

## EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser,

diese Ausgabe möchte ich nutzen, um mich im Namen des FOCUS Immobilienverwaltung-Teams ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken.

Das Jahr 2016 war gekennzeichnet durch viele politische Entwicklungen. Nicht nur im Hinblick auf die Europa- und Weltpolitik, sondern auch für Wohnungseigentümergeinschaften und Verwalter war es ein Jahr der Veränderung.

Die Einführung des Sachkundenachweises für Verwalter wurde seitens des Bundeskabinetts beschlossen, was wir ausdrücklich begrüßen. Bei der FOCUS Immobilienverwaltung sind alle Objektverwalter ausgebildete Immobilienkaufleute. Ab 2017 wird das Team um zwei weitere Immobilienkaufleute verstärkt.

Zusätzlich beschäftigt die Verwalter und damit die Eigentümergemeinschaften die Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoffen. Seit 01.10.2016 sind die Entsorgungskosten für diesen Stoff zum Teil um das 20-fache gestiegen. Alle Versuche, die Politik vor einer Kostenexplosion zu warnen, sind bisher gescheitert. Dies führt zurzeit dazu, dass z.B. Dächer, welche dringend saniert werden müssen, nur repariert werden.

Einmal mehr wurde bei Einführung einer Verordnung seitens der Verantwortlichen die Konsequenzen dieser neuen Einstufung nicht zu Ende gedacht und die Eigentümer als Verbraucher sind die Leidtragenden. Wir hoffen, dass die Politik doch noch ein Einsehen hat und werden als Verbandsmitglied weiter daran arbeiten.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen im Namen des gesamten Teams ein erfolgreiches Jahr 2017.

Herzlich

Astrid Schultheis

## Bundestag berät über Eigenstromversorgung auch für Eigentümergemeinschaften

Der Deutsche Bundestag berät erstmals über den Gesetzentwurf zur Änderung der Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Stromeigenversorgung (BR-Drs. 619/16). Auf politische Initiative des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) sprach sich der Bundesrat jüngst für eine Öffnung der EEG-Stromeigenversorgung auch für Wohnungseigentümer aus.

Haushalte in Einfamilienhäusern nutzen bereits günstigen, selbstproduzierten Strom und auch Mieter können durch Mieterstrommodelle künftig von einer verringerten EEG-Umlage profitieren. Demgegenüber bleibt selbstnutzenden Wohnungseigentümern die Stromeigenversorgung aus erneuerbaren Energien nach dem Wortlaut des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) nach wie vor versagt. Einzelne Mitglieder der WEG als Betreiber der Stromerzeugungsanlage müssen demnach die volle EEG-Umlage entrichten und zusätzliche bürokratische Pflichten wahrnehmen. Dies ist eine unhaltbare Diskriminierung von Wohnungseigentümern und auch den ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung nicht zuträglich.

Der Bundesrat sprach sich in seiner Stellungnahme Anfang November nun dafür aus, dass auch selbstnutzende Wohnungseigentümer im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage von selbstproduziertem Strom profitieren sollten, wenn dieser nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und die WEG die Anlage selbst betreibt. So würden eine verminderte EEG-Umlage, ausfallende Netzentgelte und geringerer bürokratischer Aufwand die Strombezugskosten

für Wohnungseigentümer bei einer Eigenversorgung, z. B. aus Photovoltaik, erheblich verringern.

Der DDIV mahnte bereits im Vorfeld in politischen Gesprächen und Stellungnahmen eine Beseitigung der verfassungswidrigen Diskriminierung von selbstnutzenden Wohnungseigentümern bei der Eigenversorgung mit selbstproduziertem Strom aus erneuerbaren Energien an. „Die Energiewende gelingt nur, wenn auch die 1,8 Millionen WEGn in den Prozess eingebunden werden“. Das Gesetz zur Änderung der Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Eigenversorgung soll am 1. Jan. 2017 in Kraft treten.

## Eigentümerbeschluss kann auf externe Dokumente Bezug nehmen

Der Bestimmtheitsgrundsatz von Eigentümerbeschlüssen erfordert es nicht, dass alle Einzelheiten in den Beschlusstext oder das Protokoll aufgenommen werden. Ob die in Bezug genommenen externen Dokumente in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden müssen, wird dagegen nicht geklärt.

### Der Fall:

2008 beschlossen die Eigentümer die Genehmigung der Jahresabrechnung 2007 (TOP 3). Zu TOP 4 beschlossen sie mehrheitlich, „die für die einzelnen Kostenpositionen in der Abrechnung 2007 verwandten Verteilerschlüssel auch für künftige Abrechnungen zu verwenden“.

2013 beschlossen sie die Jahresabrechnung 2012, wobei sie den in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel zugrunde legten. Die

Kosten sind nach sechs verschiedenen Maßstäben verteilt. Hiergegen richtet sich der Kläger mit seiner Anfechtungsklage, die erfolglos bleibt.

#### Die Entscheidung:

Die gegen die Abrechnung 2012 gerichtete Anfechtungsklage ist unbegründet. Der Verwalter hat darin die richtigen Verteilerschlüssel angesetzt, da 2008 gemäß § 16 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit in wirksamer Weise eine Änderung der Kostenverteilungsschlüssel für Betriebskosten beschlossen wurde. Es sei unschädlich, dass die betroffenen Verteilerschlüssel nicht im Beschlusstext oder im Protokoll 2008 aufgelistet sind; vielmehr genüge es, dass im damaligen Beschlussantrag zweifelsfrei Bezug auf die Abrechnung 2007 genommen wurde und aus dieser die Verteilungsmaßstäbe hervor gingen.

#### Fazit:

Seit Juli 2007 enthält das Wohnungseigentumsgesetz eine gesetzliche Öffnungsklausel zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten. Selbst wenn in der Gemeinschaftsordnung eine höhere Stimmenmehrheit vereinbart wurde, hat die gesetzliche Öffnungsklausel Vorrang vor der Vereinbarten (§ 16 Abs. 5 WEG).

In einem Beschluss darf zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist. Auch der Inhalt dieses in Bezug genommenen Dokuments muss verständlich und klar sein. Richtig und vorbildlich war es, dass im Jahr 2008 unter zwei separaten Tagesordnungspunkten die Änderung der Kostenverteilungsschlüssel gem. § 16 Abs. 3 WEG beschlossen wurde. Es ist unzulässig, in der Genehmigung über eine Jahresabrechnung (Einzelfall) gleichzeitig eine Änderung der Verteilungsschlüssel für künftige Jahre (Dauerregelung) unterzubringen.

(Quelle: BGH, Urt. v. 08.04.2016, AZ: V ZR 104/15)

## Schimmelfall: Pflichtverletzungen des Mieters können die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen

Ist ein Mieter nachweislich für Schimmelfall in seiner Wohnung verantwortlich, leugnet es aber nachdrücklich, kann dies ein Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Dies urteilte jüngst der BGH.

Der Fall: Der Mieter zeigte der Hausverwaltung im Jahr 2010 Schimmelschäden in seiner Wohnung an. Diese führte er auf bauliche Ursachen zurück und minderte die Miete. Der Vermieter hingegen meinte, die Schäden sind auf unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen und forderte die Zahlung der rückständigen Miete.

Urteile der Vorinstanzen: Das Amtsgericht (AG) urteilte: der Mieter muss Schadensersatz zahlen. Die Schuld für die Schimmelschäden sah das AG beim Mieter, der mit einem falschen Heiz- und Lüftungsverhalten das Raumklima massiv störte. Der Mieter zahlte den Schadensersatz nicht und gab eine eidesstattliche Versicherung ab. Zugleich monierte er die gleichen Mängel erneut und machte eine weitere Mietminderung geltend.

Der Vermieter kündigte daraufhin im Dez. 2013 das Mietverhältnis fristlos und begründete dies damit, dass der Mieter seiner Pflicht zur Zahlung des Schadensersatzes nicht nachgekommen ist und weiterhin seine Verantwortlichkeit für die Schimmelbildung leugnete. Der Vermieter verlangt daher die Räumung der Wohnung.

Der BGH urteilte: Die vom Vermieter angeführten Gründe rechtfertigen eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Nichtzahlung des Schadensersatzes ist eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung, die eine ordentliche Kündigung begründen kann. Hinzu kommen das beharrliche Leugnen des Mieters, für die Schimmel-



schäden verantwortlich zu sein, und das fortgesetzte unzureichende Lüften und Heizen. Der Vermieter hat demnach die berechtigte Sorge, dass der Mieter nicht gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur regelmäßigen Zahlung der Miete und Pflege der Wohnung nachzukommen.

(Quelle: BGH, Urteil vom 13.04.2016, VIII ZR 39/15)



**Das Wohnungseigentumsrecht unterscheidet zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum. Doch es existiert auch noch das Sondernutzungsrecht (SNR). Es ermöglicht einem Wohnungseigentümer, Teile des Gemeinschaftseigentums zu nutzen wie ein Alleineigentümer. Wie sehen die rechtlichen Details aus?**

In den meisten WEGen sind SNR zu Gunsten einiger Eigentümer bestellt. Ein SNR erlaubt es dem berechtigten Eigentümer, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums allein und unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen (positive und negative Komponente). Die betroffenen Bereiche bleiben Gemeinschaftseigentum und unterliegen daher weiterhin der Verwaltung durch die Gemeinschaft.

Haupt-Anwendungsfälle des SNR sind Stellplätze, Gartenflächen, Terrassen, Dachböden und Kellerabteile. Solche SNRe können bereits in der Teilungserklärung begründet werden oder nachträglich durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

## Berufszulassungsregelung für Verwalter und Makler im Bundeskabinett beschlossen

### Wie wird es begründet?

Nicht möglich ist es, ein SNR durch Mehrheitsbeschluss zu begründen. Ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig. Wird ein SNR nachträglich vereinbart, entfaltet dies gegenüber einem Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers (z.B. Käufer) nur Wirkung, wenn es beim Berechtigten als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist (sozusagen als Annex zum Sondereigentum). Ein SNR ist auch nur innerhalb der Gemeinschaft übertragbar und kann nicht isoliert veräußert werden.

### Sondernutzungsrecht hat Grenzen

Der Sondernutzungsberechtigte darf die Sondernutzungsflächen grundsätzlich allein nutzen. Dieses Nutzungsrecht hat aber auch seine Grenzen. So berechtigt das SNR – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen – nicht, bauliche Veränderungen vorzunehmen. Überschreitet ein Eigentümer ein ihm eingeräumtes SNR, können die anderen Eigentümer von ihm Unterlassung verlangen. Umgekehrt kann ein Sondernutzungsberechtigter von der WEG Unterlassung bzw. Entschädigung verlangen, wenn er in der Ausübung seines Sondernutzungsrechts behindert wird.

### Wer muss für Instandhaltung der Sondernutzungsfläche aufkommen?

Der Berechtigte muss nicht ohne Weiteres für die Instandsetzung- und -haltung der Sondernutzungsfläche aufkommen. Vielmehr ist grundsätzlich die WEG verpflichtet, auch diesen Bereich instand zu setzen und zu halten, da er Gemeinschaftseigentum bleibt. Ebenso verbleibt die Verkehrssicherungspflicht bei der WEG. Es ist jedoch möglich – und dies wird oft der Fall sein –, kraft Vereinbarung dem Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht aufzuerlegen. In einigen Fällen ist dem Sondernutzungsberechtigten sogar die Instandsetzungspflicht übertragen.

(Quelle: Haufe)

### Verbraucherschutz für Millionen Eigentümer rückt näher/Schutz von Mietern noch offen/Bestand der Regelung dauerhaft

**Der Gesetzentwurf zur Einführung beruflicher Zulassungsregelungen für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum und Immobilienmakler wurde am 31.08.2016 im Bundeskabinett abschließend beraten und beschlossen. Danach soll eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt werden. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Ebenso soll für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen.**

Im Gegensatz zum Referententwurf verzichtet der Gesetzgeber aber auf eine entsprechende Versicherung für den Immobilienmakler, da ein erhöhtes Haftungsrisiko fehlt. Ob der Mietverwalter in die Erlaubnispflicht einbezogen wird, soll im weiteren Gesetzgebungsprozess geklärt werden.

Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Makler, die bereits sechs Jahre am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein. Dies gilt auch für sich selbstverwaltende Eigentümergemeinschaften oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung durch einen Miteigentümer. Ohne Regelung bleibt auch die bloße Verwaltung eigenen Vermögens, da nicht von einer Gewerbsmäßigkeit ausgegangen wird.

Künftig hat der Gewerbetreibende auch die Pflicht, die Qualifikation seiner Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor diese tätig werden. Ein Sach-

kundenachweis ist aber nicht erforderlich, es genügen Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien. Dies soll insbesondere dann gelten, wenn eine aktive Mitwirkung bei der Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen oder der Erstellung von Wohngeldabrechnungen gegeben ist. Sekretariatsarbeiten, Buchhaltung oder Personalverantwortliche sind davon ausgenommen.

Wir rechnen mit einer Verkündung des Gesetzes spätestens im ersten Quartal 2017, was dann die Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung nach sich zieht. In dieser werden dann u. a. die Kriterien für den Sachkundenachweis festgelegt. Ende 2017 dürfte dann die Berufszulassungsregelung in Kraft treten. Diese soll dauerhaft eingeführt und innerhalb der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert werden. Mit einer Übergangsfrist von 12 Monaten haben Immobilienverwalter und Makler die Möglichkeit nachzuweisen, dass sie von der Sachkunde befreit sind.

Der DDIV als führender Berufsverband der Branche zeigt sich erleichtert. „Wir sind froh, dass nach mehr als einem Jahr Stillstand, dass Gesetzgebungsverfahren wieder Fahrt aufgenommen hat und der politische Wille für mehr Verbraucherschutz deutlich wird. Im parlamentarischen Verfahren werden wir auf Ergänzungen drängen. Insbesondere halten wir weiter am Einschluss des Mietverwalters in die Erlaubnispflicht fest und sehen eine Weiterbildungsverpflichtung für notwendig an. Nur so kann ein hohes Maß an Verbraucherschutz gewährleistet werden“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kabler.

(Quelle: DDIV)



## Frühere Abnahme bindet Nachzügler nicht

Der Erwerber einer neuen Eigentumswohnung kann nicht durch die Teilungserklärung, Beschluss oder den Formular-Kaufvertrag an eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden, die vor Abschluss des Kaufvertrages bereits stattgefunden hat.

(BGH, Urteil v. 12.05.2016, VII ZR 171/15)

## UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM



- **WEG Verwaltung**  
Transparent, zuverlässig und fachgerecht
- **Miethaus- und Sondereigentumsverwaltung**  
Kompetent und Wert erhaltend
- **Mietpoolverwaltung**  
Rundumsorglos-Paket mit Ausgleich bei Mietausfall
- **Vermietung**  
Schnelle Mietersuche, Bonitätsabfrage, Erstellung eines Mietvertrages, Abnahme und Übergabe der Wohnung, Meldung des Mieters bei der Meldebehörde u.v.m.
- **Verkauf**  
Ermittlung des Verkaufswerts, Erstellung eines aussagekräftigen Exposés, Anzeigen in allen gängigen Internetplattformen, Durchführung von Besichtigungsterminen, Organisation und Begleitung des Notartermins

**Für Sie haben wir alles im Blick**

## IMPRESSUM