

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Brennpunkt Wärmepreise Unzulässige Preisgleitklauseln in Gas- und Stromlieferverträgen

Das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 31.07.2013 zur Erdgas- und Fernwärme-Preisgleitklausel hat die Energieversorger vor die Herausforderung gestellt, Preisgleitklauselstandards an die neuen verbraucherrechtlichen Anforderungen an Erdgas- und Fernwärmelieferungsverträge anzupassen. Auch der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte die Rechte von Gaskunden mit Sondervertrag im Frühjahr nochmals gestärkt.

Der BGH hat die Transparenzanforderungen an die Nachvollziehbarkeit von Preisgleitklauseln weiter verschärft. Das bedeutet, dass alle Preisgleit-Elemente, die an einen nicht veröffentlichten Index oder an einen sonstigen, nicht ohne Weiteres nachvollziehbaren Bemessungsfaktor anknüpfen, auf Möglichkeiten zur Verbesserung der Transparenz überprüft werden, so dass die Kunden unter Umständen Geld aus Gaspreiserhöhungen zurückverlangen können. Voraussetzung dafür ist nach Rechtsprechung des BGH allerdings, dass sie einer Jahresabrechnung binnen einer Frist von drei Jahren widersprechen.

Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs

Auch der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit seinem Urteil vom 21.03.2013 die Rechte von Gassonderkunden gestärkt. Eine einseitige Preisanpassung muss den Anforderungen an Treu und Glauben, Ausgewogenheit und Transparenz entsprechen. Der EuGH hat festgestellt, dass solche Klauseln auch in Gassonderkundenverträgen, wie z. B. Wärme-Contracting, einer Missbrauchskontrolle unterliegen und hat den nationalen Gerichten Prüfkriterien an die Hand gegeben. Unter Voraussetzung eines entsprechenden Beschlusses der jeweiligen Eigentümergemeinschaft hat der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. seine Mitglieder aufgefordert, den Jahresabrechnungen 2010, 2011 und 2012 zur Wahrung der Rechte der Wohnungseigentümergeinschaften gegenüber dem Contracting-Partner bzw. dem Versorger zu widersprechen. ■



Foto: Fotolia/PhotographyByMK, Marco2811

Kreditaufnahme durch die WEG Neue Finanzierungsoption

Ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28.09.2012 räumt Eigentümergemeinschaften nun ausdrücklich Beschlusskompetenz für eine Fremdfinanzierung ein. Das vereinfacht für den teilrechtsfähigen Verband der Eigentümer die Aufnahme von ungesicherten Krediten erheblich.

Sollte bei größeren Sanierungsmaßnahmen die Instandhaltungsrückstellung zu gering und eine ausreichende Sonderumlage nicht möglich sein, ist eine mit einfacher Mehrheit beschlossene Kreditaufnahme ein zulässiger dritter Weg.

Ist ein solcher Beschluss ordnungsgemäß?

Grundsätzlich sollten zunächst die beiden Möglichkeiten der Instandhaltungsrückstellung und Sonderumlage ausgeschöpft werden. Außerdem

sollte eine erklärare Dringlichkeit der zu finanzierenden Maßnahme gegeben sein. Diese kann sich unter anderem durch drohende Folgeschäden, deutliche Einsparungspotenziale oder zu erfüllende Fristen erklären.

Für den Fall, dass einige wenige Eigentümer nicht an dem Kredit beteiligt sein, sondern ihren Betrag selber leisten wollen, kann der Beschlusstext über die Kreditaufnahme diesen Personenkreis von den Kosten freistellen, wenn sie ihren Anteil zeitgleich über eine entsprechende Sonderumlage leisten. Das bedingt in der Folge natürlich einen speziellen Kostenverteilungsschlüssel.

Gibt es Ausnahmen?

Des Weiteren macht der BGH deutlich, dass Beschlüsse, die die Rechte über das Maß des § 10 Abs. 8 WEG (Haftung jedes Wohnungseigentümers

mit seinem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum) hinaus beeinträchtigen, nichtig sind. Eine Beschlussfassung der Gemeinschaft über die gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer oder die Verpflichtung zur Stellung zusätzlicher Sicherheiten kann die Gemeinschaft im Wege der Beschlussfassung nicht treffen. ■



Foto: Fotolia/Schlerner

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
verwaltung@boekhoff.de
www.boekhoff.de



Rauchwarnmelder

WEG kann Installation beschließen..... S. 2

BVI-Vertrauensschaden- versicherung

Noch mehr Schutz für die
Eigentümergeinschaft..... S. 4

Rauchmelder in der Eigentumswohnung

WEG darf Einbau beschließen



Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Die dann angebrachten Alarmgeräte gehören nicht dem einzelnen Eigentümer, sondern sind Gemeinschaftseigentum der WEG.

Der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ist von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer grundsätzlich gedeckt und daher nicht nichtig. Die Frage, ob den Wohnungseigentümern die Kompetenz zusteht, die Nachrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu beschließen, ist unter Rechtsexperten allerdings umstritten.

Nachträglicher Einbau von Rauchwarnmeldern

Die überwiegende Ansicht bejaht eine Beschlusskompetenz jedenfalls dann, wenn eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht besteht. Die Begründungen, die vielfach an die eigentumsrechtliche Zuordnung der Rauchwarnmelder anknüpfen, sind unterschiedlich. Teilweise wird die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 3 WEG i. V. m. § 5 Abs. 2 WEG hergeleitet, da Rauchwarnmelder der Sicherheit des Gebäudes dienen und sie daher zwingend zum Gemeinschaftseigentum zu rechnen seien. Teilweise wird zur Begründung der Beschlusskompetenz § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG herangezogen, da es sich bei der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern um eine von der WEG wahrzunehmende gemeinschaftsbezogene Pflicht der Wohnungseigentümer handele oder jedenfalls um eine Pflicht, deren Wahrnehmung auf die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden können. ■

Erneuerung der Fenster im Zweifel Angelegenheit der WEG

Neues Urteil des Bundesgerichtshofs



Wurde in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass die Instandsetzung der Wohnungsfenster den Eigentümer trifft, so bedeutet dies nicht, dass dies auch für den Austausch eines Fensters gilt – so der Bundesgerichtshof (BGH).

Das gemeinschaftliche Eigentum müssen alle Wohnungseigentümer gemeinsam erhalten. Was, wann, wie und auf wessen Kosten zu tun ist, entscheiden sie. Das Sondereigentum muss hingegen der jeweilige Wohnungseigentümer erhalten. Er trifft sämtliche Entscheidungen diesbezüglich allein. Bei diesem System bleibt es, wenn Wohnungseigentümer nichts Abweichendes vereinbaren. Es finden sich regelmäßig Vereinbarungen, wonach ein

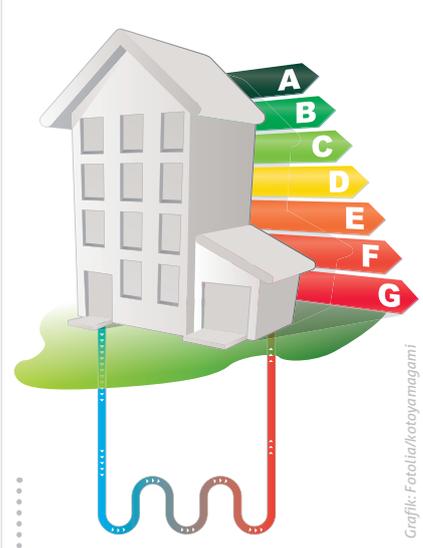
Wohnungseigentümer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten erhalten muss. Bei diesen Vereinbarungen geht es vor allem um solche Teile, die sich im „räumlichen Bereich“ des Sondereigentums befinden, wie etwa Außenrollläden, Fenster, Fensterläden, tragende Mauern, zu einem Balkon gehörende Bauteile, aber manchmal auch Dachterrassen, Treppen, Loggien, Veranden oder Kfz-Stellplätze.

Probleme durch unklare Kostenvereinbarungen

Die Crux von Kosten- und Verwaltungsvereinbarungen liegt darin, dass sie häufig unverständlich formuliert sind. Hier zwei Beispiele: In einem Münchener Fall ging es um ein Außenfenster. Nach der Gemeinschaftsordnung musste

es der Wohnungseigentümer erhalten, zu dessen Wohnung es „gehörte“. Der Außenanstrich war indes von allen Wohnungseigentümern zu leisten. Da das Fenster auszutauschen war, erwies sich diese Vereinbarung als paradox, denn der Austausch war eine Erhaltungsmaßnahme, von der auch der Anstrich betroffen war. Nach Meinung des BGH ist eine solche Vereinbarung eng auszulegen. Im Zweifel bleibt es beim oben beschriebenen System, dass sämtliche Wohnungseigentümer in der Verantwortung stehen.

Anders verhielt es sich hingegen jüngst in einem Berliner Fall. Nach der dortigen Vereinbarung waren die Balkone, die ein Wohnungseigentümer allein gebrauchen durfte, auf dessen Kosten instand zu setzen und zu halten. Ein Wohnungseigentümer fragte sich nun, ob das auch für das gemeinschaftliche Eigentum gälte. Der BGH meinte ja. Es sei nicht erkennbar, dass Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile eines Balkons von der Regelung ausgenommen seien. Dem Wortlaut der Vereinbarung lasse sich keine Differenzierung zwischen dem Sonder- und dem gemeinschaftlichen Eigentum entnehmen. Diese Deutung entspreche auch dem Sinn der Regelung. Dieser bestehe darin, dass die übrigen Wohnungseigentümer von der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung aller Balkonteile befreit sein sollen. ■



Erdwärme als regenerative Energiequelle

Einbindung von Geothermie in moderne Heizsysteme

Bei der Erschließung von Erdwärme unterscheiden Fachleute zwei Arten der Förderung: die sogenannte „Tiefengeothermie“ und die „oberflächennahe Geothermie“. Mit der Tiefengeothermie ist die Nutzung von Erdwärme in Tiefen zwischen 400 und 5.000 Metern gemeint. Dieses Konzept steht in Deutschland noch am Anfang. Die Planung solcher Projekte ist deutlich komplexer als bei oberflächennaher Geothermie und durch die tiefen Bohrungen auch wesentlich kostenintensiver.

Das Herzstück derartiger Heizsysteme ist die Wärmepumpenanlage. Um einen energie-sparenden Betrieb sicherzustellen, ist hierbei besonders auf eine gebäude- und bedarfsorientierte Geräteauslegung zu achten. Es kommt darauf an, die richtige Wärmepumpe für den jeweils individuellen Einsatzfall auszuwählen. Hierbei sollte die Heizleistung detailliert berechnet werden. Außer der Heizlast des Gebäudes sind eventuelle Sperrzeiten des Energieversorgers sowie Leistungszuschläge für die Brauchwassererwärmung zu berücksichtigen.

Bei der Sole-Wasser-Wärmepumpe von Junkers beispielsweise sind zwei gleich große Kompressoren eingebaut. Dieses Zusammenspiel spart Energie, weil sich dadurch die Leistung der Wärmepumpe in zwei Stufen an die Erfordernisse anpasst: Entweder ist nur ein Kompressor in Betrieb, oder beide arbeiten zusammen mit voller Leistung.

Für genügend Vorrat an Warmwasser sorgt jeweils ein speziell auf den Wärmepumpeneinsatz abgestimmter Warmwasserspeicher mit 450

Litern Volumen. Zur Bevorratung des Heizwassers ist ein Pufferspeicher mit 500 Litern ins System eingebunden.

Alle bisherigen Erfahrungen legen nahe: Der Einsatz von Erdwärme in Verbindung mit moderner, effizienter Anlagentechnik sorgt für dauerhaft niedrige und zukunftssichere Heizkosten und ermöglicht die Umsetzung von Warmmietkonzepten. ■

- Bis zum Jahr 2020 können 0,6 Gigawatt Strom aus geothermischen Anlagen produziert werden.
- Derzeit sind es weniger als 0,1 Gigawatt.

Rohrinnensanierung mit Epoxidharz ist kein Mangel der Wohnung

Neues Urteil des Amtsgerichts Köln

Die Rohrinnensanierung durch Auskleiden der Trinkwasserleitungen mit Epoxidharz stellt keinen Mangel einer Mietwohnung dar. Das hat das Amtsgericht Köln neuerlich in einem rechtskräftigen Urteil am 1. März 2013 entschieden.

- Schnelles, komfortables und gesundheitlich unbedenkliches Verfahren – die Rohrinnensanierung mit Epoxidharz.



Foto: Shutterstock/Max Topchii



Fotos: Sick Gesellschaft für Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik mbH

Ein Mieter einer großen Wohnanlage in Köln hatte seinen Vermieter verklagt und den Austausch der innensanierten Rohrleitungen verlangt. Bei diesem Verfahren werden marode Trinkwasserleitungen gereinigt, um Rost und Verkrustungen zu beseitigen, und dann mit einem Epoxidharz ausgekleidet.

Das Amtsgericht Köln hat nun entschieden: Das Trinkwasser, das dem Mieter zur Verfügung steht, genügt

den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Es hält die Grenzwerte der Beschichtungsleitlinie des Umweltbundesamtes ein, die technische Regeln für derartige Verfahren enthält. Das ist für das Gericht entscheidend. Stimmt das Ergebnis der Wasserprobe, liegt kein Mangel der Wohnung vor.

Das Urteil gibt Eigentümern wieder Rechtssicherheit. Die Trinkwasserverordnung und die Beschichtungsleitlinie verlangen sauberes Wasser. Und diesen Anforderungen entspricht das Trinkwasser nach einer Rohrinnensanierung. ■

Undichter Balkon – wer muss zahlen?

Es tropft durch den Balkon – was nun? Wer muss instandhalten, und wer zahlt hier eigentlich was?

Undichtigkeiten in der Balkonkonstruktion müssen selbstverständlich zeitnah behoben werden. Es bestehen jedoch immer wieder Zweifel darüber, welche Bauteile dem Gemeinschafts- und welche dem Sondereigentum zuzuordnen sind, und wer demzufolge die Pflicht zur Instandhaltung bzw. Kostenübernahme trägt. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass alle Bauteile, die als konstruktiv notwendige Teile eingeordnet werden können, zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören, so dass hier die Pflicht zur Instandhaltung bei der Gemeinschaft liegt. Dazu

gehören Brüstungen, Decken, Türen, die Bodenplatte nebst Abdichtungen, die Isolierschicht, und die Abdichtungsanschlüsse. Lediglich der Balkoninnenraum, der Innenputz, der Plattenbelag und der Anstrich der Brüstung können zum Sondereigentum gehören. Dort muss der jeweilige Sondereigentümer zahlen. Insofern wird in den meisten Fällen die Gemeinschaft für die Instandhaltung zuständig sein.

Und jetzt kommt der Bundesgerichtshof ...

Es könnte alles so einfach sein, ist es aber nicht. Denn eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach bestimmte Gebäudeteile wie Balkone zum ausschließlichen Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer bestimmt und im

Gegenzug auf dessen Kosten instanzzusetzen sind, umfasst auch die Kosten für die Sanierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile. So hat es der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 16.11.12 (Az. V ZR 9/12) ausgeführt.

Fazit

Vor der Auftragsvergabe der Balkonsanierung ist immer ein Blick in die Teilungserklärung zu werfen, um auszuschließen, dass der Sondereigentümer die Undichtigkeit zu beheben hat. Regelt die Teilungserklärung hierzu nichts, bleibt es bei der Regel, dass die Gemeinschaft zuständig ist. ■

Änderungen bei der BVI-Vertrauensschadenversicherung

Caninenberg & Schouten GmbH verbessert Konditionen



Für alle BVI-Verwalter ist die Vertrauensschadenversicherung bereits seit dem 01.01.2012 Pflicht. Der BVI hat nun mit seinem Fördermitglied Caninenberg & Schouten GmbH die Vertragsinhalte neu verhandelt und den Schutzzumfang deutlich erweitert.

Die BVI-Vertrauensschadenversicherung schützt vor Schäden am Vermögen, die durch kriminelle Handlungen der Mitarbeiter, Inhaber von Immobilienverwaltungsunternehmen oder außenstehender Dritter vorsätzlich verursacht werden. Dabei kann es sich um Unterschlagung, Untreue und Betrug handeln. Nun wurde der Schutzzumfang um folgende Schäden erweitert:

- Täuschungsschäden, die von außenstehenden Dritten durch Betrug, Urkundenfälschung oder Urkundenunterdrückung zugefügt werden, in der Absicht, sich selbst oder einen Dritten rechtswidrig zu bereichern. Dies gilt auch,

wenn der Schaden durch die Ersatzpflicht des Versicherungsnehmers gegenüber einem anderen Dritten entsteht.

- Schäden, die dadurch entstehen, dass Vertrauenspersonen vorsätzlich und unberechtigt der Geheimhaltung unterliegende Informationen, Verfahren bzw. Substanzen oder sonstige Betriebsgeheimnisse des Versicherungsnehmers an unberechtigte Dritte weitergeben. Dies gilt auch, soweit es sich um fremde Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse handelt, die dem Versicherungsnehmer rechtmäßig anvertraut wurden. Der entgangene Gewinn ist mitversichert.

Außerdem sind jetzt auch interne Schadenermittlungskosten Gegenstand des Versicherungsschutzes: Beauftragt der Versicherungsnehmer ein Public-Relations-Unternehmen, um einen Reputationsschaden zu mindern, den er als Folge eines Schadens erlitten hat, ersetzt der Versicherer die hierfür anfallenden Kosten. ■

Impressum

Ausgabe 02-2013

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint zweimal 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-Geschäftsführer H. Michael Sparmann

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.