



# AKTUELL

Kundenzeitschrift der AWW Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft

## Rundum gelungene Premiere

### 1. AWW-Beiratsseminar stößt auf positive Resonanz bei allen Beteiligten

Die nach dem denkwürdigen BGH-Urteil vom 20. September 2000 nunmehr „zweite Jahrhundertentscheidung“ in Sachen WEG - insbesondere die neu geregelte Rechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften - und die Definition der Verwaltungsbeiratsfunktion aus juristischer Sicht standen im Mittelpunkt des 1. Beiratsseminars der AWW am 7. Oktober. Trotz der nicht ganz optimalen Terminansetzung hatten sich rund 70 Beiräte im Tagungszentrum des TÜV Süd in der Münchener Westendstraße eingefunden, um sich aus erster Hand zu informieren. Und wie die einhellig positive Resonanz bewies, bereuten die Teilnehmer ihr Kommen nicht.

Verantwortlich für die Organisation der gelungenen Mischung aus kompetenter Informationsvermittlung, praktischen Demonstrationen und ungezwungenem Fachsimpeln zeichnete Christine Torpier-Blake, Assistentin der Geschäftsleitung

bei AWW. Mit der Wahl des Veranstaltungsortes hatte sie eine glückliche Hand bewiesen: Der freundliche, helle Seminarsaal mit seiner perfekten Konferenztechnik bot einen angenehmen Rahmen, das gleichzeitig als Ausstellungsraum dienende



Foyer wurde in den Pausen von Seminarteilnehmern, Referenten und AWW-Mitarbeitern rege als „Kommunikationszentrum“ genutzt, wobei der reibungslosen Bewirtung durch das TÜV-eigene Servicepersonal ein besonderes Lob gebührt.

Im Namen des gesamten AWW-Teams begrüßte Geschäftsführender Gesellschafter Dieter Pflügel die Teilnehmer des 1. Beiratsseminars 2005. Er ging noch einmal kurz auf die Seminar-Idee und ihre Zielsetzung ein und bedankte sich bei Eigen-



#### Liebe Leserin, lieber Leser,

„Land in Sicht!“ Ob die jüngsten Veränderungen auf der bundespolitischen Bühne jene Wende zum Positiven bewirken, die wir uns erhoffen, werden die nächsten Wochen und Monate weisen. Und auch, inwieweit die Machtverschiebung in Berlin dazu führt, dass - abgesehen vom Abbau bürokratischer Hürden generell - einschlägige Gesetze und Novellierungen rund um die Immobilie revidiert bzw. nochmals überdacht werden, bleibt abzuwarten. Einige Beiträge in AWW aktuell Nr. 4, unter anderem das Interview mit dem BFW-Präsidenten Thomas Meier, gehen auf dieses Thema ein.

Wir werden die Entwicklung kritisch beobachten und Sie neben der reinen Verwaltertätigkeit weiterhin topaktuell über neue oder geänderte Rahmenbedingungen informieren, in unserer Kundenzeitschrift, auf der AWW-Website, im persönlichen Gespräch oder im Rahmen von Seminaren.

Apropos: Allen Mitwirkenden an unserem ersten Beiratsseminar - den Teilnehmern ebenso wie den Referenten und Sponsoren - möchte ich auch von dieser Stelle nochmals recht herzlich danken; Ihr positives Echo bestärkt uns darin, diesen Weg des Informationstransfers weiter zu verfolgen.

Seien wir ehrlich: Wer einen Blick über den eigenen Tellerrand wirft, wird feststellen, dass es uns trotz wirtschaftlicher Turbulenzen „eigentlich ganz gut“ geht, und vielleicht einen Silberstreif am konjunkturellen Horizont entdecken.

Aber: Sparen, oder besser vernünftiges Haushalten ist unverändert angesagt, bei Staat, Ländern und Kommunen ebenso wie im Privatbereich. Was Ihr Immobilienvermögen angeht, werden wir Ihnen dabei auch in Zukunft ein kompetenter, verlässlicher Partner sein.

Verbunden mit diesem Versprechen und dem Dank für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit in den zurückliegenden Monaten wünsche ich Ihnen im Namen des gesamten AWW-Teams ein beschauliches Weihnachtsfest und ein in jeder Hinsicht erfolgreiches neues Jahr 2006!

Dieter Pflügel  
Geschäftsführender Gesellschafter

#### Inhaltsverzeichnis:

Rundum gelungene Premiere .....	Seite 1
Der Beschluss des BGH vom 2.6.2005 .....	Seite 3
Beschluss-Sammlung .....	Seite 5
„Professionalität sollte ihren Preis haben - jetzt erst recht!“ .....	Seite 6
Datenhighway fürs Fernsehen .....	Seite 7
IP-Telefonie .....	Seite 8
Brandschutz in Wohngebäuden .....	Seite 8
Rauch-Wärme-Abzugsanlage .....	Seite 10
Pflege von Bäumen im Stadtbereich .....	Seite 11
Das Sondernutzungsrecht .....	Seite 12
Aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnraum- und Gewerbe-Mietrecht .....	Seite 13
Abrechnung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft bei Eigentumswechsel .....	Seite 14
Oliver Kopplin - Gelernt ist gelernt .....	Seite 16
Rechtsprechung .....	Seite 16
Impressum .....	Seite 16



Zufrieden über Resonanz und Verlauf des ersten Beiratsseminars zeigten sich die beiden AWV-Chefs Dieter Pflügel (rechts) und Helmut Reindl.

tümern und Verwaltungsbeiräten gleichermaßen für die breite Unterstützung des Vorhabens und die vielen inhaltlichen Anregungen.

## Trockene Materie praxisnah vermittelt

Mit Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner (Solingen) und Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert (Bürogemeinschaft Dr. Deckert & Riesenberger, München) hatte man zwei äußerst profunde Kenner der Materie verpflichtet, die maßgeblich zum Gelingen des Seminars beitrugen.

Den beiden Fachanwälten gelang es hervorragend, die teilweise doch recht „trockenen“ Rechtsgrundlagen und -novellierungen sehr lebendig und anschaulich an den Mann bzw. die Frau zu bringen. Immer wieder streuten sie praktische Beispiele in ihre Erläuterungen ein, beantworteten Teilnehmerfragen und hielten auch nicht mit kritischen Anmerkungen zum Gesetzgeber hinter dem Berg.



Mit fundierter Fachkompetenz und seinem typisch oberbergischen Humor machte Rüdiger Fritsch auch kompliziertere Sachverhalte und Auswirkungen der „zweiten Jahrhundertentscheidung“, speziell der künftigen Teilrechtsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften, verständlich (siehe auch Seite 3). Sein Gastgeschenk an die beiden AWV-Chefs Dieter Pflügel und Helmut Reindl, zwei original Solinger Brotzeitmesser bajuwarischer Art als „rein defensive Blankwaffen für brisante

Eigentümersammlungen“, sorgte ebenso für Heiterkeit im Auditorium wie ein Blick auf die eingehende Würdigung des deutschen Gartenzweigs im WEG-Recht.

Dass er in Branchenkreisen zu Recht als „WEG-Papst“ gilt, belegte Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert in seinen betont praxisorientierten Referaten „Verwaltungsbeitrag in der WEG: Aufgaben - Rechte - Pflichten“ und „Aktuelle Rechtsentwicklungen“.

Den Focus richtete er dabei u.a. auf die aktuellen Themen „Zitterbeschlüsse“ und „Beschlussammlung“ (siehe Seite 5) in Hinblick auf die zunehmende Verantwortlichkeit von Verwalter und Beirat und den nicht unerheblichen verwalterischen Mehraufwand.

Im Anschluss an seine sehr engagierten Ausführungen stand Deckert den Seminarteilnehmern für Fragen und Problemstellungen aus Eigentümer-Warte zur Verfügung.



Begehrte Ansprechpartner in den Seminarpausen: RA Dr. Siegfried Stöckl (links) und RA Dr. Wolf-D. Deckert.

## Technische Innovationen

Im technischen Teil der Veranstaltung berichtete Klaus Westphal, Geschäftsführer der WestWood GmbH (Petershagen), über ein Flüssigkunststoff-„Multitalent“ aus dem eigenen Hause.

Mitarbeiter der Jung Bauflächentechnik (Solingen) und der Beschichtungstechnik Straub demonstrieren - moderiert von Jung-Geschäftsführer Michael Hoffmann - den interessierten Beiräten die Verarbeitung der WestWood-Produktlinie.



Aktuelle Produkte aus den Bereichen Haustechnik und Gebäudesanierung/-modernisierung präsentieren die Sponsoren Viessmann / Knorr Haustechnik, ista Deutschland GmbH und WestWood / Jung / Straub an ihren Informationsständen im Foyer.



Als kompetenter Anbieter von Mess- und Verteilgeräten sowie Dienstleistungen rund um die verbrauchs- und verursachungsgerechte Erfassung, Ablesung und Abrechnung von Heiz-, und Warmwasser- und Kaltwasserkosten war auch die ista Deutschland GmbH mit einem Infostand vertreten.

# Der Beschluss des BGH vom 2.6.2005 und Aspekte seiner Wirkung im Außenverhältnis

Von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch<sup>1</sup>

Der Bundesgerichtshof hat sich erneut zu einer Grundsatzfrage des Wohnungseigentumsrechts, nämlich zur Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft geäußert<sup>2</sup>. Da diese Entscheidung ebenso weitreichende Konsequenzen für die Praxis haben wird, wie der sog. Jahrhundertbeschluss zur Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung, darf man wohl ohne allzu große Übertreibung von der „zweiten Jahrhundertentscheidung“ des BGH sprechen<sup>3</sup>. Von einer „Jahrtausendentscheidung“ zu sprechen, erscheint mit Blick auf das noch junge Jahrtausend allerdings etwas verfrüht<sup>4</sup>.

Indem der BGH die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband eigener Art anerkennt, sofern diese Rechtsgeschäfte mit Dritten im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vornimmt, wird das Verwaltungsvermögen gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern rechtlich verselbständigt und ist infolgedessen vom Wechsel der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unabhängig<sup>5</sup>.

Damit hat sich auch der oben dargestellte Theorienstreit zur Frage der Rechtsnatur des Verwaltungsvermögens ebenso wie die Problematik des Erwerbs der Gläubiger- und Schuldnergemeinschaft im Falle eines Eigentümerwechsels erledigt. Beseitigt ist auch die unglückliche prozessuale Lage der Wohnungseigentümer<sup>6</sup>.

Allerdings tun sich nun auch neue, zuvor nicht vorhandene Problemfelder auf.

## 1. Keine umfassende Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Aufgrund der besonderen Eigenart der Wohnungseigentümergeinschaft gesteht der BGH diesem Verband keine umfassende, jedes Rechtsgebiet umfassende Rechtsfähigkeit, sondern nur eine sog. Teil-Rechtsfähigkeit zu<sup>7</sup>.

Neu an der veränderten Rechtslage ist daher, dass nun für den konkreten Fall geprüft werden muss, ob die Gemeinschaft hier als rechtsfähig angesehen



## Wir wollen nicht weiter stören...

Moderne Technik ist kein Selbstzweck. Mit unserem Funksystem **symphonic**® zur Verbrauchsdatenerfassung haben Mieter und Eigennutzer endlich Ruhe, da der Ableser nicht mehr in die Wohnung muss.

**So einfach ist das.**




ista GmbH/vormals  
Vitera Energy Services GmbH  
Margot-Kalinke-Straße 9  
80939 München  
Tel.: 0 89 / 31 88 08 - 0  
Fax: 0 89 / 31 88 08 - 99  
www.ista.de  
InfoMuenchen@ista.de

werden kann oder als nicht-rechtsfähig anzusprechen ist<sup>8</sup>.

Rechtsfähigkeit liegt nämlich nur insoweit vor, als dass die Gemeinschaft als solche im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Rechtsverkehr nach außen auftritt<sup>9</sup>. Dazu zählen allerdings nicht nur die als Gemeinschaft mit Dritten vorgenommenen Rechtsgeschäfte, sondern auch Rechtshandlungen der Gemeinschaft im Innenverhältnis, soweit diese das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft (und damit wiederum über die Haftungsmasse indirekt den Rechtsverkehr mit Dritten) betreffen.

## 2. Konsequenzen für zivilrechtliche Ansprüche im Außenverhältnis

Wesentliche Änderungen ergeben sich beim Rechtsverkehr mit Dritten.

### a) Die neue Rechtszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Beim Abschluss neuer Rechtsgeschäfte tritt die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, als eigene Rechtsperson auf. Beim Abschluss von Verträgen wird somit nur die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband und nicht mehr der einzelne Wohnungseigentümer Vertragspartei<sup>10</sup>. Entsprechendes ergibt sich für quasi-vertragliche und für gesetzliche Ansprüche, etwa aus Bereicherungsrecht oder Deliktsrecht.

Der einzelne Wohnungseigentümer übernimmt nur dann eine eigene persönliche (akzessorische und gesamtschuldnerische) Verpflichtung, sofern er dies gegenüber dem Dritten klar und eindeutig erklärt<sup>11</sup>.

### b) Auswirkungen auf bereits abgeschlossene Rechtsgeschäfte



sicher abdichten · haltbar beschichten · attraktiv gestalten



WestWood



Parberger Höhe 2  
83714 Miesbach  
FreeCall 0800/1321964  
Fa.Straub@t-online.de  
Ihr Fachverarbeiter

Wer Balkone, Laubengänge, Terrassen, Flachdächer und Tiefgaragen langfristig erhalten will, muss sie vor schädlichen Witterungseinflüssen und mechanischen Belastungen wirkungsvoll schützen. Setzen Sie auf Qualität mit schnell reagierenden Flüssigkunststoffsystemen auf Basis von PMMA-Harzen. Ausgereifte Sanierungssysteme von **WestWood** und die Erfahrung unserer Fachverarbeiter garantieren Verarbeitungssicherheit bei höchster Produktqualität.

**WestWood** Kunststofftechnik GmbH  
An der Wandlung 20  
32469 Petershagen  
Tel.: 05 70 2 / 8 39 20 · Fax: 83 92 22  
info@westwood-kunststofftechnik.de  
www.westwood-kunststofftechnik.de  
**www.1aBalkonsanierung.de**

Qualität + Erfahrung

Da eine Änderung der Rechtsprechung auch für in der Vergangenheit liegende Sachverhalte gilt, es sei denn, besondere Vertrauenstatbestände seien zu berücksichtigen (sog. unechte Rückwirkung), sind die Rechtsfolgen der Entscheidung des BGH auch auf in der Vergangenheit liegende Sachverhalte, sofern nicht abgeschlossen, anzuwenden<sup>12</sup>.

Dies bedeutet, dass ein ursprünglich vom Verwalter „namens und in Vollmacht der einzelnen Eigentümer“ abgeschlossener Vertrag mit einem Dritten als mit der Gemeinschaft abgeschlossen gilt. Der BGH führt hierzu an, dass dies mangels anderweitiger Hinweise auch dem damaligen Interesse der Vertragsparteien entsprach.

Somit fällt in aller Regel die früher als gegeben angenommene persönliche gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümer für sog. Verwaltungsschulden weg.

### c) Auseinanderfallen von Verwaltungsvermögen und Gemeinschaftseigentum

Sollen Ansprüche verfolgt werden, die auf einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums basieren, so ist problematisch, dass ein Anspruch bei der Gemeinschaft regelmäßig nicht besteht. Das Gemeinschaftseigentum fällt nicht in das Verwaltungsvermögen, weshalb Schaden (bei den Eigentümern) und Rechtszuständigkeit (bei der Gemeinschaft) auseinander fallen. Hier ist auf die Grundsätze der sog. Drittschadensliquidation oder auf die Kosstruktion eines Vertrages zugunsten Dritter zurückzugreifen<sup>13</sup>.

## 3. Die verfahrensrechtlichen Auswirkungen der Teilrechtsfähigkeit

Die Zuerkennung einer weitgehenden Rechtsfähigkeit hat ebenfalls erhebliche verfahrensrechtliche Konsequenzen.

### a) Partei- und Prozessfähigkeit

Verfahrensrechtliche Folge der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft ist deren Partei- und Prozessfähigkeit gem. §§ 50 ff. ZPO analog<sup>14</sup>, also die Fähigkeit, an einem gerichtlichen Verfahren beteiligt zu sein und Kläger bzw. Beklagter oder Antragsteller bzw. Antragsgegner sein zu können. Beteiligte in einem wohnungseigentumsgerichtlichen Verfahren bzw. Partei eines zivilprozessualen Verfahrens ist somit ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband, soweit der Bereich der Teil-Rechtsfähigkeit betroffen ist.

### b) Problematik laufender bzw. abgeschlossener Aktivverfahren (Hausgeldverfahren)

Da vor Bekanntwerden des Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 anhängig gemachte Aktivverfahren (Hausgeldverfahren) auf der Kläger-/Antragstellerseite noch die einzelnen Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Beklagten / in Antragsgegnerschaft stehenden Schuldners der Hausgeldansprüche ausweisen, stellt sich die Frage, wie diesem Umstand Rechnung zu tragen ist. Man kann die Auffassung vertreten, dass insoweit ein zulässiger, da sachdienlicher Parteiwechsel (also ein Wechsel in der Person des Antragstellers) eintritt, weil der laufende Antrag der einzelnen Eigentümer unbegründet geworden, dafür aber der Antrag der Gemeinschaft begründet geworden ist, § 263 ZPO.

### c) Passivverfahren

Sind sämtliche Wohnungseigentümer verklagt worden, ist das Rubrum zu berichtigen. Sind dagegen nur einzelne Wohnungseigentümer (als Gesamtschuldner) verklagt worden, so liegt ein Fall der Klageänderung i.S.d. § 263 ZPO vor<sup>15</sup>.

### d) Grundbuchfähigkeit

Die Gemeinschaft ist daher auch grundbuchfähig, kann also als Inhaberin dinglicher Rechte im Grundbuch eingetragen werden, etwa bei der Vollstreckung von Hausgeldforderungen als Inhaberin einer Zwangssicherungshypothek oder als Gläubigerin eines Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahrens<sup>16</sup>.

## 4. Die vollstreckungsrechtlichen Auswirkungen der Teilrechtsfähigkeit

Mangels persönlicher Haftung der einzelnen Eigentümer steht dem Gläubiger der Gemeinschaft in der Regel nur noch das sog. Verwaltungsvermögen als Haftungsmasse zur Verfügung. Soweit allerdings vor allem die liquiden Vermögenswerte der Gemeinschaft (d.h. Geldkontenvermögen) zur Befriedigung des Gläubigers nicht ausreichen, stellt sich die Frage nach weiteren Vollstreckungsmöglichkeiten. Insbesondere ist es denkbar, dass die Illiquidität der Gemeinschaft ja durchaus von den einzelnen Eigentümern gewollt (vorsätzliche Nichtzahlung) verursacht sein. Dem Gläubiger der Gemeinschaft bleibt dann nur die Möglichkeit, auf die der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband gegenüber den Wohnungseigentümern im Innenverhältnis zustehenden Ansprüche zuzugreifen. Als zum Verwaltungsvermögen gehörend und damit dem Verband zustehend betrachtet der BGH insbesondere den sich gegen den einzelnen Wohnungseigentümer richtenden Anspruch der Gemeinschaft auf Bezahlung der beschlossenen und fälligen Beitragsforderungen, die sich aus Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Sonderumlagebeschluss ergeben. Diese Ansprüche kann der Gläubiger pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen.

Für den Fall, dass solche Beitragszahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in ausreichender Höhe beschlossen und fällig gestellt sind, erkennt der BGH einen gegen den einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Anspruch der Gemeinschaft auf entsprechende Beschlussfassung. Ebenso ist an die Pfändung von Schadensersatzansprüchen zu denken, die der Gemeinschaft dadurch erwachsen, dass die Eigentümer den ihnen obliegenden Pflichten schuldhaft (sei es durch Nicht-Zahlung, sei es durch schuldhaft unterlassene Nicht-Beschlussfassung) nicht nachkommen<sup>17</sup>. Hierbei haften die Wohnungseigentümer gem. §§ 280, 286, 421 BGB untereinander gesamtschuldnerisch, weshalb der vertragstreue Wohnungseigentümer gleichwohl hafter<sup>18</sup>.

## 5. Öffentlich-rechtliche Forderungen

Zu beachten ist allerdings, dass für öffentlich-rechtliche Forderungen (Grundabgaben, etc.) in aller Regel die gesamtschuldnerische akzessorische Haftung der Wohnungseigentümer fortbesteht. Der BGH führt in den Gründen seiner Entscheidung aus, dass die Haftung des einzelnen Eigentümers durch den Gesetzgeber angeordnet werden könne<sup>19</sup>.

Dies dürfte insbesondere bei kommunalen Grundabgaben, die auf der Grundlage von Satzungen erhoben werden, die die Zahlungspflicht an die Grundstückseigentümergeinschaft knüpfen und (wie im Regelfall) im Falle mehrerer Grundstückseigentümer deren gesamtschuldnerische Haftung vorsehen, gegeben sein<sup>20</sup>.



<sup>1</sup> Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Solingen, zugleich Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Beratendes Mitglied im BFW - Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.; Mitglied der ARGE Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwaltverein (DAV), Sozjus der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, eMail: krall-kalkum@telebel.de, Homepage: www.krall-kalkum.de.

<sup>2</sup> BGH, Beschl. 2.6.2005 - V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 m. Anm. Häublein = NZM 2005, 543; Abramenko, ZMR 2005, 585 ff.; Bork, ZIP 2005, 1205 f.; Häublein, Festschrift für Wenzel, 175 ff.; Maiwald, DIV 2005, 184 f.

<sup>3</sup> BGH, Beschl. v. 20.9.2000 - V ZB 58/99, ZMR 2000, 771 = NJW 2000, 3500 = Haufe-Index 542564.

<sup>4</sup> DIV 4/2005, 184.

<sup>5</sup> Abramenko, ZMR 2005, 585.

<sup>6</sup> Bub, NJW 2005, 2590 (2591).

<sup>7</sup> BGH, Beschl. v. 2.6.2005 - V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 (555); Müller, DIV 2005, 264 (266).

<sup>8</sup> Abramenko, ZMR 2005, 585.

<sup>9</sup> BGH, Beschl. v. 2.6.2005 - V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 (555).

<sup>10</sup> Deckert, DIV 2005, 260 (262).

<sup>11</sup> BGH, Beschl. v. 2.6.2005 - V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 (554).

<sup>12</sup> Riecke, Anm. zu BGH v. 2.6.2005, WE 2005, 201.

<sup>13</sup> Elzer, WE 2005, 196 (197).

<sup>14</sup> Elzer, Anm. zu OLG München v. 13.7.2005, ZMR 2005, 730 (731) m.w.N.

<sup>15</sup> Elzer, WE 2005, 196.

<sup>16</sup> Demharter, NZM 2005, 601 ff.

<sup>17</sup> OLG Hamburg, Beschl. v. 21.3.2000 - 2 Wx 56/96, ZMR 2000, 480.

<sup>18</sup> Häublein, Festschrift für Wenzel, 175 ff.

<sup>19</sup> BGH, Beschl. v. 2.6.2005 - V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 (554).

<sup>20</sup> KG, Urt. v. 2.12.2004 - 8 U 119/04, WuM 2005, 264.

# Die Beschluss-Sammlung

## Beabsichtigte Neuregelung im Rahmen der anstehenden Reform des WEG

Von Rechtsanwalt Dr. Wolf-D. Deckert<sup>1</sup>



### I.

Im Zuge der in Diskussion befindlichen Reform des WEG sieht der nochmals geänderte Gesetzesentwurf der vormaligen Bundesregierung (in der letzten Fassung des Beschlusses des Bundeskabinetts vom 25.05.2005) in Zukunft u.a. auch die förmliche Führung einer sog. **Beschluss-Sammlung** in Wohnungseigentümergeinschaften vor. Da insoweit der Bundesrat in seiner am 08.07.2005 beschlossenen Stellungnahme (BR Ds 397/05) hiergegen ebenfalls keine wesentlichen Einwände erhoben hat, dürfte die Gesetzesreform zumindest in diesem Teilkomplex wohl bald unverändert Rechtswirklichkeit erlangen (bei erwarteter Fortführung der Reformbemühungen durch die neue Bundesregierung). Was die ursprünglich im Entwurf Oktober 2004 mit dieser Sammlung noch beabsichtigten, differenzierten Rechtsfolgenwirkungen betraf, wurde im neuerlich überarbeiteten Gesetzesentwurf der insoweit heftigen Kritik aus der Fachliteratur weitgehend Rechnung getragen.

### II.

§ 24 WEG in geltender Fassung soll nunmehr aus zwei Absätzen 7 und 8 mit folgendem **Wortlaut** ergänzt werden:

„(7) Es ist eine **Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut**

**1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angaben von Ort und Datum der Versammlung,**

**2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und**

**3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gem. § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (einzusetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grunde für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.**

**(8) Die Beschluss-Sammlung ist vom Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentüerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.“**

§ 26 WEG soll in Absatz 1 nach Satz 3 folgenden Ergänzungssatz erhalten:

**„Ein wichtiger Grund liegt auch (nach Stellungnahme des BR statt „auch“ „regelmäßig“) vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.“**

### III.

Aus der über 100-seitigen **Begründung** des letzten Reformentwurfs befassen sich die Seiten 20-22 und 77-82 mit dieser neuen förmlichen Pflichtaufgabe eines Versammlungsvorsitzenden bzw. Verwalters. Hauptzweck der Neuregelung soll es sein, verbesserte Informationsmöglichkeiten über Eigentümerbeschlüsse und gerichtliche Entscheidungsergebnisse insbesondere für erkundungswillige Rechtsnachfolger, aber auch für die aktuellen Eigentümer und nicht zuletzt auch für die jeweils

amtierenden Verwalter bzw. etwaige Nachfolgerverwalter zu schaffen. Das Merkmal „führen“ solle alle mit der Anlegung der Sammlung, den Eintragungen, der Aktualisierung, der Löschung und der Einsichtnahme verbundenen Maßnahmen umfassen, ohne diese nach äußerem Erscheinungsbild einer solchen Sammlung näher im Detail gesetzlich definieren zu müssen (um übertriebenen Formalismus zu vermeiden).

Die Anlegung soll in schriftlicher Form (etwa als Stehordner), aber auch in elektronischer Form angelegt werden können, wenn dabei durch Ausdruck ungehinderte Einsicht ermöglicht wird. Gefordert wird eine zweckmäßige und übersichtliche Form im Rahmen der Gebote ordnungsgemäßer Verwaltung, möglichst versehen noch mit einem Inhaltsverzeichnis. In die Sammlung einzutragen sind nur künftige Beschlüsse und Entscheidungen, die also in genannter Zeit nach dem Inkrafttreten der Gesetzesreform verkündet wurden. Allerdings sollte nach Vorstellung des Gesetzgebers die Änderung auch Anlass geben, noch relevante Beschlüsse und Entscheidungen einer Gemeinschaft aus der Vergangenheit zu sichten und zu ordnen. Nicht mehr erinnerliche oder auffindbare Alt-Beschlüsse empfiehlt der Gesetzgeber im Einzelfall sogar förmlich aufzuheben, um auf diese Weise Rechtssicherheit zu schaffen (!).

### IV.

Was die Anforderungen der Neuregelung an die **Form** und den **Inhalt** der Sammlung betrifft, darf auf meinen **Formulierungs- und Untergliederungsvorschlag** verwiesen werden (Kopfzeile vgl. unten). Eintragungen haben jeweils „unverzüglich“ (ohne schuldhaftes Verzug) und in fortlaufender Nummerierung als Indiz der Vollständigkeit zu erfolgen. Bei Beschlüssen oder Gerichtsentscheidungen ist anzumerken, wenn diese erfolgreich angefochten wurden; insoweit sind Streichungen oder Lösungsvermerke bzw. Entfernungen (bei elektronischer Sammlungsführung) geboten. Überholte oder nach Zeitablauf erledigte Entscheidungen können je nach Einzelfall ebenfalls mit dem Vermerk „bedeutungslos“ versehen werden.

Die Sammlung ist grundsätzlich neben den bisher üblichen und umfangreichen Versammlungsprotokollen zu führen, um Kenntnisaufnahmen zu erleichtern. Auch und gerade in die neuen Beschluss-Sammlungen besitzt jeder Eigentümer bzw. ein von diesem ermächtigter Dritter Einsichtsrechte und kann sich auch Kopien fertigen lassen (ggf. mit zu beschließender Kostenerstattung für einen solchen besonderen Verwaltungsaufwand).

## Beschluss-Sammlung WEG ..... (begonnen am ..... Verw. ....)

Lf. Nr.	Eigentümerbeschluss (Antrags- bzw. Beschlusstext)	EV (o./a.o.) (Ort/Datum TOP)	schriftl. Umlaufbeschluss (Datum d. Bekanntmach.)	Gerichtsentscheidungen (Tenor/Gericht/Datum/Az./Parteien)	Vermerke (bestandskr./rechtskr./aufgehoben/gelöscht/bedeutungslos)	eingetragen von... am... (Verw./Vers.Leiter/Beirat) Dritter, jeweils mit Unterschrift)
[Beispiele] 1.	"Der Heizkessel wird nach Vorgaben der ENEV im Herbst 2006 erneuert. Vom Verwalter sind 3 Vergl.-	München, o. EV v. 16.4.06 zu TOP 8			bestandskräftig	Verw. ... (Unterschrift) 20.05.2006

Fehlt ein zur Sammlungsführung verpflichteter Verwalter in einer Gemeinschaft und werden dort dennoch Beschlüsse gefasst, ist grundsätzlich der Vorsitzende solcher Versammlungen für die Führung der Sammlung verantwortlich, hilfsweise ggf. auch kraft Mehrheitsbeschlusses ein anderer Versammlungsteilnehmer.

## V.

Die neue Pflicht primär für bestellte, amtierende Verwalter will der Gesetzgeber sogar als so bedeutsam manifestieren, dass eine nicht ordnungsgemäße Führung einer solchen Sammlung „auch“ bzw. „regelmäßig“ (BR-Korrektur) sogar selbst bei einmaliger Verletzung einen **wichtigen Abberufungsgrund** (als Regelbeispiel) darstellt; der Gesetzgeber begründet diese Neuregelung beiläufig auch damit, dass eine solche Sammlungsführung einerseits keine besonderen Anforderungen an einen Verwalter stelle, vielmehr ohne größeren Aufwand zu führen sei (!), andererseits erhebliche Rechtsbedeutung für Wohnungserwerber, aktuellen Eigentümer und auch die Verwalter selbst besitze; unkorrekte Führung lasse hier generell negative Rückschlüsse auf die Art der Verwaltung zu.

## VI.

Auf diese neue Pflichtaufgabe werden sich also wohl in Kürze alle Verwalter bzw. Versammlungsleiter einzustellen haben. Daneben verbleibt es bei den bisherigen Protokollführungspflichten von Eigentümerversammlungen im Sinne allein notwendiger Ergebnis- und Beschlussprotokolle mit den

weitergehenden Protokollierungspflichten gem. § 24 Abs. 6 und § 26 Abs. 4 WEG (bekanntlich mit den üblichen Vermerken über Datum, Uhrzeiten, Beginn und Ende, Versammlungsleitung, Beschlussfähigkeitsfeststellung, einer ordentlichen oder außerordentlichen bzw. Fortsetzungs- oder Wiederholungsversammlung sowie Anwesenheits- und Vollmachtsliste als Anlage, kurzzeitiger Stimmkartenverwahrung bei schriftlichen Abstimmungen, Unterschriftsgeboten und etwa notwendigen Unterschriftsbeglaubigungen, Einsichts- und Kopierrechten usw.).

Selbst wenn keine „Vergangenheitsbewältigung“ für erforderlich gehalten wird, sollte m.E. entgegen der bisherigen Vorstellung des Gesetzgebers der **Arbeits- und Zeitaufwand** einer solchen zusätzlichen Sammlungsführung nicht so ohne weiteres bagatellisiert werden. Bei heute meist strenger Honorarkalkulation eines Verwalters wird und muss wohl auch diese neue Aufgabe kraft Gesetzes ihren Niederschlag finden. Die Sammlung ist i.Ü. ständig „zu pflegen“ und zu aktualisieren. Einzutragen sind alle Gerichtsentscheidungen nach § 43 WEG im Tenor (Urteilsformel) mit entsprechenden Vermerken, ebenso alle positiven oder auch negativen Eigentümerbeschlüsse im Wortlaut und damit selbst solche unter einem TOP „Verschiedenes“ („Sonstiges“) und auch Abrechnungs-, Wirtschafts- und Entlastungsbeschlüsse, die sich in kurzer Zeit erledigen, nicht jedoch spontane, sich in/mit der Eigentümerversammlung erledigende sog. GO-Beschlüsse. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung sollten insbesondere das Gesetz oder eine bisher getroffene Vereinbarung über sog.

Öffnungsklausel mit Rechtsfolgungswirkung für die Zukunft **ändernde Beschlüsse** m.E. in einer solchen neuen Sammlung besonders (bereits optisch unschwer erkennbar, evtl. in Fett- oder Farbdruck) **herausgestellt** werden, um gerade hier ausreichenden Rechtsnachfolgerschutz im Hinblick auf die Wirkungen gem. § 10 Abs. 3 WEG zu gewährleisten. Anstelle des in der Fachliteratur bisher geforderten sog. Zentralgrundbuchs für eine dortige Eintragung und Sammlung solcher gesetz- und vereinbarungsändernder bestandskräftiger Öffnungsklausel-Beschlüsse wird also nunmehr jeder Versammlungsleiter bzw. Verwalter in die Pflicht genommen (beabsichtigte Entlastung der Grundbuch-Rechtspfleger und „Privatisierung“ auch dieser Aufgaben!).

Meines Erachtens sollten sich deshalb nunmehr sehr bald insbesondere die Verwalterverbände in wechselseitiger Zusammenarbeit um eine **einheitliche**, formelhafte Führung einer solchen Sammlung bzw. entsprechende neue Software bemühen. Übereinstimmend getroffene Form-Vorgaben im Detail erleichtern sicher die Arbeit eines jeden Verwalters, insbesondere im Falle eines Verwalterwechsels. Mein hier ansatzweise vorgestellter Mustervorschlag darf deshalb „rechtzeitig“ zur Diskussion gestellt werden (erweitertes Formular vgl. Aufsatz NZM in Kürze).

*<sup>1</sup> Dr. Wolf-Dieter Deckert ist Rechtsanwalt in der Bürogemeinschaft Dr. Deckert & Riesenberger, Steinkirchner Str. 1, 81475 München.*

# „Professionalität sollte ihren Preis haben - jetzt erst recht!“

AWV aktuell im Gespräch mit dem BFW-Präsidenten Thomas Meier<sup>1</sup>



**AWV aktuell: Herr Meier, wie steht der BFW zu den „drohenden“ Gesetzesnovellen zum WEG, insbesondere zur Rechtsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften und zum Thema Beschluss-Sammlung?**

Meier: „Drohend“ ist wohl nicht das richtige Wort: Einerseits werden Gesetzesvorhaben trotz des Machtwechsels in Berlin sicher in Kraft treten, andererseits haben die Novellen auch ihre positi-

ven Aspekte. Allerdings möchte ich an dieser Stelle schon festhalten, dass Änderungen auch tatsächlich etwas bewegen sollen und vor allen Dingen für die Praxis gestaltet werden. Dies sieht mir derzeit noch nicht danach aus. Und ein besonderes Augenmerk liegt immer noch auf der dringend notwendigen Regelung einer Zulassungsvoraussetzung für diejenigen, die fremde Vermögenswerte verwalten. Es gibt also noch einigen Nachbesserungsbedarf.

**AWV aktuell: Das Inkrafttreten steht für Sie außer Zweifel?**

Meier: Ja sicher. Es ist nur eine Frage der Zeit. Aber wie gesagt, lieber sollen sich Merkel und ihre Jungs noch ein paar Tage Zeit lassen, damit im Ergebnis etwas für die Branche und alle Beteiligten Sinnvolles herauskommt.

**AWV aktuell: Wo sehen Sie die „positiven Aspekte“?**

Meier: Positiv ist für mich, dass nunmehr - nach mehr als 50 Jahren - eine dringend erforderliche, einigermaßen praxistaugliche Novellierung erfolgen soll. Ich denke, das stärkt ein Stück weit die Bedeutung unserer Branche, die, obwohl ein milliardenschwerer Wirtschaftszweig, leider nach wie vor die Bedeutung eines Gartenzweriges genießt. Leider geht mir die Novellierung bis dato nicht

weit genug. Deutschland ist nämlich hinsichtlich der Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwalter immer noch Entwicklungsland. Auch die im Juni 2005 verkündete sog. Jahrtausendentscheidung macht deutlich, dass das Konstrukt der Eigentümergemeinschaft mehr in den Fokus der juristischen Betrachtung gerückt wird und an Bedeutung gewinnen wird. Aber das bedeutet natürlich auch mehr Verantwortung und vor allen Dingen verantwortungsbewusstes Umgehen mit derselben. Dazu brauchen wir professioneller Verwalter, und nicht nur Verwalter, die des Lesens und Schreibens mächtig sind.

**AWV aktuell: Eine Novellierung auf Kosten der Eigentümer und Verwalter?**

Meier: Nun, die Beitreibung von Forderungen durch Dritte - Lieferanten und Handwerker beispielsweise - war in der Vergangenheit z.T. tatsächlich recht kompliziert. Andererseits sind auch klärende Auswirkungen im Innenverhältnis, etwa bezüglich der Durchsetzung von Wohngeldforderungen, zu erwarten. Freilich: Die Mehrverantwortung und -belastung für Verwalter und den einzelnen Eigentümer ist beachtlich.

**AWV aktuell: Wie schützt sich der Verwalter als letztendlicher Auftraggeber vor finanziellen Verlusten bzw. eventuell notwendigen Rechts-**

### streitigkeiten mit Eigentümern?

Meier: Am besten natürlich durch Kompetenz und Sachverstand in vielen Disziplinen. Wir haben es hier ja mit so etwas wie einer „eierlegenden Wollmilchsau“ zu tun. Allerdings fallen da, wo gehobelt wird, auch Späne an. Und um solche Fehler in der Bearbeitung im Verhältnis zu seinen Auftraggebern abzusichern, hat jeder Profiverwalter eine entsprechende Vermögens- und Vertrauensschadenversicherung abgeschlossen. Eine Bankbürgschaft, wie sie etwa in Frankreich von den Verwaltern zur Rücksicherung der anvertrauten Vermögenswerte verbindlich gefordert wird, ist bei uns in weiter Ferne.

### AWV aktuell: Können - oder besser: müssen - sich diese Mehrleistungen des Verwalters in einer Gebührenerhöhung niederschlagen?

Meier: Unbedingt. Für mich gibt es immer folgendes Beispiel: Gehe ich heute zu einem Anwalt, dann bekommt der dafür auf der Grundlage einer Verordnung Geld, und zwar unabhängig davon, was im Ergebnis rauskommt. Und es gibt nur wenige sehr gute Rechtsanwälte. Vom Verwalter wird neben technischem und kaufmännischem Sachverstand in zunehmendem Maße auch juristischer Sachverstand gefordert. Ein guter Verwalter ist mindestens auch ein kompetenter Ansprech-

partner in Fragen zum Wohnungseigentumsrecht. Wird in der Versammlung ein nicht ordnungsgemäßer Beschluss gefasst, dann ist der Verwalter unter Umständen schadenersatzpflichtig. Es gibt auch nicht so viele sehr gute Verwalter. Aber genau weil das so ist, sollte Professionalität auch ihren Preis haben.

### AWV aktuell: Im Falle der künftig zu führenden Beschluss-Sammlung sieht das der Gesetzgeber ja etwas anders ...

Meier: Auch wenn der bittere Kelch der uneingeschränkt rückwirkenden Beschlusserfassung weitgehend an den Verwaltern vorbei gegangen ist, wird die Arbeitsintensität der Sammlung unterschätzt, z.B. was die Befügung relevanter Urteilsformeln betrifft. Und man darf nicht vergessen, dass es sich bei der Beschluss-Sammlung nicht um einen Ersatz, sondern um eine Ergänzung der wie bisher praktizierten Protokollführung handelt.

### AWV aktuell: Nicht ordnungsgemäße Sammlung als „wichtiger Abberufungsgrund“ des Verwalters - geht die geplante restriktive Pflichtverletzungshandlung nicht zu weit?

Meier: Ja, da schießt man mit Kanonen auf Spatzen. Aber wie so oft in der Vergangenheit werden solche geistigen Glanzleistungen am grünen Tisch auf dem Rücken des letzten Gliedes in einer sol-

chen Kette ausgetragen. Dem Verwalter. Dinge werden selbstverständlich, die nicht selbstverständlich sein können, zumindest nicht ohne Zulassungsvoraussetzung für den Verwalterberuf und eine adäquate, über eine Verordnung legitimierte Preisverordnung.

### AWV aktuell: Inwieweit ist der BFW, sind die Interessensverbände der Verwalter allgemein in den Gesetzgebungsprozess involviert?

Meier: Wir als Verbände sind nicht nur eingebunden, sondern haben maßgeblich die Gesetzesnovelle vorbereitet. Und nicht nur das: Wir als BFW waren sogar der Initiator dieser konzertierten Aktion! Wir haben es als Verband geschafft, alle Interessensverbände der Immobilienwirtschaft unter einen Hut zu bekommen. Wir sind eben ein Leistungsverband.

### AWV aktuell: Herr Meier, wir danken Ihnen für dieses Gespräch!

<sup>1</sup> Thomas Meier ist Geschäftsführender Gesellschafter der Pfeuffer Immobilienverwaltung und Management GmbH, Nürnberg. Seit 2000 steht der diplomierte Bankbetriebswirt (BA) und Immobilienökonom (ebs) der BFW als deren Präsident vor.

ANZEIGE

# Datenhighway fürs Fernsehen<sup>1</sup>

Wohnanlagen, die an ein modernes Kabelnetz angeschlossen sind, eröffnen den Bewohnern moderne Multimediagemöglichkeiten. Für das tägliche Leben bringt dies nicht nur enorme Erleichterungen, sondern auch jede Menge Spaß.

Breitbandvernetzung und digitale Technologien bringen moderne Multimediaangebote und komfortable Steuerungssysteme nicht nur ins Haus, sondern auch in die Wohnung. Sie verändern das Leben.

Wie bei Familie Lachner. Sie wohnt in einer Anlage, die von Kabel & Medien Service (KMS) mit einem modernen, rückkanalfähigen Kabelnetz ausgestattet wurde.

Die Bewohner haben so via TV-Kabel nicht nur

Zugang zu vielen Fernsehprogrammen, sondern auch zum Internet. Für die Familie Lachner brachte dies eine enorme Erleichterung in ihrem täglichen Leben.

Wenn Michael Lachner, der Englisch und Erdkunde unterrichtet, spätnachmittags nach Hause kommt, sucht er im Internet noch nach Informationen und aktuellen Nachrichten für seine Unterrichtsgestaltung und lädt sich Bildmaterial herunter.

## Für Beruf und Hobby

Die Downloads dauerten sehr lange und erhöhten die Telefonrechnung enorm. Jetzt surft er per modernem Breitbandkabel blitzschnell mit Highspeed und kostengünstig mit Flatrate. Sobald Michael Lachner mit seiner Arbeit fertig ist, wendet er sich seiner Lieblingsbeschäftigung zu. Der Hobbyfotograf bearbeitet dann die digitalen Familienfotos und stellt Diashows zusammen.

## Einfach bequem und preisgünstig

Auch bei Nachbar Jan Philip erleichtert die leistungsfähige Kabelinfrastruktur den Alltag. Der Single gilt in seinem Freundeskreis als bestens informiert und als großes Organisationstalent. Seit er per Voice over IP über das Internet telefoniert, hat er dank Flatrate nur mehr geringe Telefonkosten.

## Mit der Welt verbunden

Manchmal hört er auch Radio, bevorzugt einen australischen Sender. Das lässt sich einfach über Internetradio realisieren, das er an Fernsehen und Stereoanlage aktivieren kann. Die Bequemlichkeit, die er dem TV-Kabelnetz verdankt, weiß Jan Philip sehr zu schätzen. Sein nächstes Ziel: Er möchte die Jalousien über seinen Pocket-PC und Funknetzwerk (WLAN, Wireless Local Area Network) bedienen. Dann kann er es sich auf seinem Wohnzimmerstuhl so richtig gemütlich machen.



&amp;



cablesurf.de bietet optimale Preis-/Leistungsverhältnisse je nach gewählter Geschwindigkeit

(z.B. bei 70 kBit/s € 4,95 monatlich oder bei 2000 kBit/s € 24,95 monatlich)

Kunden von cablefon und cablesurf.de erhalten einen Rabatt in Höhe von € 4,95 auf die cablefon-Grundgebühr.

Weitere Informationen: [www.cablefon.de](http://www.cablefon.de) und [www.cablesurf.de](http://www.cablesurf.de)

cablefon bietet bei einer Grundgebühr von € 9,95 deutschlandweit Gespräche ins Festnetz zum monatlichen Pauschalpreis von € 9,90 - d.h. für nur € 19,85 freies Telefonieren.

<sup>1</sup> Quelle: Kabelfernsehen München, ServiCenter GmbH & Co. KG

## IP-Telefonie

Als IP-Telefonie oder Voice over IP (Stimmübertragung per Internetprotokoll) bezeichnet man das Telefonieren über das Internet. Hier wird eine Technik eingesetzt, welche die Übertragung von Sprachverkehr über Datenetze möglich macht. Während im normalen Telefonnetz eine Leitung ausschließlich für die beiden Telefo-

nierenden geschaltet werden muss, können bei der Internettelefonie mehrere Gespräche und gleichzeitig auch noch Daten über das Netzwerk transportiert werden.

Installation und Bedienung für die IP-Telefonie sind einfach: Der Kunde steckt einfach einen Adapter an sein Telefon und kann sofort loslegen.

Das Telefonieren via Internet ist vielfach günstiger als das Telefonieren über eine Telefonleitung.



Foto: Beate Blank

# Brandschutz in Wohngebäuden - Die Bedeutung des ersten und des zweiten Rettungsweges

Von Dipl.-Ing. Univ. Martin Egenhofer<sup>1</sup>

## Bedeutung, Zweck und Schutzziel der Brandschutzvorschriften

Den Vorschriften über den vorbeugenden baulichen Brandschutz kommt im Rahmen des Baurechts von jeher eine besondere Bedeutung zu. Die Aufgabe der Vorschriften ist es, die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch zu verhindern und im Brandfall die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten und eine wirksame Brandbekämpfung zu ermöglichen. Die Vorschriften über die Feuersicherheit dienen dem Schutz der baulichen Anlage, ihrer Bewohner und Benutzer und der darin untergebrachten Sachwerte. Die Bauordnung konkretisiert im Art. 15 folgendes Schutzziel:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Um dieses Schutzziel zu erreichen, formuliert die Bauordnung grundsätzliche Anforderungen:

1. Jeder Aufenthaltsraum einer Wohnung muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen (erster Rettungsweg und zweiter Rettungsweg).
2. Der erste Rettungsweg muss für Wohnungen, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.
3. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle.
4. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

## Der erste Rettungsweg

Der erste Rettungsweg führt immer aus der jeweiligen Wohnung in das Treppenhaus (Treppenraum).

Je nach baulicher Ausbildung kann zwischen Treppenraum und Wohnung ein Flur liegen. Der Treppenraum und der Flur sind zentrale Bestandteile des ersten Rettungsweges und werden bauordnungsrechtlich als sog. notwendige Flure bzw. notwendige Treppen bezeichnet. Die Bauordnung verknüpft mit dem Begriff der Notwendigkeit bestimmte Anforderungen an die bauliche Ausbildung der Flure und Treppenräume:

### Beispiele von Anforderungen an Flure:

- Flure von mehr als 30 m Länge sind durch nichtabschließbare, selbstschließende und dichte Türen zu unterteilen.
- Eine Folge von weniger als drei Stufen ist unzulässig.

### Beispiele von Anforderungen an Treppenräume:

- Treppenräume dürfen von jeder Stelle einer Wohnung nicht weiter als 35 m entfernt sein.
- Innenliegende Treppenräume, d.h. Treppenräume ohne Fenster, und Treppenräume in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen (Erdgeschoss

+ 4 Obergeschosse) müssen eine Rauchabzugsvorrichtung aufweisen.

- Öffnungen in Treppenraumwänden zum Kellergeschoss und ähnlichen Räumen müssen selbstschließende und mindestens feuerhemmende Türen aufweisen.

- Wohnungseingangstüren in Gebäuden mit mehr als 2 Obergeschossen (z.B. Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss) müssen dicht, vollwandig und selbstschließend sein.

- Verschlüsse und Einbauten aus brennbaren Baustoffen sind in Treppenräumen und deren Ausgängen unzulässig.

Diese Beispiele sollen als Auszug aus den wesentlichen Anforderungen einen kleinen Einblick in die detaillierten bauordnungsrechtlichen Vorgaben bezüglich dem vorbeugenden Brandschutz ermöglichen. Sinn und Zweck dieser detaillierten Vorgaben ist eine möglichst lange Sicherstellung der Rauch- und Feuerfreiheit der Treppenräume bei einem Brand im Gebäude. Die Treppenräume sollen einerseits den Bewohnern während einem Brandgeschehen bis zum Eintreffen der Feuerwehr

[www.otg-gmbh.de](http://www.otg-gmbh.de)



ELEKTRO &  
TELEFON  
ANLAGEN

24h-Notdienst  
08142 / 65 28 776

Unser Unternehmen steht Ihnen seit sechs Jahren mit Rat und Tat zur Seite. Lassen Sie sich von unseren Leistungen überzeugen und vertrauen Sie den Dienstleistungen unseres Hauses.



OTG  
Elektro & Kommunikations GmbH  
Stifterstr. 8 / 82140 Olching  
Tel. 08142 / 44 85 99 0  
Fax. 08142 / 44 85 99 99  
info@otg-gmbh.de

Ihr kompetenter und fairer  
Partner der Elektro &  
Kommunikationstechnik

- Elektroinstallation
- Sprechanlagen
- E-Check
- Kundendienst
- Telefonanlagen
- T-DSL



als Fluchtweg zu Verfügung stehen und andererseits der Feuerwehr die Rettung der noch nicht geflüchteten Bewohner und die Bekämpfung des Brandes ermöglichen.

Das Hauptaugenmerk liegt hierbei immer in der Vermeidung der Übertragung von Rauch in Treppenträume oder Wohnungen. Es ist bekannt, dass Brandopfer in der Regel nicht am Feuer, sondern zuerst an einer Rauchvergiftung sterben. Die leider regelmäßigen Berichte über erstickte Menschen in Dachgeschosswohnungen belegen dies auf erschütternde Weise.

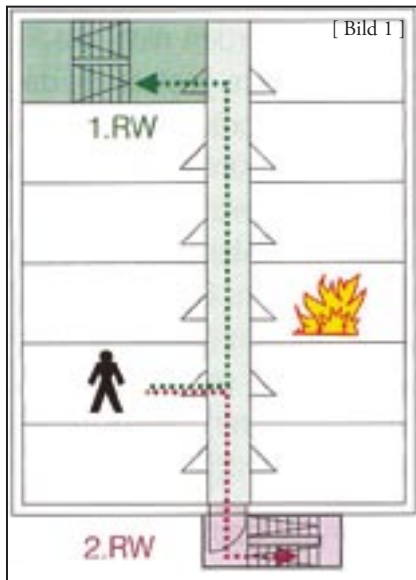
### Der zweite Rettungsweg

Der Gesetzgeber verlässt sich aber nicht allein auf den ersten Rettungsweg über das Treppenhaus. Immer wieder wird über Brandstiftung im Treppenhaus berichtet. Immer wieder verqualmen die Treppenhäuser, da flüchtende Bewohner die Wohnungseingangstüren ihrer brennenden Wohnung in der Panik nicht schließen. Immer wieder entzünden sich brennbare Stoffe und Bauteile, z.B. Installationsleitungen in Treppenhäusern. In diesen Fällen steht das Treppenhaus nicht mehr als Rettungsweg zu Verfügung. Der Gesetzgeber fordert daher einen zweiten Rettungsweg, der vom ersten Rettungsweg unabhängig nutzbar ist.

Es gibt grundsätzlich zwei unterschiedliche Möglichkeiten für die Ausbildung eines zweiten Rettungsweges:

#### 1. Fluchtmöglichkeit über einen zweiten Treppenraum

Bei größeren Gebäuden stehen mitunter zwei verschiedene Treppenträume, beispielsweise jeweils an den Flurenden, zu Verfügung. In diesem Fall können die Bewohner je nach Rauchsituation entweder über das eine oder das andere Treppenhaus flüchten [ Bild 1 ].



#### 2. Fluchtmöglichkeit über Fenster oder Balkon zu Rettungsgeräten der Feuerwehr

Für Gebäude bis zu einer Höhe von 22 m stellt dies den Regelfall dar. Die Feuerwehr kann mit Steckleitern Fenster und Balkone bis in einer Höhe von 7 m erreichen. Fenster und Balkone zwischen 7 m und 22 m Höhe über Gelände erreicht die Feuerwehr über Drehleitern. Bei diesem Rettungsweg müssen die eingeschlossenen Bewohner am Fenster oder am Balkon warten, bis die Feuerwehr vor Ort ist. Je nach Brandausbreitung kann dies bei den Betroffenen

zu Panik-Reaktionen führen. Es kommt daher darauf an, dass die Feuerwehr schnellstmöglich retten kann. Voraussetzung hierfür sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

#### 3. Fluchtmöglichkeiten bei Gebäuden über 22 m Höhe

Da bei derart hohen Gebäuden die Drehleitern der Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg nicht ausreichen, sind entweder sog. Sicherheitstreppenträume oder weitere Treppenträume erforderlich. Bei Sicherheitstreppenträumen handelt es sich meist um vom Gebäude über Laubengänge, Vorräume o.ä. erreichbare abgesetzte Treppenträume, die gegen das Eindringen von Feuer und Rauch aus den Geschossen des Gebäudes gesichert sind.

### Die Flächen für die Feuerwehr

Wie bereits angesprochen benötigt die Feuerwehr entsprechende Bewegungs- und Aufstellflächen für die Rettungsgeräte. Angaben über erforderliche Maße und Abmessungen finden sich in der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken und den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr [ Bild 2 ].

Aus Bild 2 lässt sich erkennen, dass ein nicht unerheblicher Flächenbedarf für ordnungsgemäße Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich ist.

### Der Bestandsschutz

Bei neu zu errichtenden Gebäuden werden die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes in einem sog. Brandschutzkonzept geplant und dargestellt. Spätestens bei der Abnahme des Gebäudes wird die tatsächliche Ausführung mit den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes verglichen und evtl. Abweichungen festgestellt. Nach Fertigstellung des Gebäudes befindet sich der bauliche Brandschutz sozusagen auf der Höhe der Zeit.

Da sich technische Vorgaben aufgrund neuerer Erkenntnisse und Bedürfnisse ständig weiterentwickeln, klappt bei bestehenden Gebäuden zwischen der Ausführung vor Ort und den heute gültigen Brandschutzbestimmungen eine zunehmend größere Lücke. Das Bauordnungsrecht sieht in Art. 15 jedoch vor,

das bauliche Anlagen so zu unterhalten sind, dass der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

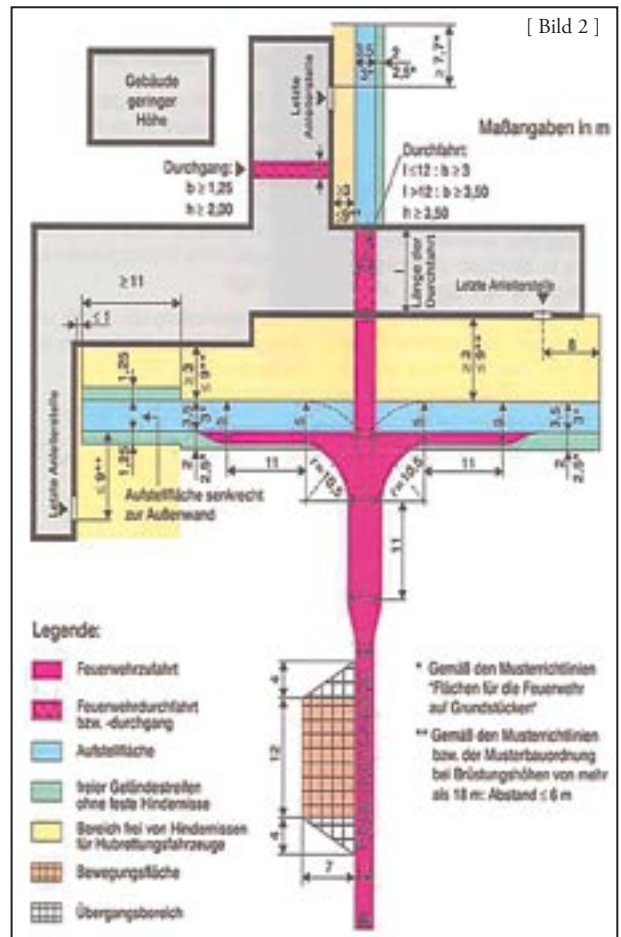
Es stellt sich daher die Frage, ob immer dann, wenn neue Vorschriften erlassen werden, eine Angleichung der bestehenden Gebäude an die neue Vorschriftenlage erforderlich ist.

Der Gesetzgeber gewährt bestehenden Gebäuden zunächst grundsätzlich Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass die Eigentümer bestehender Gebäude nicht verpflichtet sind, aufgrund neuer Vorschriften sofort bauliche Maßnahmen durchzuführen, außer der Gesetzgeber erlässt mit neuen Vorschriften eine Nachrüstplicht wie z.B. in der neuen Energieeinsparverordnung.

Gleichzeitig hat der Gesetzgeber aber auch auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu achten und hat daher in Art. 60, Abs. (5) die Bauaufsichtsbehörden ermächtigt, Anforderungen an bestandsgeschützte Gebäude zu stellen, wenn diese zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich werden.

Die Bauaufsichtsbehörde führt daher in deren eigenem Ermessen eine sog. Feuerbeschau durch, bei der bestehende Gebäude auf die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen überprüft werden. Werden hierbei Mängel im ersten Rettungsweg festgestellt, z.B. fehlende Rauchabzugsvorrichtungen in Treppenträumen, und ist gleichzeitig ein zweiter Rettungsweg nicht gewährleistet, z.B. erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nicht vorhanden, wird die Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen zur Abwehr von erheblichen Gefahren anordnen.

Auf den Bestandsschutz kann man sich nur dann berufen, wenn einer der beiden Rettungsweg mangelfrei (nach heute gültigen Vorschriften) gegeben ist und das Gebäude ansonsten den Vorschriften der Baugenehmigung entspricht. Weicht das Gebäude in negativer Richtung von den Vorgaben der damaligen Baugenehmigung ab, gilt das Gebäude als nicht bestandsgeschützt. Die Bauaufsichtsbehörde wird dann nicht nur die Mängelfreiheit eines Rettungsweges fordern, sondern die Erstellung von zwei ordnungsgemäßen Rettungswegen anordnen.



Die jeweiligen Eigentümer der Gebäude sollten diese Anordnungen nicht als Schikane der Behörden verstehen, sondern in eigenem Interesse die Vorgaben überprüfen und geeignete Maßnahmen einleiten. Die Verantwortlichkeit für die sichere Benutzung der Gebäude liegt nämlich immer bei den jeweiligen Eigentümern. Auch ohne behördlicher Anordnung müssen die Eigentümer im Brandfall die Folgen eines unzureichenden baulichen Brandschutzes tragen. Dies kann unter

Umständen auch bedeuten, die Verantwortung für den Tod von Menschen übernehmen zu müssen. Ich halte es daher für durchaus empfehlenswert, den baulichen Brandschutz bestehender Gebäude zu überprüfen und kritisch zu hinterfragen. Genauso sollte man sich gründlich überlegen, ob bei einer Nachrüstmaßnahme aus Kostengründen die Geltendmachung des Bestandsschutzes und die Herstellung eines mangelfreien Rettungsweges ausreichend ist. Spätestens bei Personenschäden,

die nachweisbar durch einen fehlenden zweiten Rettungsweg entstanden sind, wird man diese Entscheidung bereuen.

<sup>1</sup> Dipl.-Ing. Univ. Martin Egenhofer ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Beratender Ingenieur (BYIK), Am Lehel 7, 84028 Landshut.

# Rauch-Wärme-Abzugsanlage

## Das Treppenhaus als natürlicher Fluchtweg im Brandfall<sup>1</sup>



Bei Wohn- und Geschäftshäusern gilt im Brandfall als natürlicher Fluchtweg das Treppenhaus. Es ist daher unbedingt notwendig, das Treppenhaus von jeglicher Brandlast zu befreien, um diesen Fluchtweg zur Menschenrettung uneingeschränkt und sicher nutzen zu können. Das betrifft im besonderen abgestellte Gegenstände, die oft eine nicht unerhebliche Brandlast darstellen.

Weiter ist es unbedingt notwendig, das Treppenhaus rauchfrei bzw. raucharm zu halten. Dies erreicht man mit einer so genannten Rauch-Wärme-Abzugsanlage, die bei Brand manuell oder automatisch, im obersten Stockwerk elektromotorisch, ein Fenster öffnet. Durch die Kaminwirkung des Treppenhauses zieht der Rauch ab und man gelangt im Brandfall gefahrlos ins Freie.

Natürlich wirkende Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (NRA) sind aus den heute eingesetzten Brandschutzsystemen nicht mehr wegzudenken. In den Bauordnungen der Länder, der Industriebauordnung, den Hochhaus-, Versammlungsstätten- und vielen weiteren Verordnungen haben Rauch-Wärme-Abzugsanlagen ihre gesetzlichen Grundlagen.

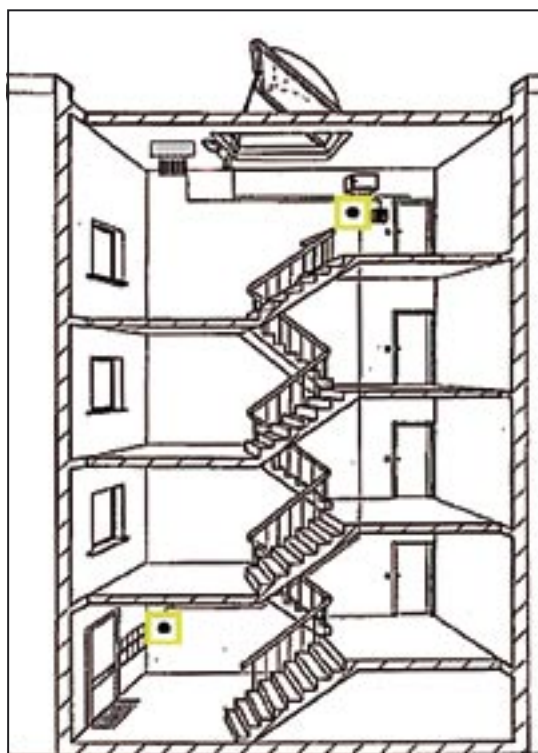
Diese Rauch-Wärme-Abzugsanlagen sind bei mehrgeschossigen innenliegenden Treppenhäusern und bei außenliegenden Treppenhäusern ab fünf Vollgeschossen gesetzlich vorgeschrieben. Um den Brandrauch auch sicher aus dem Treppenhaus zu entfernen,

muss die Fensteröffnung 5% der Grundfläche, mindestens jedoch einen Quadratmeter betragen. Die manuelle Bedienbarkeit der Rauch-Wärme-Abzugsanlage muss im Erdgeschoss und im obersten bewohnten Geschoss gegeben sein. Zusätzlich empfiehlt es sich, einen Rauchmelder an der obersten Decke anzubringen, um eine automatische Auslösung der Rauch-Wärme-Abzugsanlage zu gewährleisten.

Um die Funktion sicher zu stellen, schreibt der Gesetzgeber eine jährliche Überprüfung durch eine Fachfirma vor. Diese Überprüfung ist zu dokumentieren und bei Bedarf den Behörden nachzuweisen.

Auf Grund der Betriebssicherheitsverordnung, BetrSichV, vom 3. Oktober 2003 (siehe auch „AWV aktuell“, Ausgabe 3/2005) liegt es in der Eigenverantwortung des Betreibers, Gefahren von Leib und Leben abzuwenden.

<sup>1</sup> Quelle: Bucsek Feuerschutz GmbH, 82061 Neuried



## Alles aus einer Hand

- **Brandmeldeanlagen**
- **CO<sub>2</sub>-Löschanlagen**
- **Sprinkleranlagen**
- **Handfeuerlöcher**
- **fahrbare Feuerlöcher**
- **Wandhydranten**
- **Brandabschottung**
- **Kabelabschottung**
- **RWA-Anlagen**
- **Brandschutztüren/Tore**
- **Lichtkuppeln und Sonderbauten**
- **Feststellanlagen**
- **Türsicherungsanlagen**
- **Lieferung • Montage**
- **Wartung • Kundendienst**

Die Vorteile unserer Gesamtleistungen werden Sie schnell erkennen.

Fordern Sie noch heute unser kostenloses Angebot an.

**Bucsek Feuerschutz**  
G.m.b.H.

Ammerseestraße 2  
82061 Neuried  
Telefon (089) 755 12 11  
Fax (089) 745 92 13

# Pflege von Bäumen im Stadtbereich<sup>1</sup>

## Der Baumpfleger

Das Berufsbild des Baumpflegers hat sich verstärkt in den achtziger und neunziger Jahren gebildet. Durch den zunehmenden Einsatz von Technik bei der Baumpflege ist die Arbeit im Baum in Seilklettertechnik auch vor der Berufsgenossenschaft anerkannt.

Immer mehr Ausbildungsmöglichkeiten mit fundierten Fachkenntnissen im Bereich Baumkunde ermöglichen kompetente Beratung und Durchführung von geplanten Maßnahmen. Ziel der Arbeit des Baumpflegers sind vitale, gesunde und verkehrssichere Bäume, die das Stadtbild prägen.

## Bäume in der Stadt

Die Lebensbedingungen von Bäumen im Stadtbereich, in engen Hinterhöfen, an Straßen oder in Wohnanlagen sind gegenüber geschützten im Wald stehenden Bäumen eingeschränkt. Viele Bäume sind deshalb in ihrer Entwicklung behindert, oftmals auch weil die Möglichkeiten fehlen, mit zunehmender Größe und Höhe der Bäume entsprechende Wurzeln auszubilden.

Die Beeinträchtigungen und Belastungen wie Anfahrtschäden am Stamm, Abrisschäden bei Wurzeln oder Ästen, Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Bodenverseuchung (z.B. durch Salz im Winter) oder ihr unterversorgter Standort auf Tiefgaragen, hindern die Bäume oftmals, sich gesund und normal zu entwickeln.

Damit Bäume auch im Stadtbereich ausreichende Lebensbedingungen erhalten, sollten sie wiederholt begutachtet und gegebenenfalls saniert und gedüngt werden.

## Worauf ist zu achten?

Das Mindestkriterium ist die Herstellung der Verkehrssicherheit. Diese beinhaltet die Entfernung von abgestorbenen oder ausbruchgefährdeten Ästen an Stellen, wo es notwendig ist (z.B. im Gehwegbereich oder im Bereich von Kinderspielflächen, etc.). Bäume müssen auch auf ihre Standsicherheit hin untersucht werden, Faulstellen oder Pilzbildung im Stammbereich können bereits Indi-



katoren dafür sein, dass die Standsicherheit eines Baumes stark beeinträchtigt ist. Auch der Befall von Schädlingen kann hier eine Rolle spielen. Der Jahrhundertssommer im Jahr 2003 hat zum Beispiel zu einem dramatischen Borkenkäferbefall an Fichten geführt.

Starke Winde und Stürme wirken sich im Stadtbereich anders aus. Es kann zu Verwirbelungen kommen, denen Bäume nicht mehr standhalten können. Die Folgen sind Windbruch - in günstigen Fällen sind es vielleicht nur einzelne Äste, oft sind es aber auch Teile der Krone, die bei großen Windlasten ausbrechen. Letztendlich bleibt dann nur noch die Fällung des Baumes. Deswegen sind im speziellen Fall Kronenreduzierungen oder Kronenauslichtungen von Vorteil, da sich die Windangriffsfläche dadurch verringert.

## Die Naturschutzbehörde

Die Naturschutzbehörde als staatliches Organ reguliert den Bestand an Bäumen im Stadtbereich München.

Ab einem Stammumfang von 80 cm in 1 m Höhe gemessen unterliegen Bäume der Baumschutzverordnung. Bäume die nicht mehr standsicher sind, können zur Fällung oder zur

Baumveränderung beantragt werden. Ziel der Unteren Naturschutzbehörde ist es, unnötige Baumfällungen oder falsche Maßnahmen an Bäumen zu verhindern.

Durch vorgeschriebene Ersatzpflanzungen von Laubbäumen soll das Stadtbild „aufgehellt“ werden, und mehr Vogelbrutsstätten entstehen.

**Bäume prägen unser Stadtbild, sichern uns langfristig unsere Lebensqualität auch in der Stadt, sorgen nicht zuletzt für frische Luft und tragen somit wesentlich zu unser aller Wohlbefinden bei.**

<sup>1</sup> Quelle: Münchner Baumpflege Zentrale, Telefon: 089 - 87 80 81



**MÜNCHNER  
BAUMPFLEGE  
ZENTRALE  
089.87 80 81**

● **Baumfällungen**  
alle Schwierigkeitsgrade

● **Baumpflege**  
Kronenschnitt  
Kronenreduzierung  
Seilklettertechnik

● **Wurzelstockfräsung**

Alle Münchner Stadtteile  
und Umland  
**Beratung für Sie kostenlos**  
Voller Versicherungsschutz  
[www.baumpflege.com](http://www.baumpflege.com)

**Oliver Döbner GmbH**

Anerkannter  
Fachbetrieb



# Das Sondernutzungsrecht

Von RA Konstantin Riesenberger, München<sup>1</sup>

## 1. Bedeutung

Sondernutzungsrechte werden an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums begründet, insbesondere an oberirdischen Kfz-Stellplätzen, Gartenflächen, sonstigen Grundstücksflächen, wie Garagenzufahrten, Trockenplätzen oder Zugangswegen, an ebenerdigen Terrassen, möglicherweise auch an Dachterrassen oder an Hausfassadenteilen für das Anbringen von Reklameschildern oder Markisen. Sondernutzungsrechte spielen für die Wertschätzung von Wohnungseigentum eine große Rolle. Die Entscheidung zum Kauf einer Eigentumswohnung hängt nicht allein von deren Lage, Größe oder Ausstattung sowie von vorhandenen gemeinschaftlichen Einrichtungen ab. Für einen Erwerber ist es auch wichtig, ob ihm ein Sondernutzungsrecht etwa an einer Gartenfläche, an einem Kellerraum oder einem Kfz-Stellplatz zugewiesen ist. Das Sondernutzungsrecht verleiht letztlich dem Nutzungsberechtigten eine dem Sondereigentum vergleichbare unentziehbare Rechtsposition.

## 2. Begründung

Ein Sondernutzungsrecht ist das einem Wohnungseigentümer eingeräumte Recht, einen **Teil des gemeinschaftlichen Eigentums** unter Ausschluss aller anderen Wohnungseigentümer allein zu nutzen. Rechtsgrundlage für die Begründung von Sondernutzungsrechten ist die durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgesehene Möglichkeit, Vereinbarungen zu treffen, die von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist grundsätzlich jeder Miteigentümer zur Mitnutzung und zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.

Durch Vereinbarung kann jedoch ein Ausschluss der anderen Miteigentümer von der Nutzung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen und dieser Teil des gemeinschaftlichen Eigentums einem Eigentümer zur ausschließlichen alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Sofern diese Vereinbarung im Grundbuch eingetragen ist, gilt sie auch für Rechtsnachfolger.

Durch Eigentümermehrheitsbeschluss kann ein Sondernutzungsrecht dagegen nicht begründet werden. Der Bundesgerichtshof hat jedoch weiterhin die Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss für zulässig angesehen. Die Mieteinnahmen werden als ausreichende Gegenleistung zur fehlenden Mitnutzungsmöglichkeit gesehen.

Sofern ein Sondernutzungsrecht durch eine im Grundbuch eingetragene Vereinbarung begründet ist, spricht man vom sog. dinglichen Sondernutzungsrecht. Dieses kann auch innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft von einem Sondereigentümer auf einen anderen Sondereigentümer übertragen werden. Ein isoliertes Sondernutzungsrecht gibt es nicht. Dieses muss immer einem Sondereigentümer (oder einer Gruppe von Sondereigentümern) zustehen.

## 3. Gebrauch und Nutzung

Durch ein wirksam begründetes Sondernutzungsrecht wird die Mitnutzung der anderen Woh-

nungseigentümer nicht nur beschränkt, sondern gegenständig dauerhaft ausgeschlossen. Nur im Ausnahmefall muss der Sondernutzungsberechtigte anderen Wohnungseigentümern eine Benutzung des Sondernutzungsbereiches gestatten, etwa wenn das sonstige Gemeinschaftseigentum nur über das Sondernutzungsrecht erreichbar wäre.

Desgleichen ist eine Benutzung des Sondernutzungsrechtes zum Zweck der Instandhaltung und Instandsetzung des sonstigen Gemeinschaftseigentums zu dulden, sofern keine andere Zugangsmöglichkeit besteht.

Das alleinige Nutzungsrecht des Begünstigten ist wegen des gemeinschaftlichen Schuldverhältnisses der Eigentümer untereinander, aus welchem Rücksichtnahmepflichten folgen, natürlich nicht schrankenlos gegeben. Der Umfang der Nutzungsmöglichkeit wird in erster Linie durch die Vereinbarung bestimmt, wobei es etwa auf die Zweckbestimmung der Sondernutzungsfläche ankommt. Wird etwa ein Kfz-Stellplatz zum Sondernutzungsrecht übertragen, dürfen dort Kraftfahrzeuge abgestellt werden, nicht dagegen Waren gelagert werden.

Wird eine Gartenfläche zur Sondernutzung zugewiesen, so ist diese auch als Garten zu nutzen. Die Bepflanzung im Rahmen einer normalen Gartennutzung ist zulässig. Zum restlichen Gemeinschaftseigentum bzw. zu anderen Gartensondernutzungsrechten sind allerdings die Pflanzen nach den Landesnachbarrechten von den Pflanzabständen her zu situieren.

In Bayern müssen Pflanzen, welche bis zu 2 m Größe erreichen, 0,5 m vom Nachbargrundstück bzw. vom Nachbarsondernutzungsrecht bzw. gemeinschaftlichen Grundstück entfernt gepflanzt werden, bei Pflanzen, welche über 2 m Höhe erreichen, sind 2 m Abstand einzuhalten.

Ob eine Zaunziehung bei Gartensondernutzungsrechten möglich ist, richtet sich zunächst nach der Vereinbarung. Regelt die Vereinbarung nichts, so

darf die Zaunziehung nicht störend sein. Sind nur kleine Gartensondernutzungsrechte vorhanden, können Zäune sich störend auswirken. Sind mittlere Sondernutzungsflächen vorhanden, können diese einheitlich eingezäunt werden. Bei einem parkähnlichen Charakter einer Gartenanlage ist wiederum eine Zaunziehung störend, sodass sie nicht zulässig ist.

Ohne weitergehende Vereinbarung ermöglicht ein Sondernutzungsrecht lediglich die ausschließliche Nutzung, **nicht dagegen bauliche Veränderungen mit Nachteilwirkung für andere Wohnungseigentümer**. So ist etwa grundsätzlich das dauerhafte Aufstellen von Gartenhäuschen auf Gartensondernutzungsrechten nicht gestattet, desgleichen nicht die Errichtung einer Garage auf einem oberirdischem Stellplatz.

## 4. Verwaltung

Da der Gegenstand eines Sondernutzungsrechtes gemeinschaftliches Eigentum bleibt, unterliegt das gemeinschaftliche Eigentum auch der gemeinschaftlichen Verwaltung aller Wohnungseigentümer. Ist bei der Vereinbarung, mit der das Sondernutzungsrecht begründet wird, etwas abweichend geregelt, so ist dies maßgeblich. Ansonsten kommt es auf eine Auslegung der Sondernutzungsvereinbarung an. Maßgeblich dürfte hier auch die Verkehrsauffassung und die jeweilige Interessenlage sein. Gartensondernutzungsrechte berechtigen deren Inhaber zwar zur gärtnerischen Gestaltung des zugewiesenen Objekts, sofern der vorhandene Charakter der Gartenanlage hierdurch nicht völlig verändert wird. Der Sondernutzungsberechtigte darf allein über die Auswahl der jährlich zu erneuernden Bepflanzung, das Anlegen von Beeten und Rasenflächen sowie Wegen entscheiden und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand beschneiden und auslichten sowie den Rasen mähen und das Unkraut jäten. Die Beseitigung großer

### Sicher ist Sicher ...

WESENTLICHES ERKENNEN

W

BEWERTEN

B

ANALYSIEREN

A

■ Als unabhängiger Versicherungsmakler suchen wir für Sie die richtige Versicherung mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis oder handeln für Sie bei Ihrem Versicherungsgeber bessere Konditionen aus.

■ Unser Büro Düsseldorf hat sich seit über 20 Jahren auf die Gebäudeversicherung mit all ihren Nebensparten spezialisiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung in dem Bereich der Immobilienwirtschaft. Für Hausbesitzer, Hausverwalter, Immobilienmakler, Bauträger sowie weiteren Unternehmen aus dieser Branche bieten wir besondere Deckungskonzepte.

■ Partner des BFW und anderer namhafter Verwalterverbände.

**WB ASSEKURANZMAKLER GMBH & CO. KG**

Lilienthalstraße 74 · 40474 Düsseldorf · Telefon: 0211/47985-0 · Fax: 0211/47985-55  
www.wbadus.de · e-mail: info@wbadus.de

Bäume ist ihm jedoch nicht gestattet. Ebenfalls ist das zusätzliche Pflanzen von großen Gehölzen oder auswachsenden Strauchanlagen, die sich nachteilig auf Beleuchtung und Belichtung benachbarter Wohnungen auswirken, unzulässig; desgleichen das Pflanzen schwerer oder tiefwurzelnder Bäume über Tiefgaragen und deren Abdichtung.

## 5. Instandhaltung und Instandsetzung

Da der Gegenstand eines Sondernutzungsrechtes zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, sind grundsätzlich alle Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Diese Pflichten können durch Vereinbarung allein dem Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden. Ist jedoch nichts vereinbart, so bleibt es beim Grundsatz, dass die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich ist. Allenfalls kann bei fehlender klarer Regelung durch ergänzende Vertragsauslegung hergeleitet werden, dass der Sondernutzungsberechtigte für die normale Pflege alleine zuständig ist.

## 6. Kosten- und Lastentragung

Nachdem Gegenstand des Sondernutzungsrechtes gemeinschaftliches Eigentum ist, ist grundsätzlich auch die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt für die Tragung der Kosten und Lasten verantwortlich. Diese grundsätzliche gesetzliche Regelung kann wiederum durch Vereinbarung abgeändert und dadurch dem Sondernutzungsbe-

rechtigten die Kosten- und Lastentragung auferlegt sein.

Soweit der Sondernutzungsberechtigte selber im Zuge der Nutzung Maßnahmen durchführt, hat er diese selbst zu bezahlen. Dies gilt etwa für die Erneuerung der Bepflanzung auf einem Garten-sondernutzungsrecht.

Auch wird man wohl wiederum auf dem Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zum Ergebnis gelangen, dass die Bewässerung eines Garten-sondernutzungsrechtes durch den Sondernutzungsberechtigten alleine zu bezahlen ist.

Wegen der großen Rechtsunsicherheit auf diesem Gebiet empfiehlt es sich stets, bei der Vereinbarung über die Begründung des Sondernutzungsrechtes dem Sondernutzungsberechtigten auch die Instandhaltung und die Instandsetzung sowie die Tragung der Kosten und Lasten, die mit der Nutzung des Sondernutzungsrechtes verbunden sind, durch Vereinbarung aufzuerlegen.

## 7. Verkehrssicherungspflicht

Von einem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, welches mit einem Sondernutzungsrecht zu Gunsten eines Eigentümers belegt ist, können Gefahren für Dritte ausgehen. Die Verkehrssicherungspflicht betrifft immer denjenigen, der eine Gefahrenquelle eröffnet und in der Lage ist, über die gefährliche Sache zu verfügen.

Da grundsätzlich auch ohne abweichende Vereinbarung die Instandhaltung und Instandsetzung des sondergenutzten Eigentums Sache der Wohnungseigentümergeinschaft ist, obliegt dieser grund-

sätzlich auch die Verkehrssicherungspflicht. Soweit durch ausdrückliche Vereinbarung die Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Pflege und Unterhaltung dem Sondernutzungsberechtigten übertragen ist, geht insoweit die Verkehrssicherungspflicht auf den Sondernutzungsberechtigten alleine über.

Gleiches gilt auch dort, wo durch ergänzende Vertragsauslegung die alleinige Zuständigkeit oder alleinige Kostentragung des Sondernutzungsberechtigten herbeigeführt werden kann.

Unterlässt der in diesem Fall verkehrssicherungspflichtige Sondernutzungsberechtigte die notwendigen Verkehrssicherungspflichten, so hat die Gesamtgemeinschaft und der Verwalter entsprechende Ansprüche gegen den Sondernutzungsberechtigten zu stellen.

Grundsätzlich ist auch Gemeinschaftseigentum, für welches durch Vereinbarung ein Sondernutzungsrecht begründet ist, in der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft mitversichert. Die Versicherung wird jedoch leistungsfrei, wenn vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen Verkehrssicherungspflichten verstoßen wird.

<sup>1</sup> Konstantin Riesenberger ist Rechtsanwalt in der Bürogemeinschaft Dr. Deckert & Riesenberger, Steinkirchner Str. 1, 81475 München, Tel.: 089-7551011, Fax: 089-757207

# Aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht

Von Rechtsanwalt Dr. Siegfried Stöckl, München<sup>1</sup>

## 1. Probleme im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen

Im Wohnraummietrecht sind Eigenbedarfskündigungen häufig Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen. Kürzlich sind in diesem Zusammenhang zwei weitere wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ergangen. Darin ging es um den Problemkreis „vorgetäuschter Eigenbedarf“ sowie um die Fälle des nachträglichen Wegfalls des Eigenbedarfs. Beide Fallkonstellationen sind durchaus häufig.

Gerade die Tatsache, dass ein Wohnraummietverhältnis nur bei Vorhandensein eines berechtigten Interesses ordentlich gekündigt werden kann, verleitet Vermieter nicht selten dazu, über eine Eigenbedarfskündigung wieder in den Besitz ihrer Wohnung zu gelangen. Hintergrund für diese Fälle des vorgetäuschten Eigenbedarfs ist in den meisten Fällen die Absicht, die mietfrei gewordene Wohnung zu erheblich besseren Konditionen zu veräußern. Wie die Marktentwicklung zeigt, lassen sich vermietete Eigentumswohnungen derzeit kaum veräußern. Oft sehen sich Vermieter daher aus reiner wirtschaftlicher Notwendigkeit gezwun-

gen, zum Mittel einer Eigenbedarfskündigung zu greifen, obwohl dieser Eigenbedarf einer näheren Überprüfung nicht standhält.

Nach gefestigter Rechtsprechung ist der Vermieter bei einer vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung dem ausgezogenen Mieter zum Schadenersatz verpflichtet. Im Räumungsprozess muss der Vermieter den von ihm geltend gemachten Eigenbedarf

beweisen. Jedoch auch in einem späteren Schadenersatzprozess wegen angeblich vorgeschobenen Eigenbedarfs, den der Mieter in diesem Fall einleiten kann, musste der Vermieter nach bisheriger Rechtsprechung die Beweislast für den früheren Eigenbedarf tragen. Der gekündigte Mieter konnte sich daher auf die Behauptung beschränken, der Eigenbedarf sei in Wirklichkeit nur vorgetäuscht

## Sicherheit rund um die Uhr

Das neue 24-Stunden-Notrufsystem der AWW ab 1.1.2006

Das Besondere am neuen Notruftelefon der AWW ist der bequeme Komplettservice, der sich hinter der Hotline verbirgt:

**Mit nur einem Anruf in der Notrufzentrale, die in den bürofreien Zeiten aufgeschaltet ist, erreichen Sie kompetente Ansprechpartner für den jeweiligen Notfall in der Wohnanlage!**

Die Zentrale nimmt Ihr Anliegen entgegen, analysiert das Problem und aktiviert Fachpersonal oder leitet die Angelegenheit unverzüglich an externe Handwerker und Dienstleister (Stadtwerke, Feuerwehr etc.) weiter.

 **0800 - 1 23 21 71**

gewesen. Zog der Vermieter später tatsächlich nicht in die Wohnung ein, galt ein so genannter Anscheinbeweis zugunsten des Mieters.

Dem ist der BGH mit Urteil vom 18.05.2005 entgegen getreten. Hiernach bleibt es auch im Schadenersatzprozess des Mieters wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung bei der allgemeinen Beweislastregel, dass der Kläger die behauptete Pflichtverletzung beweisen muss. Der Vermieter darf allerdings einen vorgetäuschten Eigenbedarf nicht einfach bestreiten, sondern muss den früheren Eigenbedarf und dessen späteren Wegfall substantiiert darlegen. An die Darlegung der Umstände, die den Sinneswandel bewirkt haben sollen, werden strenge Anforderungen gestellt. Bestreitet der Vermieter aber den angeblich fehlenden Eigenbedarf substantiiert, muss der Mieter zu den streitigen Tatsachen Beweise anbieten. Er trägt somit das Beweisrisiko für seine Behauptung.

Die Entscheidung ist von nicht unerheblicher Bedeutung für die Praxis und stärkt durchaus die Vermieterposition. Dies gilt zwar weniger für die Fälle, in denen von vornherein kein Eigenbedarf bestand; in diesen Fällen kommt der Vermieter um eine Schadenersatzpflicht nicht herum, wobei er dem Mieter auch die zusätzlichen Mietkosten für eine neue vergleichbare Wohnung ersetzen muss. Die Verbesserung der Rechtsstellung des Vermieters gilt jedoch für die Fälle, in denen der ursprünglich bestehende Eigenbedarf nachträglich weggefallen ist. Hier muss nunmehr der Mieter beweisen, dass von vornherein keine Eigenbedarfsabsicht bestanden hatte. Hat der Vermieter die Wohnung nicht sofort nach dem Ablauf der Kündigungsfrist und der Räumung durch den Mieter weitervermietet, wird der Mieter diesen Beweis nicht ohne weiteres führen können. In diesem Zusammenhang ist am 09.11.2005 eine weitere Entscheidung des BGH ergangen, die soeben erst in der Tagespresse bekannt gegeben wurde (vgl. SZ vom 10.11.2005, S. 10). Hiernach gilt die Eigenbedarfskündigung für eine Mietwohnung auch dann, wenn der Kün-

digungsgrund nachträglich wegfällt. Eine wegen Eigenbedarfs erklärte Kündigung werde nur dann unwirksam, wenn der Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist entfällt. Der Entscheidung lag die Fallkonstellation zugrunde, dass der Vermieter den Mietvertrag über eine Eigentumswohnung gekündigt hatte, weil er diese für seine Schwiegermutter benötigte. Die Mieterin hätte die Wohnung im September 2001 nach 2-jährigem Rechtsstreit räumen müssen. Die Schwiegermutter ist aber bereits im Juli 2001, also vor Ablauf der Räumungsfrist, gestorben. Der Wegfall des Eigenbedarfs trat jedoch erst nach Ablauf der Kündigungsfrist ein. Dies hielt der BGH für unschädlich.

## 2. Gewerberaummiete - aktuelle Rechtsprechung zur Schriftform für langfristige Mietverträge

In der Praxis steht und fällt die Werthaltigkeit eines Gewerberaummietvertrages mit der Wirksamkeit der vereinbarten langfristigen Mietdauer. Probleme treten in diesem Zusammenhang häufig mit der Wahrung der erforderlichen Schriftform auf. Ist diese Schriftform nach § 550 BGB nicht gewahrt, ist die Befristung unwirksam, was zur Folge hat, dass der Vertrag vom Mieter mit der kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit beendet werden kann. Häufig suchen daher Mieter bei langfristigen, für sie nachteiligen gewerblichen Mietverhältnissen nach Schriftformmängeln. Hier hat bereits so mancher Mietvertrag den strengen Kriterien nicht standgehalten. Häufig werden Fehler bei der Unterzeichnung der Verträge gemacht. In diesem Zusammenhang hat der BGH am 06.04.2005 eine klarstellende Entscheidung erlassen (XII ZR 132/03). In dem entschiedenen Fall ging es um die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrages durch eine GmbH. Bei der Unterzeichnung für die GmbH genügt es zur

Wahrung der Schriftform, wenn für die GmbH ein Dritter ohne ausdrücklichen Vertreterzusatz unterzeichnet. Der BGH hat dies damit begründet, dass der Dritte in einem auf eine GmbH ausgestellten Mietvertrag erkennbar nicht Vertragspartei werden soll. Seine Unterschrift auf der Unterschriftenzeile auch ohne ausdrücklichen Vertreterzusatz kann daher nur bedeuten, dass er die GmbH vertreten will. Auch eine Kennzeichnung der Art des Vertragsverhältnisses sei hiernach nicht erforderlich. Dennoch ist dem Vermieter nicht zu empfehlen, sich auf entsprechende Erleichterungen in der Vertragsauslegung zu verlassen. Die Unterzeichnung eines langfristigen gewerblichen Mietvertrages sollte immer durch sämtliche vertretungsberechtigte Personen einer juristischen Person erfolgen.

Entsprechend hat der BGH auch zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) entschieden, dass es nicht ausreichend ist, wenn auf Mieter- oder Vermieterseite nur ein Gesellschafter der GbR einen langfristigen Mietvertrag ohne weiteren Zusatz unterzeichnet. In diesem Fall sei nicht ersichtlich, ob der Unterzeichnete die Unterschrift nur für sich selbst, oder aber zur gleichen Vertretung der anderen leistet (BGH NZM 2004, 96). Die Entscheidung übersieht zwar, dass auch die GbR inzwischen rechtsfähig ist; die unterschiedliche Behandlung durch die höchstrichterliche Rechtsprechung zeigt jedoch, dass an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses bei langfristigen gewerblichen Mietverhältnissen durch die Rechtsprechung nach wie vor strenge Anforderungen gestellt werden. Dem Vermieter kann nur empfohlen werden, hier besondere Sorgfalt zu wahren.

<sup>1</sup> Dr. Siegfried Stöckl ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. Stöckl, Rausch, von Heimburg, Bavariaring 18, 80336 München, Telefon: 0 89 / 53 02 21, Fax: 0 89 / 5 38 07 86, e-mail: info@dr-stoeckl-rausch.de.

# Abrechnung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft bei Eigentumswechsel

Von RA Konstantin Riesenberger, München<sup>1</sup>

## 1.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung kann durch dreierlei Weise geschehen:

- Aufgrund Gesetzes: Es handelt sich hier um den Erbfall. Mit dem Tod des Wohnungseigentümers geht kraft Gesetzes das Eigentum auf den oder die Miterben über. Im Grundbuch steht noch der verstorbene Eigentümer. Der Eigentumserwerb vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs. Grundsätzlich haften die Erben auch für Schulden des Erblassers. Eine Problematik bei der Abrechnung ergibt sich hier kaum.

- Aufgrund Hoheitsaktes: Es handelt sich hier um den Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder Teilungsversteigerung durch das Vollstreckungsgericht. Mit Zuschlagbeschluss des Rechtspflegers des Vollstreckungsgerichts geht aufgrund Hoheitsaktes das Eigentum über. Im Grundbuch steht noch

der Schuldner oder die Personenmehrheit, bei der die Teilungsversteigerung beantragt wurde. Das Grundbuch wird zu einem späteren Zeitpunkt von Amts wegen berichtigt. Bereits mit Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist das Eigentum auf den Ersteher übergegangen. Ansonsten gelten bei diesem Eigentumsübergang dieselben Grundsätze wie beim nachfolgenden rechtsgeschäftlichen Erwerb.

- Aufgrund Rechtsgeschäfts: Es handelt sich hier um den Regelfall des Eigentumsübergangs in einer Wohnanlage. Das Eigentum kann durch verschiedene Rechtsgeschäfte übertragen werden, z.B. Kauf, Tausch, Schenkung. Bei diesen rechtsgeschäftlichen Übertragungsakten geht das Eigentum immer erst dann über, wenn die Einigung über den Eigentumsübergang (= Auflassung) auch im Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch ist konstitutiv für den Eigentumsübergang.

## 2.

Im Regelfall des rechtsgeschäftlichen Erwerbs einer Eigentumswohnung wird zunächst ein notariell zu beurkundender Verpflichtungsvertrag abgeschlossen, mit dem sich der Eigentümer und Verkäufer verpflichtet, das Eigentum an den Käufer zu übertragen. Im Regelfall wird sodann zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Aufgrund der Auflassungsvormerkung kann der vormerkungsberechtigte Käufer von jedem, der später im Grundbuch eingetragen wird, die Löschung eines dem vormerkten Anspruch auf Eigentumsumschreibung entgegenstehenden Rechtes verlangen. Dies ist allein aufgrund der Buchposition möglich.

Sobald der Käufer durch die Auflassungsvormerkung ausreichend gesichert ist, wird der Kaufpreis fällig.

Nach den Bestimmungen des notariellen Vertrages gehen dann **im Innenverhältnis zwischen Verkäufer** (= eingetragener Eigentümer) **und dem Käufer** Besitz, Kosten, Lasten und Nutzen über. Mit diesem Besitz-, Kosten-, Lasten- und Nutzenübergang verpflichtet sich der Käufer im Innenverhältnis, das Wohngeld für den Verkäufer an die Wohnungseigentümergeinschaft zu bezahlen. Im Regelfall wird der Käufer auch dieser Verpflichtung nachkommen. Das Wohngeld wird mithin von einem Nichteigentümer an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters bezahlt.

Zahlt der Erwerber nicht mehr, etwa weil er sich vom Verkäufer arglistig getäuscht fühlt und den Vertrag rückabwickeln möchte oder weil er in wirtschaftliche Notlage gerät, so ist **innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft** immer noch der im Grundbuch eingetragene Eigentümer zahlungspflichtig. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keinen eigenen Anspruch gegen den Erwerber.

Nach Zahlung des Kaufpreises wird regelmäßig in einer zweiten Notarurkunde die Auflassung beurkundet. Zum Teil ist bereits im notariellen Verpflichtungsgeschäft auch die dingliche Auflassung mitbeurkundet und der Notar durch beide Vertragsparteien angewiesen, die dingliche Einigung dem Grundbuch zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn der Verkäufer bestätigt, dass der Kaufpreis zuzüglich etwaiger Zinsen bezahlt ist (Vorlagesperre bezüglich der Auflassung). Sobald sodann der Kaufpreis bezahlt ist, wird der Notar die Auflassung dem Grundbuchamt zur Eintragung vorlegen. Das Grundbuchamt wird den Käufer als neuen Eigentümer eintragen. Erst mit Eintragung ist der Käufer neuer Eigentümer und innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft mit vollen Rechten und Pflichten eines Miteigentümers ausgestattet.

Er ist vom Verwalter zu Wohnungseigentümergeinschaften einzuladen, er darf Beschlüsse vor Gericht anfechten, er hat allerdings auch innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten und Lasten zu tragen.

### 3.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass bei einem Eigentumswechsel durch den Verwalter **keine zwei Einzelabrechnungen** vorzulegen sind, etwa abgestellt auf den intern zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Übergang von Besitz, Kosten, Lasten und Nutzen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist beim rechtsgeschäftlichen Erwerb bei einer rechtlich in Vollzug gesetzten

WEG Eigentümer nur derjenige, der auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Nur der Eigentümer ist zur Wohngeldzahlung gegenüber der WEG verpflichtet. Über Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan sowie über Gesamt- und Einzeljahresabrechnung des Verwalters ist grundsätzlich durch Eigentümermehrheitsbeschluss genehmigend zu entscheiden. Erst dann werden innerhalb der Eigentümergemeinschaft Zahlungen fällig. Wenn nunmehr bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zwei Einzelabrechnungen erstellt werden, aus denen sich jeweils ein Nachzahlungssaldo ergibt, so würde je nach Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Einzelabrechnung jedenfalls ein Nichteigentümer zu einem Saldenausgleich aus einer Jahresabrechnung verpflichtet. Ein Nichteigentümer kann jedoch nicht durch Mehrheitsbeschluss zur Zahlung innerhalb der Eigentümergemeinschaft verpflichtet werden.

Aus diesem Grund entspricht es **einzig und allein ordnungsgemäßer Verwaltung**, wenn der Verwalter demjenigen gegenüber die Einzelabrechnung aufstellt, der im Zeitpunkt der Genehmigung der Jahresabrechnung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Sollte etwa der Verkäufer das ganze Jahr 2005 Eigentümer gewesen sein und der Käufer erst im März 2006 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden und die ordentliche Eigentümerversammlung mit Genehmigung der Jahresabrechnung im Mai 2006 stattfinden, so ist das gesamte Wirtschaftsjahr 2005 gegenüber dem Käufer als neuem Eigentümer abzurechnen. Dieser hat sich sodann im Innenverhältnis nach den Regelungen des notariellen Kaufvertrages mit dem Verkäufer auseinanderzusetzen.

Nur für nicht bezahlte Wohngeldvorauszahlungen aufgrund Wirtschaftsplanbeschluss haftet in diesem Fall der Verkäufer weiter gegenüber der WEG. Diese sind aus dem Saldo der Einzelabrechnung herauszurechnen. Der Erwerber haftet nur für die

## THG ABWASSERTECHNIK

Rohr-Kanalreinigung  
Kanal-TV-Inspektion  
Kanal-Dichteprüfung  
Kanal-Sanierung  
Absaugarbeiten

**TAG + NACHT - SERVICE**

**Tel. 089 / 755 92 46**

**Fax 089 / 75 71 57**



Fachbetrieb  
der Innung

THG – Abwassertechnik  
Mühlthaler Straße 91 c  
81475 München

info@thg-abwassertechnik.de  
www.thg-abwassertechnik.de

sog. echte Abrechnungsspitze.

Für einen Wohnungseigentumsverwalter ist mithin niemals der intern zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarte Zeitpunkt für Besitz-, Kosten-, Lasten- und Nutzenübergang von Interesse, sondern ausschließlich der Zeitpunkt, zu dem der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde.

Dies wird vielfach von den Parteien eines Kaufvertrages zu wenig bedacht. Gute Verwalter leisten hier von vornherein Aufklärungsarbeit, um Streitigkeiten über die richtige wohnungseigentumsrechtliche Zuständigkeit von Verkäufer und Käufer gar nicht aufkommen zu lassen.

<sup>1</sup> Konstantin Riesenberger ist Rechtsanwalt in der Bürogemeinschaft Dr. Deckert & Riesenberger, Steinkirchner Str. 1, 81475 München, Tel.: 089-7551011, Fax: 089-757207

# Fritz Rupert Moll

GmbH & CO. KG

- Malereibetrieb
- Betonsanierung
- Fassadenanstriche
- Tiefgaragensanierungen
- Beschichtungen
- Gerüstbau
- Vollwärmeschutz
- Isolierputze
- Hubarbeitsbühnen

Am Hartholz 3 • 82239 Alling • Tel.: 0 81 41 / 5 34 82 90 • Fax: 0 81 41 / 5 34 82 99 • www.fritz-rupert-moll.de

Personalien:

# Oliver Kopplin - Gelernt ist gelernt

Abitur 1989, nach dem Grundwehrdienst Studium der Volkswirtschaftslehre in Erlangen und München mit Praktikum bei Siemens/Private Kommunikationssysteme, 1993-1995 Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, nach der Übernahme durch die Ausbildungsfirma zunächst leitender Angestellter, dann stellvertretender Geschäftsleiter, 2001-2003 Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung in einer Augsburger WEG-Verwaltungsgesellschaft - der berufliche Werdegang von Oliver Kopplin liest sich ausgesprochen solide und zielgerichtet. Seine fundierten Kenntnisse auf den Gebieten WEG- und Mietverwaltung waren es denn auch,

die dem heute 36-Jährigen 2003 die Türen bei der AWV öffneten und ihn in relativ kurzer Zeit zu einer der „tragenden Säulen“ im hoch motivierten AWV-Team werden ließen. Objekte aller Größenordnungen im Raum München werden von ihm umfassend betreut, seine Affinität zur „EDV“ macht ihn darüber hinaus zum begehrten Ansprechpartner im Unternehmen, wenn es um den Einsatz moderner Datenverarbeitung und -übertragung geht.

Sachkompetenz und Gewissenhaftigkeit zeichnen Kopplin in seiner Verwaltertätigkeit aus. In seiner Freizeit mag es der gebürtige Münchner, der mit seiner Frau Christiane und seiner 4-jährigen



Tochter Celina in Bobingen bei Augsburg lebt, etwas „abstrakter“: Hier setzt er vor allem auf Kreativität, findet in der ambitionierten künstlerischen Beschäftigung mit verschiedenen Techniken wie Malen, Grafik, Airbrush etc. willkommene Abwechslung zum beruflichen Alltag.

## § Rechtsprechung §

Von RA Konstantin Riesenberger, München

§  
Kann der ausländische (hier: russische) Mieter 5 Heimatprogramme mittels von ihm zusätzlich anzuschaffenden Decodern über den hauseigenen Kabelanschluss empfangen und stört die geplante Parabolantenne am hierfür vorgesehenen Platz das Gesamtbild der Gebäudefassade, weil diese Seite Gehwegen, Parkplätzen und Nachbarhäusern zugewandt ist, so ist es nicht weiter zu beanstanden, wenn das Instanzgericht dem Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Grundgesetz Vorrang einräumt.

BGH vom 02.03.2005 - VIII ZR 118/04

§  
Bei einer großen Wohnungseigentümergeinschaft (hier: mehr als 500 Wohnungseigentümer) ist es bei einer auf 5 Stunden konzipierten Wohnungseigentümersammlung nicht zu beanstanden, diese werktags ab 15 Uhr einzuladen.

OLG Köln vom 13.09.2004, 16 Wx 168/04

§  
Für Kleinanlagen mit übersichtlicher kleiner Tagesordnung dagegen darf eine Eigentümersammlung erst ab 18 Uhr angesetzt werden, wenn einer von wenigen zerstrittenen Eigentümern sich gegen einen früheren Beginn ausgesprochen hat.

LG München I vom 19.07.2004, 1 T 3954/04

§  
Der nachhaltige Zahlungsrückstand des Mitglieds einer Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt deren Mitglieder zur Verhängung einer Versorgungssperre. Soweit über die Versorgungssperre kein Rechtsstreit anhängig ist, muss diese vorher durch Beschluss angedroht werden. Die Versorgungssperre selbst ist dann durch Eigentümermehrheitsbeschluss zu beschließen. Sie ist nur statthaft, wenn ein erheblicher Zahlungsrückstand vorliegt. Dieser ist anzunehmen, wenn das Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft mit mehr als 6 monatlichen Wohngeldvorauszahlungen in Rückstand ist.

Der Bundesgerichtshof hat hier im Rahmen des Zurückbehaltungsrechtes nach § 273 BGB als Sicherungsmittel und Druckmittel die Versorgungssperre gegenüber anderer Rechtsprechung wesentlich erleichtert.

BGH, Urteil vom 10.06.2005 - V ZR 235/04

§  
Gartenpflege im wechselnden Turnus mit der Verpflichtung zur tätigen Mithilfe kann nicht im Wege des Mehrheitsbeschlusses Wohnungseigentümern auferlegt werden.

OLG Düsseldorf vom 01.10.2003, 3 Wx 393/02

§  
Das frustbedingte laute Zuschlagen der Tür des Gerichtssaales durch einen Wohnungseigentümer stellt eine schuldhaftige Verletzung der Würde des Gerichts dar und kann mit einem Ordnungsgeld von € 200,- geahndet werden.

OLG Zweibrücken vom 15.12.2004, 3 W 199/04

## Impressum

### AWV aktuell

Kundenzeitschrift der AWV Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft

Ausgabe Nr. 4, Dezember 2005

**Herausgeber:** AWV Allgemeine Wohnhaus-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG  
Tumblingerstraße 23, 80337 München, Tel.: 089-121066, Fax: 089-1232171, www.awv-muenchen.de

**Redaktion:** E. Otto Kügler, Tel.: 0170-8009881, Fax: 08233-739261, eMail: otto\_kuegler@hotmail.com

**Grafik:** Laube Creativ, 85235 Odelzhausen

**Druck:** Mayer & Söhne, 86551 Aichach

**Auflage:** 8.000 Expl.

## www.awv-muenchen.de

### Up to date

News-Ticker mit aktuellen Gerichtsurteilen rund um die Immobilie

### Echter Mehrwert

Ständig aktualisierter Terminplan der Eigentümersammlungen

### Kontaktpflege

Der heiße (eMail-) Draht zu Ihrem persönlichen AWV-Sachbearbeiter