



Beiratsseminar 2017

Wohnungseigentumsrecht

**Wofür bezahlen wir Sie überhaupt?
Was der Verwalter leisten muss und was nicht**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



**Wohnungseigentümer
beherrschen oft
nur zwei Sätze!**

Satz 1:

A middle-aged man with short, dark hair and a light blue polo shirt. He has a wide-eyed, open-mouthed expression, looking directly at the camera with a look of surprise or confusion. The background is a plain, dark grey.

**Wofür
bezahlen wir
Sie eigentlich?**

Satz 2:



**Das melden Sie
jetzt mal besser
schnell Ihrer
Versicherung!**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§ 27 Abs. 1 Nr. 1, 2 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§ 21 Abs. 3 WEG

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere ...

Nr. 2

die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie,

7.

sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist;

Wofür bezahlen wir Sie denn?

BGH, Urt. v. 23.3.1993 - VI ZR 176/92, ZMR 1993, 322
BayObLG, Beschl. v. 17.10.2002 - 2Z BR 82/02, ZMR 2003, 216
LG Hamburg, Urt. v. 15.4.2015 - 318 S 125/14, ZMR 2015, 572

**Die Handlungsrechte und -pflichten des Verwalters
reichen also nur so weit, dass der Verwalter**

- die Durchführung der Hausordnung zu organisieren hat (merke: Durchführung ist nicht Durchsetzung!),**
- den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu überwachen, Reparaturennotwendigkeiten festzustellen, die Eigentümer hierüber zu informieren**
- sachdienliche Entscheidungen der Gemeinschaft organisatorisch vorzubereiten und ansonsten nur**
- die Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen hat.**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Schön, wenn´s damit getan wäre:

**Der Verwalter wird durch den Gesetzgeber und die
Rechtsprechung zum Büttel**

- der staatlichen Daseinsvorsorge,**
- der Banken und des Finanzamts,**
- der Versicherungen,**
- und der Gerichtsbarkeit**

gemacht.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Der Tod lauert im Wasserhahn

Mieter M verstirbt an den Folgen einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung.

In der Wohnung des M sowie im Keller wird eine den Grenzwert überschreitende hohe Legionellenkonzentration festgestellt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wollte Geld sparen und hatte die erforderliche Sanierung der Wasserleitungen verschoben.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Routinemäßige Legionellen-Untersuchung bei gewerblicher oder öffentlicher Abgabe von Trinkwasser aus Großanlagen der zentralen Warmwasserversorgung mit Duschen oder anderen zur Vernebelung des Trinkwassers führenden Einrichtungen - § 3 Nr. 10, § 14 Abs. 3, Anlage 3 Teil II, Anlage 4 Teil II b)

Gewerbliche Abgabe erfolgt bei Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer Vermietung oder einer sonstigen selbständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit. **Beprobung: alle 3 Jahre**

Öffentliche Abgabe ist die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis (z.B. Fitnessstudio, Sauna, Schwimmbad, Frisör, Arztpraxis, etc.).

Beprobung: jedes Jahr

Wofür bezahlen wir Sie denn?

BGH, Urt. v. 6.5.2015 - VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 702

BGH, Urt. v. 17.10.2014 - V ZR 9/14, ZMR 2015, 241

LG Saarbrücken v. 18.12.2015 - 5 S 17/15, ZMR 2016, 131

Inhaberin einer Wasserversorgungsanlage gem. § 3 Nr. 2 e) TrinkwV ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Interesse des Gesundheitsschutzes ist es auch zumutbar, dass die Wohnungseigentümer zur Sanierung der Trinkwasserinstallation erhebliche finanzielle Mittel aufwenden müssen.

Der Inhaber der Wasserversorgungsanlage verstößt gegen die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht auch dadurch, dass er kein Fachunternehmen mit der Wartung der Trinkwasserversorgungsanlage nach den VDI- / DVGW-Richtlinien beauftragt.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

VGH München v. 29.9.2014 - 20 CS 14.1663, ZWE 2015, 144

OVG Münster v. 28.01.2011 - 2 B 1495/10, ZMR 2011, 425

VG Bayreuth, Urt. v. 7.11.2013 - B 2 K 13.700, ZMR 2014, 329

Inhaberin der Wasserversorgungsanlage ist zwar die Wohnungseigentümergeinschaft; die Pflichtenerfüllung im Zusammenhang mit sicherheitstechnischen Einrichtungen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, fällt aber in den Verantwortungsbereich des WEG-Verwalters.

OVG Münster v. 2.5.2015 - 13 B 452/15, ZWE 2015, 380

OVG Saarland v. 3.9.2014 - 2 B 318/14, ZMR 2015, 501

VG Würzburg v. 14.7.2014 - W 6 S 14.485, ZWE 2015, 287

Zwar kann es zulässig sein, eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung durchgesetzt werden sollen, an die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten, rechtmäßig ist aber auch die Inanspruchnahme des Verwalters.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Ganz, ganz genau

Mieter M ist mit der Betriebskostenabrechnung seiner angemieteten Eigentumswohnung unzufrieden.

Er spricht beim örtlichen Eichamt vor und berichtet dort, dass die in seiner Wohnung befindlichen Kalt- und Warmwasserzähler sowie der Wärmezähler der Heizung einen Aufkleber tragen, der

„Geeicht bis 2013“

lautet.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§ 37 Abs. 1 MessEG

Messgeräte dürfen nicht ungeeicht verwendet werden,

1. nachdem die Eichfrist abgelaufen ist oder
2. wenn die Eichfrist vorzeitig endet.

Die Verwendung von Werten ungeeichter Messgeräte im geschäftlichen Verkehr wird als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,00 EUR geahndet (§ 60 Abs. 1 Nr. 14, § 60 Abs. 2, § 31 Abs. 1 MessEG).

Wofür bezahlen wir Sie denn?

OVG Münster v. 25.7.2016 – 4 A 1150/15, ZMR 2016, 821
VGH München v. 29.9.2014 - 20 CS 14.1663, ZWE 2015, 144
OVG Münster v. 28.01.2011 - 2 B 1495/10, ZMR 2011, 425

Der Einsatz von Zwischenzählern in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt deren Verwendung im geschäftlichen Verkehr im Sinne des Eichrechts dar.

Verwender im Sinne des MessEG ist der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter.

Die Pflichtenerfüllung im Zusammenhang mit Sicherheitstechnischen Einrichtungen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, fällt aber in den Verantwortungsbereich des WEG-Verwalters.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

OVG Münster v. 25.7.2016 – 4 A 1150/15, ZMR 2016, 821
OLG München v. 6.9.2012 – 32 Wx 32/12, ZWE 2012, 407

Das gesetzliche Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte soll verlässliche Abrechnungen ermöglichen und verhindern, dass die Richtigkeit abgelesener Werte bei Streitigkeiten aufwendig geprüft wird.

Gerade in Fällen, in denen der Verwalter nicht geeichte Zähler verwendet und unzulässiger Weise auf dieser Grundlage eine Abrechnung erstellt, besteht aller Anlass zum behördlichen Einschreiten.

Die Abrechnung ist in Ansehung der Heizkosten fehlerhaft.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Weitere Schutzgesetze

- BetrSichVO / TRBS 3121 / TRBS 1201-4
- Baumkontrollrichtlinie 2010
- TRGI 2008 – Gasinstallationen
- Bauordnungsrecht / TG-Verordnung
- § 12 EnEV Klima- und Lüftungsanlagen
- ASR 1.7 Kraftbetätigte Tore
- DIN-EN 1176-2008 Spielplätze
- § 49 Abs. 7 BauO NRW – Rauchwarnmelder
- u.v.a.m.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Der Verwalter soll

- die gesamten Sozialversicherungsangelegenheiten der Mitarbeiter der WEG regeln,**
- für eine ordnungsmäßige Anmeldung und Versicherung von Geringverdienern sorgen,**
- die Bestimmungen des Mindestlohngesetzes sicherstellen, auch für Beschäftigte von Drittunternehmen.**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Der Verwalter soll

- für die Einkommensteuererklärung die angefallenen Zinsen und hierauf gezahlten Steuern sowie die Reparaturaufwendungen aus der Rücklage ausweisen.**
- für die Einkommensteuererklärung die Aufwendungen für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen ausweisen.**
- die Jahresabrechnung daher bis spätestens zum 2.1. des Folgejahres erstellen.**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Wer macht hier wen nass?

Durch eine Undichtigkeit der Hauptwasserleitung wird das Sondereigentum des E in Mitleidenschaft gezogen.

Verwalter V lässt das Wasserrohr reparieren, den betroffenen Bereich trocknen und wieder herrichten.

Eigentümer E ist aber bitterlich enttäuscht, als V ihm zu verstehen gibt, dass er sich um die Wiederherstellung des ebenfalls geschädigten Parkettbodens in der Wohnung des E nicht kümmern werde.

Ist V einfach nur unwillig und faul?

Wofür bezahlen wir Sie denn?

**BGH, Urt. v. 16.9.2016 – V ZR 29/16, IMRRS 2016, 1536 online
OLG Hamm, Beschl. v. 3.1.2008 - 15 W 420/06, ZMR 2008, 401
Dötsch, ZMR 2014, 169 ff; Greiner, NZM 2013, 481 ff.**

- ▶ **Das Versicherungsrecht macht keinen Unterschied zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum**
- ▶ **Die Wohnungseigentümergeinschaft versichert daher das Sondereigentum im Rahmen einer Versicherung für fremde Rechnung mit - § 43 VVG**
- ▶ **Versicherungsnehmerin der verbundenen Gebäudeversicherung ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband**
- ▶ **Der jeweilige Eigentümer ist Mit-Versicherter und Inhaber der Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag, kann diese aber nicht ohne Zustimmung der Versicherungsnehmerin geltend machen - § 44 Abs. 2 VVG**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Teuer?

Wohnungseigentümer Q erhebt, wie jedes Jahr, gegen sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung die Beschlussanfechtungsklage.

Verwalter V unterrichtet alle übrigen Eigentümer, beauftragt einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Beklagten, arbeitet diesem zu und nimmt am Verhandlungstermin vor Gericht teil.

Anschließend stellt V der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Sonderhonorar i.H.v. 863,50 EUR in Rechnung.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§§ 45, 27 Abs. 2 Nr. 2 u. 4, 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG

Der Verwalter

- ist der Zustellungsvertreter der Beklagten.**
- ist der Prozessvertreter der Beklagten.**
- hat für einen Rechtsbeistand zu sorgen.**
- hat alle Eigentümer unverzüglich zu unterrichten.**

Wofür bezahlen wir Sie denn?

BGH, Beschl. v. 17.11.2011 - V ZB 134/11, ZMR 2012, 461

Die Wohnungseigentümer können im Zuge der Neu- oder Weiterbestellung des Verwalters durch Beschluss über den Verwaltervertrag dem Verwalter einen Anspruch auf Sondervergütung gem. § 21 Abs. 7 WEG (sog. besonderer Verwaltungsaufwand) auch für Tätigkeiten zubilligen, die zwar zum Aufgabenumfang des Verwalters gehören, aber über die gesetzlichen Mindestaufgaben hinausgehen oder nicht von der üblichen Verwaltungstätigkeit erfasst werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn (auch) über den Verwaltervertrag verhandelt und entschieden wird.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

**LG Dortmund v. 14.6.2016 - 1 S 455/15, IMR 2016, 383
Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 164**

Dem Verwalter kann eine Sondervergütung im Verwaltervertrag für solche Tätigkeiten zugebilligt werden, die über die gesetzlichen Mindestaufgaben hinausgehen oder nicht von der üblichen Verwaltungstätigkeit erfasst werden:

- Mahnkosten / Nicht-Teilnahme am SEPA-Verfahren
- Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung für Vorjahre
- Vertretung der Eigentümer in Gerichtsverfahren
- Bescheinigungen über HNDL - § 35 a EStG
- Einladung und Abhaltung außerordentlicher ETV
- Führung der Beschluss-Sammlung rückwirkend
- Betreuung großer Instandsetzungsmaßnahmen
- Erteilung besonderer Zustimmungen
- Auslagererstattungen für Unterrichtung der Eigentümer

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Ausgleichende Gerechtigkeit

Nachdem Eigentümer Q einen Beschlussanfechtungsprozess geführt und gewonnen hat, findet er in seiner Jahresabrechnung folgende Abrechnungszeile:

<i>Kostenart</i>	<i>Gesamtkosten</i>	<i>VT</i>	<i>Ihr Anteil</i>

<i>Sondervergütung Verwalter Prozess Q</i>	863,50	100%	863,50

Q ist außer sich!

Wofür bezahlen wir Sie denn?

BGH, Urt. v. 4.3.2011 - V ZR 156/10, ZMR 2011, 573

Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Eigentümer in Rede, rechtfertigt dies die Direktbelastung des betreffenden Eigentümers in der Jahresabrechnung in Abweichung von dem vereinbarten allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel nur dann, wenn der Anspruch tituliert ist oder sonst feststeht, z.B. anerkannt ist.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

§ 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

LG Dortmund v. 19.4.2016 - 1 S 437/15, ZMR 2016, 642

LG Gera v. 23.2.2016 - 5 S 225/15, IMR 2016, 205

Die dem Verwalter vertragsgemäß zustehende Sondervergütung für die Prozessbegleitung stellt einen besonderen Verwaltungsaufwand i.S.d. § 21 Abs. 7 Alt. 3 WEG dar, welcher aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer auf den Verursacher umgelegt werden kann.

Dem steht weder die gerichtliche Kostenentscheidung, noch § 16 Abs. 8 WEG entgegen, da es sich bei der Vergütung des Verwalters nicht um Prozesskosten handelt.

Wofür bezahlen wir Sie denn?

Vorratsbeschluss zur Änderung der Kostenumlage der dem Verwalter gemäß Verwaltervertrag vom [...] gem. [...] zustehenden Sondervergütungen [...]:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass, soweit dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß dem Verwaltervertrag vom [...] gem. dortiger Bestimmung unter [...] die dort benannten besonderen Vergütungen für Sonderleistungen zustehen (eine Kopie des in der Versammlung vorliegenden Verwaltervertrags vom [...] wird als Anlage zum Protokoll genommen), die Kosten für diese Sonderleistungen des Verwalters unter Freistellung der übrigen Sondereigentumseinheiten nur derjenigen Sondereigentumseinheit im Rahmen der Jahresabrechnung belastet werden, in Ansehung derer die vorgenannten Sonderleistungen des Verwalters erbracht wurden und/oder nur derjenigen Sondereigentumseinheit im Rahmen der Jahresabrechnung belastet werden, durch welche die vorgenannten Sondervergütungen des Verwalters zurechenbar veranlasst und/oder verursacht wurden. Entsprechendes gilt für vertragliche Aufwendungsersatzansprüche auf der Grundlage der o.g. Bestimmungen des o.g. Verwaltervertrags sowie für gesetzliche Aufwendungsersatzansprüche des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.



**Jetzt ist der
Durchblick da!**