

GRUVA Aktuell 2012

Rückblick auf das 6. Beiratsseminar der GRUVA GmbH

Über 200 Teilnehmer nahmen am 29.01.2011 im Kongressbereich der Handwerkskammer Düsseldorf das Angebot der GRUVA zur Weiterbildung in mannigfaltigen Themenbereichen wahr. Martina Vetter, die in Düsseldorf eine Praxis für Coaching und Psychotherapie (HPG) führt und u.a. durch ihre über 10-jährige Serie "Verwalter menschlich" in der Fachzeitschrift WE bekannt ist, brach das Eis mit dem Thema "*Verwaltungsbeirat - Hobby oder fulltime-Job?*"

Danach erläuterte der Münchener RA Dr. Wolf-Dietrich Deckert, einer der profiliertesten Referenten zu Themen des Wohnungseigentumsgesetzes das *berechtigte Abwehrverhalten bei Störungen durch Mitbewohner*".

Dem Vortrag des Nobert Vosselmann, Inhaber der Fa. AblussKlar aus Gelsenkirchen zur "*Pflicht zur Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen*" schloss sich noch vor der Pause eine praktische Vorführung der Firmen Jung u. Westwood zur *Balkonabdichtung mit Flüssigkunststoff* an.

In der Kaffeepause konnten sich die Seminarteilnehmer bei den Mitarbeitern der GRUVA und den Ausstellern (z.B. Fa. R + Z, Spezialfirma für die Sanierung von Trinkwasserleitungen nach dem LSE-Patent, Fa. Unglaube Geräte Service aus Neuss, Fa. Otmar Langer, TV- und Sat.-Anlagen, Erkrath) über Dienstleistungen sowie aktuelle Neuerungen informieren.

Neben der praktischen Abdichtungsvorführung, die per Beamer in den Saal übertragen worden war, wurde das Thema anschließend durch Friedrich Dammann weitergehend dargestellt.

Dr. Ernst Baumann führte sodann mittels plakativer Fotos aus, wie *richtiges Verhalten im Schadenfall (Rohrbruch bzw. Brand)* aussieht. Otmar Langer, Innungsoberrmeister aus Erkrath, erläuterte im weiteren Verlauf die *Digitalisierung des Fernsehempfangs* (und was zu tun ist). Zum Abschluss führte RA Dr. Wolf-Dietrich Deckert mit bayerischem Charme durch die komplexe Materie der *erforderlichen Zustimmung zur baulichen Veränderung* und der diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Eigentümer im Licht der Rechtsprechung.

Die Anwesenden waren begeistert von diesem höchstinteressanten, thematisch ungemein vielfältigen Beiratsseminar der GRUVA.

Alle Vorträge sind übrigens auf der homepage www.gruva.de nachzulesen.

Das nächste Beiratsseminar planen wir bereits für den 26.01.2013.

Alte Heizkostenerfassungsgeräte austauschen

Nach den Vorgaben der teilweise novellierten Heizkostenverordnung müssen zur Vermeidung einer "Angreifbarkeit" der Heizkostenabrechnung bis zum 31.12.2013 ausgetauscht werden

- Verdunster mit einer Kapillare, die vor Juli 1981 installiert wurden,
- Warmwasserkostenverteiler, die vor Januar 1987 eingebaut wurden.

Ebenfalls ab 31.12.2013 muss die für die Warmwasserbereitung tatsächlich verwendete Energie bei allen Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, mit einem separaten Wärmehähler erfasst werden.

Änderung des Kostenverteiler-Schlüssels

Eine rückwirkende Änderung der Kostenverteilung entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Die Änderung bedarf stets eines sachlichen Grundes, darf nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen und muss auf die Zukunft gerichtet sein. (LG München I, Urteil vom 10.06.2009; Az.: 1 s 10155/08)

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Einbau funkbasierter Ablesegeräte

Mieter haben den Einbau funkbasierter Zähler gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 HeizkVO zu dulden, selbst wenn noch funktionstüchtige Messgeräte durch modernere ersetzt werden. Daneben besteht auch ein Anspruch des Vermieters auf Duldung des Einbaus funkbasierter Kaltwasserzähler.

Wohnwertverbessernd ist u.a., dass die Wohnung zur Ablesung nicht mehr betreten werden muss. (BGH; Az.: VIII ZR 326/10)

Mietnachforderung im gewerblichen Mietverhältnis

Der Vermieter von Gewerbeflächen kann die ihm nach Mietvertrag zustehende höhere Miete - unter Berücksichtigung der 3-jährigen Verjährungsfrist - auch dann noch nachfordern, wenn er diese Erhöhung jahrelang nicht konkret geltend gemacht hatte. Begründet wird das damit, dass der Mieter nicht damit rechnen könnte, dass auf vertraglich vereinbarte Erhöhungen verzichtet würde. (LG Karlsruhe; Az.: 6 O 240/08)

Zu geringe Wohnfläche

Weist eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache lt. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. und einen Fehler nach § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt.

(BGH, Urt. vom 23.04.2004; Az.: VIII ZR 133/03, u.a. abgedruckt in: DWW 6/2004, S. 148)

Betriebskostenspiegel des Mieterbundes hat keine Aussagekraft

Wenn ein Mieter vermutet, dem Gebot der Wirtschaftlichkeit werde nicht Rechnung getragen und die Betriebskostenabrechnung falle zu hoch aus, muss er dies hinreichend beweisen; dafür reicht ein Hinweis auf den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes nicht aus.

Derart empirisch ermittelten Zusammenstellungen kommt im Einzelfall keine Aussagekraft zu, weil es je nach Region und Kommune unterschiedliche Kostenstrukturen gibt.

(BGH, Az.: VIII ZR 340/10, u.a. abgedruckt in: BVI-Newsletter, 07/2011)

"Besenreine" Rückgabe einer Wohnung

Der Mieter, der vertraglich zur "besenreinen" Rückgabe verpflichtet ist, muss die Wohnung nur von groben Verschmutzungen befreien. Es bestehen keine besonderen Reinigungsverpflichtungen hinsichtlich Wohnung, Keller oder Fenstern. Allerdings umfasst eine "Grobreinigung mit dem Besen" auch das Entfernen von Spinnweben im Kellerraum.

(BGH, Urt. vom 28.06.2008; Az.: VIII ZR 124/05)

Notfallschlüssel des Mieters

Grundsätzlich hat der Eigentümer bekanntlich keinen Anspruch, selbst einen Schlüssel zur vermieteten Wohnung im Besitz zu behalten. Der Mieter hat jedoch eine Obhutspflicht auch für Zeiten seiner Abwesenheit, so dass er für diese Zeiten ebenfalls sicherstellen muss, dass der Vermieter über evtl. Schäden (z.B. Rohrbruch) unverzüglich informiert wird.

Es ist wichtig, eine (Vertrauens-)Person die Wohnung im Abwesenheitsfall regelmäßig kontrollieren zu lassen und dem Vermieter mitzuteilen, wer notfalls über den Wohnungsschlüssel verfügt.

(BGH; Az.: VIII ZR 164/07)

Parabolantenne

Mieter haben nicht das Recht, gegen den ausdrücklichen Wunsch des Vermieters (oder der Eigentümergemeinschaft) auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon eine Parabolantenne anzubringen, um Fernsehprogramme in HD-Qualität empfangen zu können. Ein solcher Anspruch kann nur bestehen, wenn das Informationsinteresse des Mieters nicht auf andere Art, z.B. durch einen Breitbandkabelanschluss befriedigt werden kann.

Aus Informationsgründen ist es nicht erforderlich, dass die Sendungen in HDTV-Qualität empfangen werden können.

(BGH, Urt. vom 21.09.2010; Az.: VIII ZR 275/09, u.a. in: "Haus und Grund" D´dorf. 12/2010)

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Neue Trinkwasserverordnung

Ab 01.11.2011 wird durch gesetzliche Vorgaben eine regelmäßige Entnahme des Frischwassers durch einen Fachbetrieb und die Untersuchung durch ein externes Labor beim Betrieb von Großanlagen (Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle) gefordert. Es fehlt noch an einer aussagekräftigen Durchführungsverordnung.

Es wird deshalb empfohlen, die erforderlichen Untersuchungen im Bereich der Brauchwasserversorgung (Kalt- und Warmwasser) an zugelassene Fachunternehmen zu beauftragen und die Ergebnisse den Behörden mitzuteilen, sobald feststeht, dass die gesetzlichen Vorgaben bestehen bleiben; aktuell raten auch die Gesundheitsämter noch zum Abwarten.

Zur Erfüllung der Verpflichtung genügt die Erteilung des Untersuchungsauftrages und Anzeige gegenüber dem Gesundheitsamt bis zum 01.11.2012. Im Warmwasser-Bereich erstreckt sich die einmal im Jahr an mehreren repräsentativen Stellen durchzuführende mikrobiologische Untersuchung im wesentlichen auf Legionellen, im Kaltwasser-Bereich auf das Vorhandensein von Schwermetallen (nicht nur Blei); beim Vorhandensein von Durchlauferhitzern oder Thermen ist nur (alle 3 Jahre) Kaltwasser-orientiert zu verproben.

Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen

Ähnlich verhält es sich mit der sog. Dichtheitsprüfung; aufgrund der aktuellen politischen

Diskussionen sollte eine Umsetzung von (z.T. in 2011 bereits beschlossenen) Maßnahmen zurzeit

nicht forciert werden. Auch dieserhalb bleibt abzuwarten, ob das Gesetz nicht evtl. geändert oder sogar aufgehoben wird.

Bei Trittschall notfalls Schuhe ausziehen !

Ist ein älteres Haus besonders hellhörig, müssen die Schuhe notfalls an der Wohnungseingangstüre ausgezogen werden. Dies gilt besonders bei den Lärm nicht dämpfenden Fußbodenbelägen wie Fliesen und Laminat, auf denen das Gehen mit Schuhen mit harten Absätzen nicht mehr dem "vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung" unterfällt.

(LG Hamburg; Urt. vom 15.12.2009; Az.: 316 S 14/09)

Abwicklung von Versicherungsschäden

Grundsätzlich ist die Verwaltung nach dem WEG auf das Gemeinschaftseigentum beschränkt. Somit umfasst die Pflicht (und Befugnis) der Verwaltung auch bei der Abwicklung von Wasserschäden nur die am Gemeinschaftseigentum eingetretenen Schäden. Regulierungstätigkeiten für Schäden am Sondereigentum oder sogar eine Vorfinanzierung aus gemeinschaftlichen Mitteln sind mithin ausgeschlossen.

Da das Sondereigentum aber (gegen Rohrbrüche) nicht getrennt versicherbar ist, bleibt die Eigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband Versicherungsunternehmerin, so dass der einzelne Sondereigentümer als lediglich "Mitversicherter" einen ihm zustehenden Versicherungsanspruch nur mit Zustimmung der Versicherungsnehmerin geltend machen kann. Der WEG-Verwalter muss dem Sondereigentümer deshalb nur Unterstützung bei der zügigen Schadenmeldung an die Versicherung gewähren und die entsprechenden Informationen (Benennung der Versicherung und der Versicherungs-Nr. sowie ggf. Bevollmächtigung zur Selbstabwicklung des am Sondereigentum eingetretenen Schadens gegenüber der Versicherung einschl. Erstattungsaufforderung).

(so u.a. BayObLG; Beschl. vom 03.04.1996; Az.: 2 Z BR 5/96)

Vereinbarung von Preisnachlässen für unsere Kunden

Mit diversen Dienstleistern und Handwerksbetrieben haben wir für unsere Kunden Rahmenvereinbarungen u.a. auch hinsichtlich reduzierter Stundensätze abgeschlossen, das betrifft aber auch Wärmemessdienstfirmen, die Sonderkonditionen gewähren, die Stadtwerke Düsseldorf AG, mit der wir einen Festpreis für die Gasversorgung 2012 ausgehandelt haben, der etwa 2 - 3 % unter dem des Jahres 2010 liegt, oder auch Großhandelsrabatte.

Weitere Kontakte nutzen wir für die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften und Miethäuser über unseren Berufsfachverband, den BVI, um entsprechende Vergünstigungen zu erlangen. Handwerksbetriebe mit Notdienst haben wir übrigens auf unserer homepage gelistet.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Heizkörper sind Sondereigentum

Heizkörper und die dazugehörenden Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung sind sondereigentumsfähig. Im Falle einer entsprechenden Regelung z. B. durch Vereinbarung gehören dann vorbehaltlich einer anderen Zuweisung auch Thermostatventile und ähnliche Aggregate zum Sondereigentum.

(BGH, Urt. vom 08.07.2011; Az.: V ZR 176/10)

Hinweis:

Heizkörper dürfen aber nicht entfernt werden, um nicht die Funktionsfähigkeit der gemeinschaftlichen Heizungsanlage (entgegen der Wärmebedarfsberechnung) zu beeinträchtigen.

Wirksamer Laubfegebeschluss ?

Ein Plan, der die Pflicht zur Säuberung des Bürgersteigs und die Entsorgung von Laub (oder auch Eis u. Schnee) im Wechsel durch die Wohnungseigentümer vorsieht, kann nicht mehrheitlich beschlossen werden. Auf Anfechtung wird ein solcher Beschluss für unwirksam erklärt.

Grundsätzlich legt das WEG den Miteigentümern keine Pflicht zur aktiven Mitwirkung, sondern nur eine Kostenbeitragspflicht auf. Die Ausführung kann mithin rechtswirksam nur Dritten, z.B. einem Hausmeister übertragen werden.

(OLG Düsseldorf, Beschl. v. 23.06.2008; Az.: 3 Wx 77/08)

Regelung bei Wasserschaden durch Rohrbruch

Manche Versicherungen verweigern die Erstattungszahlung für Wasserschäden, die auf gebrochene Leitungsrohre zurückzuführen sind, weil ihnen der Schaden nicht rechtzeitig gemeldet worden sei - nicht jeder (Haus-)Eigentümer weiß sofort, ob ein Schaden auf einen Rohrbruch zurückzuführen ist. - Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung reicht es, wenn der Eigentümer die

Gebäudeversicherung dann informiert, wenn er die wahre Schadenursache erkennt.
(BGH, Urt. vom 30.04.2008; Az.: IV ZR 227/06)

Kosten für Doppelparkerbühnen

Die Eigentümergemeinschaft kann beschließen, dass die anfallenden Instandsetzungskosten für einzelne Hebebühnen einer Duplex-Garage nicht vom einzelnen Stellplatzeinhaber, sondern aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage zu finanzieren sind (OLG Düsseldorf, Beschl. vom 19.08.2005; Az.: 4 W 162/05). Die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Sondereigentumsfähigkeit dieser Doppelstockgaragen kann sich nur auf die entsprechenden Räumlichkeiten, nicht aber auf die konstruktiven Gebäudeteile (z.B. die Hebebühnenkonstruktion) beziehen.

Prozessvollmacht des Verwalters

Der Verwalter ist gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG im Beschlussanfechtungsprozess gesetzlicher Prozessvertreter der beklagten Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist deshalb berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie sämtliche Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind. Der Verwalter ist damit im Rahmen seiner gesetzlichen Vertretungsmacht auch befugt, zur Wahrung der gesetzlichen Notfrist von zwei Wochen zur Verteidigungsanzeige für die beklagten Miteigentümer einen Rechtsanwalt mit der Rechtsverteidigung zu beauftragen.
(LG Karlsruhe, Urt. vom 11.05.2010; Az.: 11 S 9/08)

Ansprüche in der Eigentümergemeinschaft ?

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer (z.B. einer Wohnung) kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung des § 906 II Satz 2 BGB zu.
(BGH, Urteil vom 21.05.2010; Az.: V ZR 10/12)

Erfolg wird durch Neid erst schön.
(Volksmund)

© Thomas Vetter
Dezember 2011