Wohnungseigentümer, auch den beklagten, umgelegt. Zu Recht?

Prozesskosten als Verwaltungskosten und deren Rückerstattung

Der BGH vertritt folgende Auffassung: Diejenigen Prozesskosten, die der Gemeinschaft durch Zahlungsklagen gegen einzelne Eigentümer entstehen, sind Verwaltungskosten der Gemeinschaft und somit auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen.

Der BGH unterscheidet aber zwischen den Prozesskosten der Gemeinschaft und dem Anspruch des obsiegenden Eigentümers auf Prozesskostenerstattung. Er ließ in seiner Entscheidung die

Frage offen, wie mit dem Kostenerstattungsanspruch umzugehen ist, der dem obsiegenden beklagten Eigentümer aufgrund der gerichtlichen Kostenentscheidung zusteht, und den die unterliegende Gemeinschaft auszugleichen hat. Würde der obsiegende Eigentümer nach Bezahlung des Kostenfestsetzungsbeschlusses durch die Gemeinschaft in der Jahresabrechnung anteilig auch mit diesen Kosten belastet, liefe dies auf eine Kürzung des ihm zustehenden Kostenerstattungsanspruchs hinaus. Dies liefe dem gerichtlichen Kostenausspruch zuwider. In diesem Fall ist also der Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung zu beachten und der obsiegende Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung von diesen Kosten freizustellen. ■

Rüdiger Fritsch

Beheizte Rampen und Einfahrten

Effizient in Einbau und Betrieb

Schneeräumen ade! Vorbei sind die Zeiten, in denen man auf den Wintereinbruch achten und mit Streusalz und Schneeschieber bewaffnet auf den Verkehrswegen für sicheres Gehen und Fahren sorgen musste.

Heizungen für Rampen, im PMMA-Dünnbett verlegt, überzeugen durch hohe Wirtschaftlichkeit bei Einbau und Betrieb. Die Nutzung von dauerflexiblen PMMA-Harzen zahlt sich im Vergleich zur konventionellen Estrich- oder Asphalt-Lösung mehrfach aus:

- sinkende Betriebskosten, da Eis und Schnee schneller auftauen
- keine Abrisskosten, da fast immer auf den vorhandenen Untergrund einzubauen
- Langzeitschutz vor Feuchtigkeits- und Chlorideintrag und mechanischen Einwirkungen
- geringerer Energieverbrauch im Vergleich zu Heizungen im Dickbett
- kein Streusalz mehr notwendig, daher umweltschonend

Varianten für Rampenheizung im PMMA-Dünnbett

Je nach Anforderung kann eine vliesarmierte oder vlieslose Abdichtung zum Einsatz kommen. Das Verlegen der Freiflächenheizung geschieht als Vollflächen- oder Fahrspur-Variante. Als Verschleißebene ist ein hoch belastbarer Strukturbelag empfehlenswert. Farben, Formen und Griffigkeit der Oberfläche können individuell festgelegt werden.

Auch bei Frosttemperaturen und einer relativen Luftfeuchtigkeit von bis zu 90 Prozent ist das funktionsgerechte Verlegen von Wecryl-Produkten der WestWood Kunststofftechnik GmbH sichergestellt. In die vorhandene Betonkonstruktion können Fahrspuren gefräst werden, die als Bett für das Verlegen der Heizmatten dienen. Die Schutzebene aus Verlauffmörtel – einem Gemisch aus dauerflexiblen PMMA-Harzen und speziellen Quarzsanden – reicht aus, um vor Chlorideintrag zu schützen.

Vollflächen-Rampenheizung auf Betonplatte

Das Weproof-Bauwerksabdichtungssystem von WestWood dichtet die Anschlüsse an Auf- und Abkantungen sowie Rinnen vliesarmiert ab, und die Flächen erhalten eine vlieslose Abdichtung im Zwei-Schicht-Verfahren. Die für



Foto: Westwood

jeden Auftrag individuell vorkonfektionierten Heizmatten werden fixiert und dann in Verlauffmörtel eingebettet. Der abschließende Strukturbelag sorgt für dauerhaft sichere Begeh- und Befahrbarkeit der Rampe. ■

Monika Brunner

Impressum

Ausgabe 04-2014

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint viermal im Jahr.

Herausgeber

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
Schiffbauerdamm · 10117 Berlin
Tel.: +49 30 308729-17
Fax: +49 30 308729-19
service@bvi-verwalter.de · www.bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

BVI-Geschäftsführerin Sandra Bohrisch

Redaktion

Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23457668 · cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · info@auctores.de · www.auctores.de

Fotos: Siehe Einzelbildnachweis. Titelbalken: Shutterstock/Martina I. Meyer.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.