

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Instandhaltungsrücklage verschwunden – unseriöser Verwalter?

### BVI organisiert Info-Veranstaltung für betroffene Eigentümer

Die Region Bonn/Rhein-Sieg scheint in Bezug auf Immobilienverwalter ein unsicheres Pflaster zu sein. Anfang dieses Jahres verhärtete sich dort der Verdacht gegen einen Verwalter, Gelder veruntreut und Sparbücher der Instandhaltungsrücklage manipuliert zu haben.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. nahm den Vorfall in Bonn/Rhein-Sieg zum Anlass, um zusammen mit dem Verband „wohnen im Eigentum“ zu einer Info-Veranstaltung für Eigentümer einzuladen und ihnen Hilfestellung zu geben. Denn die betroffenen Eigentümergemeinschaften brauchen Unterstützung, um die Verwaltertätigkeiten zeitweise übernehmen zu können. Ihnen stellen sich viele Fragen: Wie kommen wir aus dem Vertrag? Wie bekommen wir unsere Unterlagen? Wie erhalten die Versorgungsträger ihr Geld und vor allem, aus welchem Vermögen?

Ist der „erste Brand gelöscht“, müssen sie einen neuen



Foto: Tom Wang/Photo12

Verwalter finden. Aber kann eine solche Eigentümergemeinschaft überhaupt noch vertrauen?

Thorsten Woldenga (tcc-Woldenga, Hennef/Sieg) gab bei der Veranstaltung Empfehlungen, wie eine neue Hausverwaltung zu finden, und was dabei zu beachten ist. Cathrin Fuhrländer (Rechtsanwältin, Hennef/Sieg) beleuchtete die juristischen Hintergründe hierzu. Martina Schinke (Immobilien Schinke-Morsbach, Hennef/Sieg) stellte die Qualitätsmerkmale des BVI dar und erläuterte insbesondere die Vertrauensschadenversicherung, die bei BVI-Kollegen eine der drei Pflichtversicherungen darstellt.

Im Anschluss an die Veranstaltung standen viele BVI-Verwalter aus Bonn und Rhein-Sieg zur Beratung der betroffenen Eigentümer zur Verfügung. Es bleibt zu hoffen, dass der Schaden gemindert werden kann und künftig für unseriöse Verwalter kein Platz mehr in Deutschland ist. ■

Martina Schinke, Landesbeauftragte BVI-LV West

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



### Eigentümerwechsel

Wer zahlt das Hausgeld?..... S. 2

### Mobilfunksendanlage

Zustimmung aller Eigentümer  
notwendig..... S. 3



Foto: Sean Pavone/Shutterstock

Wer als Mieter Touristen beherbergen will, muss eine spezielle Erlaubnis des Wohnungseigentümers haben. Die Erlaubnis zur Untervermietung umfasst nicht automatisch die kurzfristige Vermietung an Touristen. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe klar.

## Nach BGH-Urteil dürfen Mieter nicht einfach Touristen beherbergen

### Erlaubnis des Eigentümers notwendig

Die Richter des Bundesgerichtshofs geben in einem aktuellen Urteil (Az. VIII ZR 210/13) den Vermietern einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin recht. Sie hatten ihren Mieter verklagt, weil dieser seine 42-Quadratmeter-Wohnung tageweise an Touristen untervermietet hatte. Obwohl es dem Mieter, wie er betonte, dabei nicht um unternehmerische Gewinne, sondern lediglich um die Deckung seiner Kosten ginge, wollte der Vermieter die Untervermietung nicht hinnehmen. Die Karlsruher Richter erklärten zur Begründung ihres Urteils, dass die tageweise Vermietung an „beliebige Touristen“ sich deutlich von einer normalen, „gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung“ unterscheidet. Sie sei daher „nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst“.

Im konkreten Fall hatte der Vermieter zudem verlangt, dass der Mieter seinen Untermietern Postvollmacht erteilt. Schon daraus werde deutlich, dass sich die Erlaubnis zur Untervermietung nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, so der BGH. Denn diese könnten „eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen“.

Mit dieser Entscheidung ist der Fall nun wieder an das Landgericht Berlin zurückgegeben worden, welches den Fall jetzt neu verhandeln muss. ■

# Beseitigungsansprüche bei baulicher Veränderung

## Verjährung binnen drei Jahren

Sieht sich ein umbauender Wohnungseigentümer mit einem Anspruch auf Beseitigung der baulichen Veränderung konfrontiert, sollte er immer prüfen, ob er gegen diesen Anspruch die Einrede der Verjährung erheben kann.

Baut ein Eigentümer zum Schutz vor Gerüchen und Geräuschen beispielsweise eine Glasfront an seinen Balkon, stellt dies eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung aller dadurch benachteiligten Wohnungseigentümer bedarf. Fehlt diese Zustimmung, kann jeder Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft den Rückbau der baulichen Veränderung verlangen.

Baut der Eigentümer ohne die erforderliche Zustimmung, setzt binnen drei Jahren die Verjährung ein, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem die bauliche Veränderung erfolgte. Nach Ablauf dieser Frist muss der Sondereigentümer einen Rückbau nicht mehr selbst vornehmen. Aber die Gemeinschaft muss den nicht genehmigten Zustand auch nicht auf Dauer hinnehmen. Erfolgt der Rückbau als Maßnahme der ordnungsmäßigen Instandsetzung durch den Verband, muss der Sondereigentümer diesen dulden. Es wird ihm wohl auch kein Wiederherstellungsanspruch



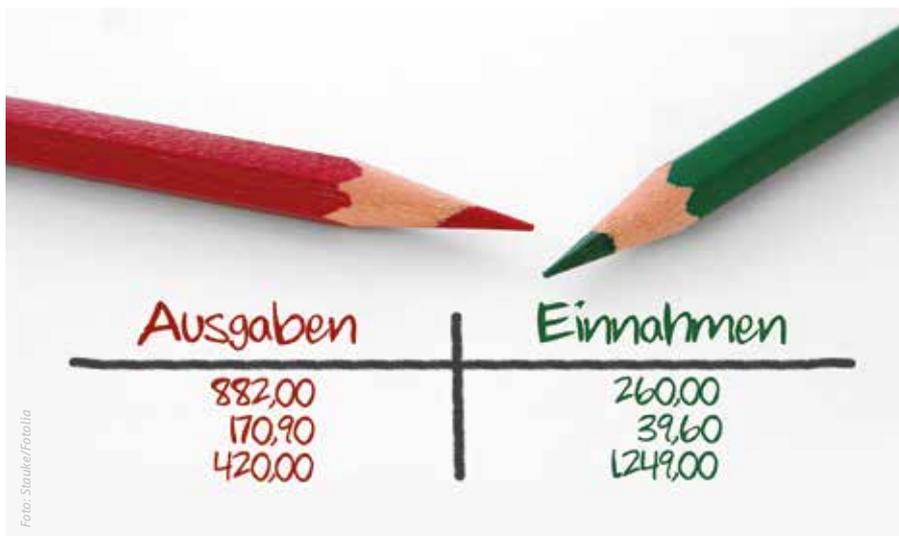
Foto: ca40757/Shutterstock

zustehen, wenn zur Durchführung der Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme die bauliche Veränderung entfernt werden muss.

Bei der gerichtlichen Durchsetzung eines Rückbauanspruches ist deswegen sehr darauf zu achten, ob überhaupt noch ein Rückbau gefordert werden kann, oder ob die Gemeinschaft den Rückbau selbst vornehmen muss und den betroffenen Sondereigentümer lediglich auf Duldung in Anspruch nimmt. ■

# Hausgeld-Inkasso bei Eigentümerwechsel

## Finanzielle Engpässe vermeiden



Die Einzelabrechnung von Hausgeld bei einem Eigentümerwechsel ist immer wieder Gegenstand von Unsicherheiten und Auseinandersetzungen. Wer haftet für Fehlbeträge? Wem gebührt das rechnerische Guthaben?

Bei einem Eigentümerwechsel ist der Verkäufer gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, das Hausgeld zu zahlen, solange er noch Eigentümer

der Wohnung ist. Er ist gegebenenfalls verpflichtet, beschlossene Umlagen oder die Abrechnungsspitze aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung an die Gemeinschaft zu zahlen, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde und die Fälligkeit eintrat, während er noch Eigentümer war.

Umgekehrt hat der Erwerber der Eigentumswohnung die Pflicht, Abrechnungsspitzen zu bezahlen, die gegebenenfalls aus der Abrechnung

zurückliegender Jahre stammen können, in denen er mit der Eigentumswohnung noch nichts zu tun hatte. Voraussetzung ist lediglich, dass der Beschluss über die Abrechnung zu einem Zeitpunkt gefasst wurde, an dem der Erwerber bereits Eigentümer war. Allerdings steht ihm – unter sonst gleichen Umständen – auch ein etwaiges Abrechnungsguthaben zu.

Der Veräußerer bleibt jedoch auch nach seinem Ausscheiden als Eigentümer Schuldner derjenigen von ihm nicht erbrachten Hausgeldzahlungen, die fällig wurden, als er noch Eigentümer war.

Wenn – entsprechend einer üblichen kaufvertraglichen Regelung zum Übergang von Nutzen und Lasten – der Erwerber bereits das Hausgeld an die Gemeinschaft zahlt, bevor er Eigentümer wird, wirft das keine Probleme auf, denn er zahlt aus Sicht der Gemeinschaft für den Noch-Eigentümer. Bleiben diese Zahlungen aus, muss die Gemeinschaft sich allerdings an den tatsächlichen Eigentümer wenden. Für die Antwort auf die Frage, wen jeweils eine Zahlungspflicht trifft, ist rechtlich völlig belanglos, wer die Kosten „verursacht“ hat. ■

# Neutralitätspflicht des Verwalters

## Ausgrenzung einzelner Eigentümer nicht erlaubt



Foto: Andre Bonn/Shutterstock

*Den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage trifft neben gesetzlich und vertraglich verankerten Pflichten auch die zur Neutralität.*

Ein Verwalter muss bei der Amtsführung Neutralität wahren. Er darf sich nicht einseitig zum Interessensvertreter einer Gruppe von Wohnungseigentümern machen und nicht als verlängerter Arm des Mehrheitseigentümers auftreten. Wenn er dies doch tut, ist dies ein triftiger Grund für seine Abbestellung.

### **Einseitige Interessenvertretung ist zu vermeiden**

Was aber gilt, wenn der Verwalter einen Wohnungseigentümer an die Hausordnung erinnern muss? Was, wenn er einen Beschluss

durchführen muss, dessen Inhalt sich gegen einen Wohnungseigentümer richtet? Muss er dann auch noch Neutralität wahren? Was hier gilt, hat in einer neueren Entscheidung der Bundesgerichtshof geklärt. In einem dort verhandelten Fall griff ein Wohnungseigentümer einen Beschluss an. Die Anfechtungsklage wurde dem Verwalter zugestellt. Und dieser organisierte die Verteidigung der beklagten Wohnungseigentümer. Die Frage war nun, ob sich der Verwalter damit auf die Seite bestimmter Wohnungseigentümer gestellt und damit seine Neutralitätspflicht verletzt hätte.

### **BGH-Urteil schafft Rechtssicherheit**

Der Bundesgerichtshof bestätigte (Az. V ZR 241/12), dass es nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zu den gesetzlichen Pflichten des Verwalters zählt, mehrheitlich gefasste Beschlüsse auch gegen den erklärten Willen der Minderheit umzusetzen. Damit müsse es ihm auch möglich sein, nur für einen Teil der Wohnungseigentümer die Verteidigung gegen einen Beschluss zu organisieren. Kommt der Verwalter seinen gesetzlichen Pflichten nach, kann er seine Pflicht zur Neutralität nicht verletzen. ■



Foto: Luftbildfotograf/Fotolia

## Mobilfunksendeanlage bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer

### Errichtung mindert eventuell Wert der Immobilie

*Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) stellen Errichtung und Betrieb einer Mobilfunkantenne eine Beeinträchtigung des Eigentums dar (Az. V ZR 48/13). Demnach müssen ihr alle Wohnungseigentümer ausnahmslos zustimmen.*

Ist ein Wohnungseigentümer nicht mit der Errichtung der Mobilfunksendeanlage einverstanden, muss er die Vergabe des Auftrages nicht hinnehmen. Nach Ansicht der BGH-Richter bestehe aufgrund des öffentlich bekannten wissenschaftlichen Streits über eventuelle Gefahren der Mobilfunkstrahlung die „ernsthafte Möglichkeit“, dass der Miet- oder Verkaufswert der Immobilie deutlich sinken könnte. Damit ist die Anlage für den Wohnungseigentümer anfechtbar.

### **Duldungspflicht des Überstimmten besteht nur in Ausnahmefällen**

Der BGH lehnte es in diesem Zusammenhang ab, die Duldungspflichten aus dem Nachbarrecht entsprechend auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer zu übertragen. Danach ist im Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer anzunehmen, dass bestimmte Einwirkungen, zu denen auch Strahlenemissionen gehören, unwesentlich und daher hinzunehmen sind, wenn die einschlägigen Grenz- und Richtwerte

eingehalten werden. Jedoch greift das Nachbarrecht nicht bei Konflikten unter Wohnungseigentümern, wie mit dem Gemeinschaftseigentum umgegangen werden soll, und ob hierzu bauliche Veränderungen mit all ihren Vorzügen und Nachteilen vorzunehmen sind.

Der Richterspruch hat auch Auswirkungen auf Mieter. Die Einschätzung des BGH zu den negativen Auswirkungen einer Mobilfunkantenne öffnet Tür und Tor für eine Mietminderung durch Mieter im Einflussbereich der Anlage. Und das, ohne dass Beeinträchtigungen mit einem Gutachten gesondert nachgewiesen werden müssten. ■

# Erhebliches Sparpotenzial bei Gasanbieter-Wechsel

## „Finanztest“ veröffentlicht Ranking

Bei einem Anbieterwechsel können Kunden bis zu 750 Euro pro Jahr sparen. In neuesten Finanztest-Berechnungen belegt BVI-Fördermitglied MONTANA am häufigsten Platz 1 als günstigster Anbieter.

Die Tester der Zeitschrift „Finanztest“ haben die Gastarife in bundesweit 20 Städten von Berlin bis München untersucht. Das Ergebnis: Durch einen Wechsel können Kunden ihre Gasrechnung um mehrere hundert Euro pro Jahr reduzieren. Die größte Ersparnis ist dabei für Gaskunden in Leipzig möglich. Wenn diese aus dem Grundtarif der örtlichen Stadtwerke zum Tarif „MONTANA garant“ wechseln, sparen sie bei einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden (kWh) 755 Euro.

### Faire Tarife

Die Tester berücksichtigten nur verbraucherfreundliche Tarife ohne Fallstricke und Bonusklauseln. Einen fairen Tarif zeichnet laut Stiftung Warentest aus, dass der Verbraucher monatliche Abschläge zahlt und dass es eine Preisgarantie,



Foto: by-studio/fotolia

kurze Kündigungsfristen und eine kurze Anschlusslaufzeit gibt. So bleibt der Kunde im Fall einer Preiserhöhung flexibel, weil er nicht auf sein kurzes Sonderkündigungsrecht angewiesen ist.

### Einfacher Anbieterwechsel

Für Verbraucher sind die Studienergebnisse erneut ein deutliches Signal, bei steigenden Energiepreisen Einsparpotenziale zu nutzen. Die Grundversorgung ist meistens teuer. Trotzdem haben laut Bundesnetzagentur erst 8,5 Prozent

der Verbraucher, die mit Gas heizen, den Wechsel zu einem günstigeren Sondertarif des Stadtwerks oder eines unabhängigen Anbieters gewagt. Dabei ist ein Anbieterwechsel einfach: Weder Installationen noch ein neuer Gaszähler sind nötig. Eine durchgängige Versorgung ist garantiert. Innerhalb weniger Minuten können Interessenten ihren Wechsel per Internet oder Telefon beauftragen. In der Regel übernimmt der neue Energielieferant alle Formalitäten einschließlich der Kündigung beim derzeitigen Versorger. ■

# Bausparen hilft bei Modernisierung und Sanierung

## Elegante Vorsorgelösung für Wohnungseigentümergeinschaften

Das BVI-Mitglied Bausparkasse Schwäbisch Hall AG hat für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ein spezielles Angebot entwickelt, mit dem sie mehr aus der Instandhaltungsrücklage machen können. Sind energetische Modernisierungen oder Sanierungen geplant, kann ein Vorsorgebausparvertrag weiterhelfen. Bei Zuteilung des Bausparvertrags erfolgt eine Übertragung der Darlehensansprüche an die Miteigentümer. Soll die Sanierung in der näheren Zukunft stattfinden, können die Miteigentümer auf den Sofortkredit „Fuchs Energie“ zurückgreifen.

Steigende Energiekosten, energetische Sanierung, Modernisierung und Instandhaltungsmaßnahmen erfordern bei vielen WEGs umfangreiche Investitionen. Deshalb sind Vorsorge und Planung wichtig – besonders in finanzieller Hinsicht. Dazu gehört eine clevere finanzielle Spar- und Finanzierungslösung, die es den Miteigentümern ermöglicht, durch die Zahlung ihrer Instandhaltungsrücklage zusätzlich ein zinsgünstiges Darlehen zu erhalten.

### Vorteile mit WEG-Bausparen

- zusätzliches Kapital zur Durchführung von energetischen Sanierungen, Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen in der Zukunft

- verschiedene Investitionszeiträume je nach Besparung des Bausparvertrages und Wahl der Tarifvariante
- Unterstützung der Wohnungseigentümer bei der Finanzierung einer Sonderumlage durch die anteilige Übertragung der zinsicheren und zinsgünstigen Bausparkredite (in der Regel entsprechend der Miteigentumsanteile)
- sichere Geldanlage mit garantierten Zinsen über die gesamte Laufzeit des Vertrags
- kompetente Beratung zum Bausparvertrag und der späteren Darlehensbeantragung der Wohnungseigentümer
- einfache Abwicklung



Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Mehr zu dem Thema und Berater vor Ort unter:  
[www.schwaebisch-hall.de/weg](http://www.schwaebisch-hall.de/weg) ■

## Impressum

Ausgabe 01-2014

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-Geschäftsführer Heinz 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:  
Martina I. Meyer/Shutterstock.

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.