

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Vermögen in Gefahr

### Zulassungsordnung für Immobilienverwalter schützt vor Missbrauch

Obwohl die Anforderungen in den Bereichen Finanzierung, Sanierung, Verkehrssicherung sowie Recht in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, fehlen in Deutschland Zugangsvoraussetzungen und -kriterien für Immobilienverwalter. Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. fordert seit Jahren rechtsgültige Zugangsvoraussetzungen, denn nur mit ihnen können die beruflichen Qualitätsstandards langfristig erhöht werden.



Foto: granata68/fotolia

Es gibt immer wieder Verwalter, die mangels Fachkenntnis die Rücklagen unzureichend aufbauen, so dass sie im Einsatzfall nicht ausreichen, die baulich notwendig und eigentümergeitig gewünschten Investitionen darstellen zu können. Es gibt auch Verwalter, die dem Wunsch mancher Eigentümer nach aktiver Kapitalzinswirtschaftung unterliegen und spekulative Anlageformen für die Rücklagen wählen. Oder auch Verwalter, die der Versuchung dieser Kapitalien schlicht erliegen und sie stehlen. Bevor dies alles von sachlich und

professionell herangehenden Eigentümern und Berätern bemerkt wird, ist der Schaden enorm.

#### Aufklärung, Weiterbildung und Zulassungskriterien schützen Verbraucher

Wie kann man sich dagegen schützen? Der beste Schutz ist Wissen. Und weil solches in der Branche trotz der Verwaltung enormen Vermögens, die wir vornehmen, grundsätzlich nicht als geregelt vorausgesetzt wird, bedarf es endlich einer Zulassungsordnung für Verwalter! Die Berufsverbände sind sich hier einig zum Schutz vor Unfug und schwarzen Schafen, die den Ruf einer soliden Verwalterbranche schädigen. Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. unterstützt die Branchenbemühungen, die Zulassung von Verwaltern in der Gewerbeordnung zu regeln und Qualifikationsvoraussetzung, Berufspraxis und Fortbildung ebenso wie regelmäßige Weiterbildung, die häufig vergessen wird, zur Voraussetzung für den Gewerbebetrieb zu machen. ■

Peter Patt

## Kontrolle ist gut, Ferninspektion ist besser

### Rauchwarnmelder in den meisten Bundesländern Pflicht

Die Landesbauordnungen in 13 Bundesländern schreiben mit verschiedenen Regelungen für Neu- und Bestandsimmobilien Rauchwarnmelder vor. Eigentümergemeinschaften sollten sich noch vor Ende der jeweiligen Nachrüstfrist mit den neuen Vorgaben des Gesetzgebers auseinandersetzen.

Positive Erfahrungen in Skandinavien und Großbritannien zeigen, welches Potenzial für den Schutz von Leib und Leben in Rauchwarnmeldern steckt. Die „Rauchwarnmeldergesetze“ in Deutschland sorgen aber für weitergehende Verantwortung und erhöhten Aufwand bei Immobilienbesitzern. Vor allem eins ist für sie schwierig zu erfüllen: die jährliche Überprüfung der Geräte. Die passiert in der Regel bei der Wohnungsbegehung. Es wird geprüft, ob der Melder abgedeckt oder verstopft ist und ob ausreichend Abstand zu Wänden und Möbeln besteht. Für die Prüfung ist der Gebäudeeigentümer bzw. für ihn der Verwalter verantwortlich. Oft ist es aber auch nach mehreren Versuchen nicht möglich, in

jede Wohnung zu gelangen. Dadurch bleiben etwa drei bis sechs Prozent der Rauchwarnmelder ungeprüft.

#### Lösung Ferninspektion

Eine Lösung für dieses Problem bietet die Rauchwarnmelder-Ferninspektion von Techem: eine Kombination aus funkbasiertem Rauchwarnmelder und dem zugehörigen Service. Eine Umfeldüberwachung am Melder registriert Hindernisse im Umkreis von bis zu 60 Zentimetern. Die Abdeckungs- und Durchlässigkeitsüberwachung registriert, wenn der Raucheintritt in den Melder nicht mehr gewährleistet ist. Mittels Selbstdiagnosefunktionen, die z. B. die elektronischen Bauteile, die Batterie und die Funktion des Warnsignals

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter



Nickel Immobilien GmbH

Geschwister-Scholl-Str. 36  
14776 Brandenburg a.d. Havel  
Telefon: 03381 5286 0  
Fax: 03381 5286 30  
info@nickel-immobilien.de  
www.nickel-immobilien.de



## Fusion der Verwaltung

Kein Grund zur Kündigung..... S. 2

## Balkonsanierung

PMMA-Harze am effektivsten..... S. 3



Foto: Techem Energy Services GmbH

überwachen, wird automatisch die Funktionsfähigkeit festgestellt und per Funk übertragen.

Dieser Service umfasst die jährliche Überprüfung der Geräte, die Dokumentation der Prüfergebnisse, eine 24-Stunden-Service-Nummer für Kunden und ihre Mieter mit Beratungsleistungen zur Störungsvermeidung sowie im Störfall den Vor-Ort-Service und weitere Wartungsdienste. In Verbindung mit dem Fernablese-System „Techem Smart System“ erfolgen die Überprüfungen der Funk-Rauchwarnmelder nicht nur jährlich, sondern mindestens zwei Mal monatlich – ganz ohne Begehung der Wohnung. ■

Gernot Breunig

# Verschmelzung allein kein Grund zur Kündigung des Verwaltervertrags

Wenn die WEG-Verwaltung fusioniert

Der Bundesgerichtshof befasste sich mit den Folgen einer Verschmelzung der zur WEG-Verwalterin bestellten juristischen Person (Az. V ZR 164/13). Ob sich diese Gesamtrechtsnachfolge auch auf den zwischen dem Verwalter und einer Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag erstreckt, war bis jetzt umstritten.

Bei einer Verschmelzung auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über. Der Verwaltervertrag erlischt nicht. Damit wird dem Bedürfnis Rechnung getragen,

die rechtlichen Strukturen eines Unternehmens ohne große Hürden an die wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen und den Rechtsverkehr zu schützen.

## Verwaltervertrag hat bei Rechtsnachfolge Bestand

Der Verkauf von „Verwaltungen“ setzt in der Regel die Wahl einer juristischen Person zum Verwalter voraus. Der Verwalter kann als Einzelperson sein Amt nicht einfach auf Dritte übertragen. Auch die Verwalter-GmbH darf Haupttätigkeiten nicht einem Sub-Verwalter übertragen. Es dürfen aber sämtliche Geschäftsanteile ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer an Dritte veräußert und übertragen werden. Wohnungseigentümer können weder die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern verhindern, noch die Personalauswahl mitbestimmen. Der Verwaltervertrag und die Organstellung enden nicht ohne weiteres mit der Registereintragung der Verschmelzung, um eine lückenlose Verwaltung zu gewährleisten.

## Personalwechsel erleichtert Kündigung

Die Gesamtrechtsnachfolge führt zwar nicht zu einem wichtigen Grund für eine Abberufung, erleichtert diese allerdings. Ob sich die Wohnungseigentümer von dem übernehmenden Rechtsträger trennen können, ist eine Frage des Kündigungs- bzw. Abberufungsrechts. An die besonderen Umstände, die erforderlich sind, um die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar zu machen, werden keine allzu hohen Anforderungen gestellt. ■

Dr. Olaf Riecke

# Verwalter können Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen

Rechtsgeschäfte im Namen Dritter

Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern, aber auch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Aus dieser ist der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich.

In einem vor kurzem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall hatte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwei Verträge mit einer GmbH geschlossen. In ihrer Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer, dass der Verwalter diese Verträge kündigen soll. Diesen Beschluss führte der Verwalter auch aus. Die GmbH widersprach indessen der Kündigung. Sie rügte, der Verwalter habe keine Vollmachtsurkunde vorgelegt, aus der seine Befugnis, ihr zu kündigen, hervorgehe.

## Einseitige Rechtsgeschäfte nur mit Ermächtigung

Da der BGH dies ebenso sah, müssen Verwalter künftig damit rechnen, dass sämtliche von ihnen im Namen der Gemeinschaft der Woh-

nungseigentümer vorgenommenen einseitigen Rechtsgeschäfte wie z.B. eine Kündigung, ein Rücktritt und eine Anfechtung unwirksam werden können. Sie müssen daher versuchen, bei ihrem Handeln deutlich zu machen, dass sie dazu ermächtigt sind.

## Bei wichtigen Erklärungen Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde vorlegen

Ein Weg zum Nachweis einer Ermächtigung besteht ggf. darin, dass der Verwalter bei einseitigen Rechtsgeschäften zum Beleg seiner Vertretungsmacht den entsprechenden Ermächtigungsbeschluss in Abschrift beigelegt. Dieser ist zwar keine Vollmachtsurkunde, reicht aber den meisten im Rechtsverkehr als Beleg aus. Der sichere Weg besteht darin, dass der Ver-



walter bei jeder zusätzlichen Ermächtigung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangt. Diese muss zwar grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern unterschrieben werden. Die Wohnungseigentümer können aber beschließen, dass nur einige von ihnen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten sollen. Bei wichtigen Erklärungen sollte zurzeit sogar stets so vorgegangen werden. Es ist also unabdingbar, die Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde am besten noch in der Versammlung zu ergänzen und von den ermächtigten Wohnungseigentümern unterschreiben zu lassen. ■

Dr. Oliver Elzer

# Wie ist die Zustimmung zu baulichen Veränderungen zu erteilen?

Alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer müssen zustimmen

*Bauliche Maßnahmen, die eine Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gemeinschaftseigentums herbeiführen, bedürfen als bauliche Veränderungen der Zustimmung der nachteilig betroffenen Eigentümer. Das Landgericht Hamburg wendete sich jetzt der Frage zu, in welcher Form eine solche Zustimmungserklärung abgegeben werden muss.*

In der Eigentümerversammlung einer Gemeinschaft hatte ein Wohnungseigentümer seine Pläne vorgestellt, eine Terrassenüberdachung unmittelbar angrenzend an die Einheit eines anderen Wohnungseigentümers zu installieren. Die Eigentümer waren sich einig, dass Änderungen am äußeren Erscheinungsbild der Wohneigentumsanlage zustimmungspflichtig sind. Die meisten Eigentümer hatten der Veränderung formlos zugestimmt. Nachdem der Wohnungseigentümer seine Terrassenüberdachung installiert hatte, erhob der benachbarte Wohnungseigentümer Klage auf Beseitigung der Überdachung. Er war der Ansicht, dass er wegen ihrer Unterhaltungspflicht nicht mehr nachkommen könne, da der ihm zugehörige Teil der Außenwand durch die Überdachung teilweise abgedeckt und

insbesondere ein Streichen nicht mehr möglich sei. Darüber hinaus werde das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigt.

## Terrassenüberdachung nur mit förmlichen Beschluss zulässig

Das Landgericht Hamburg sieht den Beklagten zur Beseitigung der Überdachung verpflichtet. Bei der Installation der Überdachung handele es sich um eine bauliche Veränderung, für die ein förmlicher Beschluss der Gemeinschaft erforderlich sei. Bauliche Veränderungen können nur beschlossen werden, wenn jeder Eigentümer zustimme, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das Maß hinaus beeinträchtigt werden. Einen solchen Beschluss hatte es nicht gegeben, da lediglich einige Wohnungseigentümer formlos



Foto: paul presscott/foalio

zugestimmt hätten. Es fehle am Beschlussantrag, der Wiedergabe des Abstimmungsergebnisses sowie einer Feststellung und Verkündung des Zustandekommens eines Beschlusses. ■

Cornelia Freiheit

# Balkone effizient sanieren – aber wie?

6 Fragen – 6 Antworten

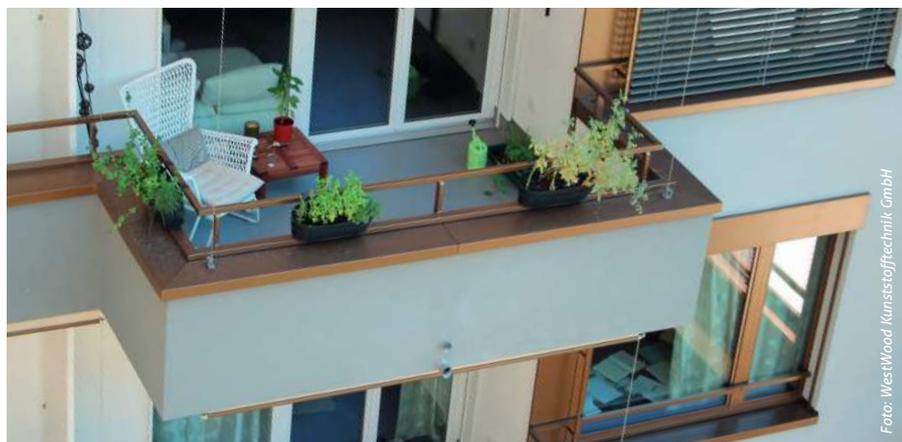


Foto: WestWood Kunststofftechnik GmbH

*Wer Balkone erhalten will, muss sie vor Witterungseinflüssen und mechanischen Belastungen schützen. Seit mehr als 25 Jahren gibt es flüssige Abdichtungs- und Beschichtungssysteme auf Basis von dauerflexiblen PMMA-Harzen. Sie entsprechen dem anerkannten Stand der Technik nach DIN 18195. Inwieweit sie die Lösung für das Problem „undichter Balkon“ sind, wird anhand der folgenden Fragen erklärt.*

## 1. Warum werden Balkone undicht?

Schwachpunkte sind Fugen in Fliesenbelägen, Bodenabläufe oder Anschlüsse an Tü-

ren und Fenster. Hier treffen Werkstoffe mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten zusammen. Das führt zu thermisch bedingten Spannungen. An diesen Stellen kann Wasser eindringen. Weist der Balkon keine oder funktionsuntüchtige Abdichtungen auf, können Bauschäden entstehen.

## 2. Wie können diese Balkone saniert werden?

Entweder durch Abriss und Neueinbau, die Nutzungsausfall, Lärm, Schmutz und Kosten verursachen. Oder durch substanzerhaltende Sanierung mit modernen Flüssigkunststoffsystemen. Diese sind Abdichtung und Nutzbelag in

Einem und haften auf Untergründen wie Estrich, Fliesen, Kunststoff, Holz und Metall.

## 3. Wie sicher ist ein solches flüssiges Abdichtungssystem?

Moderne Flüssigabdichtungen auf Basis von PMMA-Harzen sind „unversprödbar“. Sie enthalten keine Weichmacher, sind aber flexibel und dauerelastisch. Das Weproof Abdichtungssystem von WestWood überbrückt z. B. Risse von bis zu 1 mm. Dies bezeugt ein Prüfzeugnis im Sinne der DIN 18195.

## 4. Was kostet die Baumaßnahme?

Die substanzerhaltende Methode mit Flüssigkunststoff ist häufig um bis zu 30 Prozent günstiger als der konventionelle Abriss und Neuaufbau.

## 5. Wie lange halten PMMA-Systeme?

Die europäisch technische Zulassung (ETA) hat das WestWood Cryl Dachabdichtungssystem in die höchste erreichbare Kategorie (Lebensdauer > 25 Jahre) eingestuft.

## 6. Welche Unternehmen führen solche Sanierungen durch?

Für die fachgerechte Sanierung sind ein umfangreiches Spezialwissen und viel Erfahrung notwendig. Nur spezialisierte Fachbetriebe sollten diese Baumaßnahmen ausführen. ■

Thomas Menzel

# Vermieter darf Kautions während des Mietverhältnisses nicht antasten

BGH erklärt Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag für unwirksam



Grafic: stock/WERC/Fotolia

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit der Wirksamkeit einer Vereinbarung beschäftigt, die dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten. Eine Vereinbarung, die ihm dies gestattet, ist unwirksam.

Ein Vermieter ist nicht berechtigt, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses wegen der vom Mieter bestrittenen Mietforderungen in

Anspruch zu nehmen. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil entschieden. Die Verwertung der Kautions während des Mietverhältnisses widerspricht dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandscharakter der Mietkaution.

Der Vermieter hat die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz und getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit soll sichergestellt

werden, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurück erhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. ■

Cornelia Freiheit

# Schimmelbefall in der Wohnung kann gefährlich sein

AnSchiSoBo schafft Abhilfe

Wenn sich Schimmelpilze über das normale Maß hinaus vermehren, entsteht nicht nur ein ästhetisches, sondern auch ein gesundheitliches oder bautechnisches Problem. In der Regel besteht dann dringender Handlungsbedarf.

## Ursachen für Schimmel

Wenn kalte Temperaturen herrschen, kondensiert Luftfeuchtigkeit an schlecht isolierten Wänden. Ist der Raum auch noch spärlich beheizt, entwickelt sich ein idealer Nährboden für Schimmelpilze. Häufig ist der Befall an der Wand, im Deckenbereich oder an verfugten Stellen. Bad und Küche sind besonders anfällig, da dort die Feuchtigkeit schlecht abfließen kann. Schimmelpilze entstehen in einem längeren Reifeprozess, und gerade das ist das Gefährliche.

## Gesundheitliche Probleme durch Schimmel

Zahlreiche Studien sehen einen Zusammenhang zwischen Schimmelpilzen und Atemwegsbeschwerden. Sporen und Stoffwechselprodukte von Schimmel können, eingeatmet, allergische und reizende Reaktionen beim Menschen auslösen. Bisher ist unklar, ab welcher Konzentration

welche gesundheitlichen Auswirkungen auftreten. Es muss deswegen das Vorsorgeprinzip angewendet werden.

## Schimmel in der Wohnung selbst entfernen

Die Art der Schimmelentfernung bestimmt sich immer nach Ausmaß und Art des Schimmels. Es ist von Bedeutung, ob der Schimmel nur oberflächlich besteht oder tiefer in die Bausubstanz eingedrungen ist. Oberflächlicher Schimmelbefall mit einer Maximalausdehnung von 20 cm mal 20 cm lässt sich beispielsweise mit der AnSchiSoBo Anti-Schimmel-Soforthilfe-Box von AllTroSan beheben.

## Lüften und kontinuierliches Heizen beugt vor

Feuchten Wänden kann man durch ausreichendes Lüften und Heizen vorbeugen. Es sollte bei

weit geöffnetem Fenster für mindestens 10 Minuten mehrmals am Tag gelüftet werden. Die Luftfeuchtigkeit lässt sich durch Messgeräte genau ermitteln. Bei mehr als 60 Prozent Luftfeuchte besteht das Risiko für Schimmelbildung. In Räumen mit bedenklich hoher Luftfeuchtigkeit sollte ein Luftentfeuchter zum Einsatz kommen. ■

Cornelia Freiheit



Foto: AlltroSan

Die Anti-Schimmel-Soforthilfe-Box kann im Online-Shop unter [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de) bestellt werden.

## Impressum

Ausgabe 02-2014

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

### Redaktion

Cornelia Freiheit  
Tel.: +49 30 23457668 · [cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de](mailto:cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de)

### Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · [info@auctores.de](mailto:info@auctores.de) · [www.auctores.de](http://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.