

## Beiratsseminar ein großer Erfolg

### Über 100 Eigentümer informierten sich in Köln

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“ Diese Aussage des englischen Politikers Benjamin Disraeli stand als Motto über dem fünften Beiratsseminar, das im März im Kölner Mediapark veranstaltet wurde.

Mehr als 100 Wohnungseigentümer, Verwalter und Dienstleister aus dem Rheinland haben daran teilgenommen. Neben Vorträgen zu juristischen Themen, zum Energiepass und zu neuen elektronischen Systemen der Müllfassung haben Sponsoren, Partnerunternehmen und Verbände auch praktische Vorführungen unter anderem zu

Werkstoffen im Bereich der Abdichtungstechnik organisiert.

Die Unternehmen WestWood und Jung aus dem Bereich der Bautechnik, ista für die Erfassung von Verbrauchsdaten, der Kabelanbieter ish sowie die Firma mesa im Bereich der Mülltrennung präsentierten ihre Leistungen und aktuelle Entwicklungen.

Frank Hillemeier, Inhaber von ImmoConcept, betonte, dass sich noch immer zu wenige Eigentümer mit aktuellen Immobilienthemen auseinandersetzen. „Viele Rechtsvorschriften wurden in

den vergangenen Jahren geändert - teilweise auch zum Vorteil für Immobilienbesitzer. Doch von den neuen Regelungen kann nur profitieren, wer sich regelmäßig informiert.“

Dass die rechtlichen Grundlagen nicht langweilig sein müssen, bestätigte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus der Solinger Kanzlei Krall, Kalkum & Partner. Er erläuterte Gesetze und Novellierungen lebendig und anschaulich anhand einer Reihe praktischer Beispiele. Mit fundierter Fachkompetenz und oberbergischen Humor machte Rüdiger Fritsch auch komplizierte Sachverhalte und Auswirkungen der „zweiten Jahrhundertentscheidung“, speziell der künftigen Teilrechtsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften, verständlich

Im technischen Teil der Veranstaltung berichtete Klaus Westphal, Geschäftsführer der WestWood GmbH aus Petershagen, über Flüssigkunststoff-Produkte aus dem eigenen Hause. Mitarbeiter der Solinger Firma Jung Bauflächentechnik demonstrierten - moderiert von Geschäftsführer Michael Hoffmann - den Seminarteilnehmern die Verarbeitung der WestWood-Produktlinie.



### Liebe Leserin, lieber Leser,

wo Informationen fehlen, wachsen bekanntlich nur Gerüchte. Darum ist es gut sich Rat bei kompetenten Partnern zu holen, die Ihnen wirklich weiterhelfen. Mehr als 100 Eigentümer und Verwaltungsbeiräte haben das so gesehen und an unserem Beiratsseminar in Köln teilgenommen. Zusammen mit Juristen und Fachleuten aus den Bereichen Bau und Energie haben wir über aktuelle Entwicklungen rund um die eigenen vier Wände berichtet. Denn der Wohnungsmarkt kennt viele Chancen und Risiken, Gesetze, Verordnungen und Fallstricke. Darum steht die Information für uns und unsere Kunden an erster Stelle. Mit „ImmoConcept aktuell“ stellen wir Ihnen diese Informationen regelmäßig zusammen: ausgesuchte Nachrichten rund um Ihre Immobilie, von aktuellen Gerichtsurteilen über nützliche Steuertipps bis hin zu Neuheiten aus der Haustechnik.

Diese umfangreiche Wissensmischung erhalten Sie in gedruckter Form, weil wir trotz der weitgehend flächendeckenden Nutzung des Internet nicht davon ausgehen, dass Sie alle mit diesem Medium vertraut sind. Aber auch die Web-Aktiven unter Ihnen möchten wir nicht um ihr Vergnügen bringen. Sämtliche Ausgaben von „ImmoConcept aktuell“ lassen sich auch über unsere Homepage aufrufen und digital archivieren.

Die Kommunikation mit unseren Kunden - ob online oder auf dem Papier - spielt seit Gründung von ImmoConcept eine große Rolle. Wir sind für Sie da: im direkten Gespräch, in der Beratung vor Ort oder in einem unserer Servicebüros, die Sie mittlerweile in Niederkassel, Köln und Bonn finden. Dort klären wir unverbindliche Anfragen ebenso wie komplexe Sachverhalte. Bei Bedarf ziehen wir auch weitere Fachleute aus unserem Netzwerk hinzu. Das schätzen Geschäftspartner und Kunden gleichermaßen.

Wohneigentum ist heute eine wichtige, wenn nicht sogar die wichtigste Vermögensanlage und Altersvorsorge. Darum verstehen wir uns nicht nur als Verwalter, sondern auch als Berater und Coach in allen Fragen, die Ihre vier Wände betreffen.

Als Ihr Berater möchten wir Sie auch in Zukunft mit „ImmoConcept aktuell“ informieren, damit unsere Informationen zu Ihrem Erfolg beitragen. Ich wünsche Ihnen eine spannende und Gewinn bringende Lektüre.

Ihr

Frank Hillemeier  
Geschäftsführender Inhaber

### Inhaltsverzeichnis

Editorial .....	Seite 1
Beiratsseminar ein großer Erfolg .....	Seite 1
Eigentümer in Zugzwang .....	Seite 3
Ein System - viele Vorteile .....	Seite 4
Impressum .....	Seite 5
WohlbeDACHte Vorsorge .....	Seite 6
Nichts ist für die Ewigkeit - auch kein Beton .	Seite 7
Die Parteien des Verwaltervertrags, Inhalte und sein Zustandekommen .....	Seite 8
Von Äpfel und Birnen .....	Seite 9
Warum Unternehmer über VoIP nachdenken sollten .....	Seite 10
Der Stand der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes .....	Seite 11
Mechanische Spielsandreinigung - Alternative zum Sandaustausch .....	Seite 12
Nachträglicher Einbau von Wasserzählern ....	Seite 13
Kostengünstigere Zwangsäumung durch Besitzeinweisung? .....	Seite 14
Der Versicherungsmakler als Partner der Hausverwaltung .....	Seite 16
ImmoConcept eröffnet neue Servicezentralen .....	Seite 16

Im Namen aller beteiligten Unternehmen machte Frank Hillemeier in seinem Grußwort deutlich: „Wir sehen uns als Ansprechpartner und Coach in allen Fragen, die Ihre vier Wände betreffen.“ Sehr zur Freude der Veranstalter nutzten die Besucher die Möglichkeit, mit den Referenten und Firmen in direkten Dialog zu treten. Bei den Präsentationen und Vorführungen sowie während der Kaffeepausen kam es in ungezwungener Atmosphäre zu vielen informativen Gesprächen.

Am Ende des Tages konnten alle Beteiligten ein positives Fazit ziehen. „Die über 100 Teilnehmer haben das Seminar als Plattform zum Informationsaustausch genutzt, das war unser Ziel“, bekräftigt Frank Hillemeier. Besonders dankte er den Sponsoren und Referenten, mit deren Unterstützung das Seminar realisiert wurde. „Sie lieferten die Inhalte, die unsere Besucher informierter machen als andere - und damit eben erfolgreicher.“

**Hautnah konnten sich die Teilnehmer an dem Beirats-Seminar über verschiedene Möglichkeiten der Abdichtungstechniken in Kunststoff informieren.**

Mehr als 100 Eigentümer und Beiräte drängten sich im Mediapark um die Präsentationen. Daneben gab es Vorträge von Rechtsanwälten und Servicefirmen.



Am Ende des Tages waren Referenten und Veranstalter sehr zufrieden mit dem Verlauf des Seminars. Im Bild (von links) Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, BFW-Präsident Thomas Meier, Martina Schinke-Morsbach (Landesvorsitzende BFW-West und Mitveranstalterin), Thorsten Woldenga (Referent), Hanne Kirchner (Mitveranstalterin), Klaus Westphal (WestWood-Geschäftsführer) und Frank Hillemeier vom Veranstalter ImmoConcept



Pflegt mit ImmoConcept eine gute Zusammenarbeit: Dr. Christoph Reinkemeier von der ista Deutschland GmbH, kompetenter Anbieter von Mess- und Verteiltechnik.

## Info-Service - auch für Sie!

Kunden unseres Hauses erhalten „ImmoConcept aktuell“ automatisch und natürlich kostenlos zugesandt.

Wenn auch Sie als Nichtkunde diesen unentgeltlichen Info-Service in Anspruch nehmen möchten, rufen Sie uns einfach an unter

**Tel. 0 22 08-90 94 25**

oder senden Sie uns eine eMail an [immoconcept@hillemeier.com](mailto:immoconcept@hillemeier.com)

VOM CANAPÉ BIS HIN ZUM SCHLEMMERBUFFET  
**IHR CATERING - PARTNER**  
FÜR SEMINARE, BETRIEBSVERANSTALTUNGEN, FAMILIENFEIERN U.V.M.

Spezialitäten Metzgerei  
**Schmitz**  
Natur®

LEIDENHAUSENER STRASSE 4  
51145 KÖLN-PORZ (EIL)  
TEL.: (0 22 03) 3 24 66  
FAX: (0 22 03) 30 78 39  
WWW.METZGEREI-SCHMITZ.DE

# Eigentümer im Zugzwang

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

Spätestens seit der sog. Energiepass in den Mittelpunkt des Interesses gerückt ist, muss jedem Immobilieneigentümer klar geworden sein, dass er viel mehr als früher auf die Rechtssetzungsaktivitäten der Europäischen Gemeinschaft achten muss. Die Anzahl und Bedeutung der in Brüssel erdachten und von den deutschen Immobilieneigentümern umzusetzenden Regelungen nimmt nämlich ständig zu. Hier einige der wichtigsten Regelungen, die von Eigentümern in Deutschland neuerdings zu beachten sind.

## Der „Energiepass“

Mit Energie aus nicht erneuerbaren Ressourcen muss sparsam und umweltschonend umgegangen werden. Aus diesem seit langem anerkannten wirtschaftlichen und ökologischen Motiv resultiert Art. 7 der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, welcher bestimmt, dass beim Bau, dem Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vorgelegt werden muss<sup>2</sup>. Gemäß Art. 15 Abs. 1 der Richtlinie waren diese Vorschriften bis spätestens zum 04.01.2006 in nationales Recht umzusetzen. Der Bundestag hat als ersten Umsetzungsschritt das Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes verabschiedet, welches am 08.09.2005 in Kraft getreten ist<sup>3</sup>. Die erforderliche Novellierung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) steht unmittelbar bevor. Hierauf haben sich alle Immobilieneigentümer und Vermieter einzustellen. Dabei darf der Energiepass nicht als lästiges Übel betrachtet, sondern muss in Zeiten der Konjunkturlaute gerade auf dem Immobiliensektor als Instrument der Verbesserung der eigenen Verkaufs- und Vermietungschancen genutzt werden.

Wohnungseigentümer sollten also tunlichst auf eine rechtzeitige Beschlussfassung hinwirken, die es dem Verwalter ermöglicht, mit Blick auf die Beschaffung des Energiepasses tätig zu werden. Nur so kann für vermietende oder sich mit Veräu-

ßerungsabsichten tragende Wohnungseigentümer sichergestellt werden, dass der erforderliche Energiepass rechtzeitig verfügbar ist.

## Trinkwasserverordnung

Die Befürchtungen bei vielen Eigentümern sind groß, was die Regelungen der neuen Trinkwasserverordnung und deren haftungsrechtliche Auswirkungen angeht<sup>4</sup>.

Adressat der in der TrinkwV enthaltenen öffentlich-rechtlichen Regelungen ist der „Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage“, wobei sog. Anlagen der Hausinstallation gemäß § 3 Ziff. 2 Buchst. c) in Verbindung mit § 3 Ziff. 3 TrinkwV und somit die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Gesamtheit ihrer Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung vom Übergabepunkt bis zur einzelnen Verbraucherzapfstelle unter diesen Begriff fällt. Der Inhaber einer Hausinstallationsanlage, der dem Trinkwasser Aufbereitungsstoffe zusetzt, hat die Verbraucher hierüber zu informieren, § 16 Abs. 5 TrinkwV. Gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 und 2 TrinkwV müssen die Wasserwerke dem Inhaber aktuelles Informationsmaterial zur Wassergüte bereitstellen. Gemäß § 21 Abs. 1 S. 3 TrinkwV ist der Inhaber der Hausinstallation verpflichtet, ihm zur Verfügung gestelltes Informationsmaterial seinen Endverbrauchern zur Kenntnis zu geben, wobei hiesiger Auffassung nach die Einräumung der Möglichkeit zur Kenntnisnahme in zumutbarem Maße ausreicht.



Wird dem Inhaber einer Trinkwasseranlage bekannt, dass sein Wasser nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV entspricht, ist er gemäß § 16 Abs. 3 TrinkwV verpflichtet, umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache, insbesondere die in den §§ 14, 15 TrinkwV beschriebenen Untersuchungen, und zur Abhilfe durchzuführen. Dabei ist das zuständige Gesundheitsamt zu unterrichten, welches gemäß § 20 TrinkwV entsprechende Anordnungen treffen kann. Wird eine Wasserversorgungsanlage erstmalig oder neu in Betrieb genommen oder baulich so verändert, dass dies Einfluss auf die Wasserqualität haben kann, so ist die Maßnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für Anlagen der Hausinstallation gilt dies gemäß § 13 Abs. 2 S. 2 TrinkwV aber nur, sofern Wasser an die Öffentlichkeit im Sinne des § 18 Abs. 1 S. 1 TrinkwV abgegeben wird. Aus dem in § 18 Abs. 1 TrinkwV enthaltenen Beispieldokument ergibt sich, dass dies insbe-

sondere bei gewerblich oder gemischt genutzten Objekten einschlägig sein kann, sofern etwa Restaurants, Fitnessstudios, Saunen, Schwimmbäder oder Klimaanlage mit Luftwäschern neben reinen Wohneinheiten betrieben werden, bei denen also die Öffentlichkeit in Kontakt mit dem aus der Hausinstallation bereitgestellten Trinkwasser in Berührung kommt.

Auch wenn in einer Wohnungseigentumsanlage Wasser im oben beschriebenen Wege nicht an die Öffentlichkeit abgegeben wird, besteht aller Anlass dazu, sich über die Qualität des Trinkwassers in der eigenen Anlage zu vergewissern: sollte später bekannt werden, dass das Trinkwasser den Anforderungen nicht entspricht, muss nachgewiesen werden, dass kein Anlass bestand, an dessen Güte zu zweifeln. Dies kann aber bei technisch als „problematisch“ zu beurteilenden, also älteren und/oder mit zentralen Warmwasserversorgungsanlagen ausgestatteten Objekten bzw. bei Objekten, an deren Hausinstallation verschiedentlich Änderungen vorgenommen wurden, schnell zum haftungsträchtigen Streitfall werden!

Wohnungseigentümern ist daher zu raten, über ein zertifiziertes Analyseinstitut eine Wasserprobe durchführen und die Güte des Wassers prüfen zu lassen.

## Betriebssicherheitsverordnung

Was den Betrieb von Aufzugsanlagen in Wohnungseigentumsobjekten betrifft, so sind durch das Inkrafttreten der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) sowie durch die Neuregelung der Vorschriften über die technische Mindestausstattung (Geräte- und Produktsicherheitsgesetz – GPSG) von Aufzugsanlagen einige Neuerungen zu beachten.

In Kraft getreten am 3.10.2002, bündelt die BetrSichV die Anforderungen an die Betriebssicherheit von Arbeitsmitteln und überwachungsbedürftigen Anlagen<sup>5</sup>. Gemäß § 12 BetrSichV sind seit dem 01.01.2003 Aufzüge als sog. überwachungsbedürftige Anlagen im Sinne der BetrSichV anzusehen, welche nur nach dem Stand der Technik montiert, installiert und betrieben werden dürfen sowie instand zu halten und instand zu setzen sind. Die Bezugnahme auf den „Stand der Technik“ entzieht bestehenden Aufzugsanlagen einen Bestandsschutz, soweit gegebenenfalls dem früheren Stand der Technik entsprechende Einrichtungen und Funktionen dem heutigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen.

Die Anforderungen des heutigen Stands der Technik an die Bauart und technische Ausstattung bestehender Aufzugsanlagen sind insbesondere der Euronorm DIN EN 81-80 „Regeln zur Erhöhung der Sicherheit bestehender Personen- und Lastenaufzüge“ zu entnehmen, so dass gegebenenfalls Nachrüstungsbedarf besteht. § 12 Abs. 4 BetrSichV spricht ferner ausdrücklich davon, dass der Betreiber eines Aufzugs dafür zu sorgen hat, dass auf Notrufe in angemessener Zeit reagiert wird und zielführende Rettungsmaßnahmen eingeleitet werden. Nach den einschlägigen technischen Regelwerken dürfte heute dem Stand der Technik nur eine Notrufeinrichtung entsprechen, die aus einem in beiden Richtungen funktionierenden Kommunikationssystem besteht, das eine ständige Verbin-

**zukunfts Haus ENERGIEPASS**

Objekt-Nr. 10-075-0016 Datum: 15. Januar 2004

**Gesamtbewertung**

100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

Objektname: Mehrfamilienbau / Wohnen  
 Adresse: Hauptstraße 20, 10469 Berlin  
 Objekt-Nr.: K. W. Bau AG  
 Baujahr: 1938  
 Anzahl Wohneinheiten: 8  
 Anzahl Geschosse: 8/75 m<sup>2</sup>  
 Energieeffizienzklasse: X

Verantwortlicher: K. W. Bau AG  
 Mühlen 102  
 10469 Berlin  
 030 785 54 32

Technischer Verantwortlicher: Alfred Müller  
 Fasanstraße 182  
 12129 Berlin  
 Hans Meyer

dena

dung zu einem rasch einsatzbereiten Notdienst ermöglicht, wobei von der Abgabe des Notrufs bis zur Einleitung von Rettungsmaßnahmen nicht mehr als 30 Minuten vergehen sollen<sup>6</sup>. Ferner sieht § 15 Abs 1 S. 1, Abs. 14, 15 BetrSichV die Durchführung einer sog. sicherheitstechnischen Bewertung sowie die Durchführung regelmäßiger Prüfungen und Zwischenprüfungen durch eine zugelassene Überwachungsstelle zwingend vor. Wohnungseigentümern ist demnach dringend zur Durchführung einer Überprüfung sowie der empfohlenen Umrüstung ihrer Aufzugsanlage zu raten, um nicht kalkulierbaren Haftungsrisiken zu entgehen.

## Prüfung von Garagentoren

Unsichere Garagentore haben in der Vergangenheit oftmals, gerade bei Kindern, zu erheblichen Verletzungen geführt. Seit dem 01.05.2005 gelten daher mit der DIN EN 12453 neue Sicherheitsanforderungen an sog. kraftbetätigte Tore. Darin ist unter anderem geregelt, dass Garagentor über einen Fingerklemmschutz, einen Seiteneingreifschutz sowie

über eine Absturzsicherung verfügen müssen. Gefordert wird auch ein Abschaltmechanismus, der automatische Tore bei Hindernissen stoppt. Eine sicherheitstechnische Überprüfung bestehender Anlagen ist daher dringend geboten.

## Fazit

„Outsourcing“ ist, wie man sieht, auch bei der EU-Bürokratie „in“.

Sicherlich ist es grundsätzlich richtig, wenn die Europäische Union versucht, einheitliche Grundlagen für Sicherheitsstandards in ganz Europa zu schaffen. Wenn aber der Gesetzgeber mit seinen Regelungen über das Ziel hinausschießt, wird es bedenklich.

Der Bürger wird nicht nur von einer Flut neuer und oftmals kaum bekannter Richtlinien und Verordnungen überschüttet, es werden ihm dabei auch zusätzliche Kosten auferlegt.

Die Beachtung der neuen Regelungen verlangt den Immobilieneigentümern und Vermietern zusätzliche finanzielle Aufwendungen ab, die in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld kaum an Pächter und Mieter weitergegeben werden können.

Hinzu kommt der erhebliche Verwaltungsmehraufwand, den die Immobilienverwalter betreiben müssen, um die von ihnen betreuten Liegenschaften bestmöglich abzusichern. Bedenklich erscheint aber vor allem die Tendenz, die Sorge für die Einhaltung von Sicherheitsstandards vom Staat weg auf den einzelnen Immobilieneigentümer zu verlagern, was dessen Haftungsrisiken enorm erhöht.



- 1 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 Anwalt Verein (DAV), Sozium der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Telefon.: 0212 / 22210-0, Telefax: 0212 / 22210-40, E-Mail: fritsch@krall-kalkum.de, Homepage: www.krall-kalkum.de
- 2 Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, ABl. L 1 vom 4.1.2003, S. 65 ff.
- 3 BGBl. 2005 I, 2682; Pressemitteilung des Bundestages vom 12.04.2005; Bundesrat Drucks. 525/05
- 4 BGBl. I 2001, S. 959 ff.; diente der Umsetzung der Richtlinie 98/83/EG des Rates über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 3.11.1998 (Abl. EG Nr. L 330 S. 32).
- 5 BGBl. I 2002, 3777; Umsetzung der EU-Richtlinien 2001/45/EG, 1999/92/EG, 1995/63/EG, 1989/655/EWG.
- 6 12. GPSGV = 95/16/EU, DIN EN 81-1/2, TRA 007, TRA 106.



# Ein System - viele Vorteile

## Bis zu fünf Heizgeräte an einem Schornstein - Innovatives Abgassystem von Junkers eröffnet der Brennwerttechnik neue Einsatzbereiche

Von Dipl.-Ing. Wolfgang Liebermann<sup>1</sup>

Zur ISH - Internationale Fachmesse für Klima- und Lüftungstechnik 2003 brachte Junkers als bisher einziger Hersteller ein Abgassystem auf den deutschen Markt, bei dem bis zu fünf Brennwertgeräte mit einer gemeinsamen Abgasleitung im Überdruckbetrieb an einen Schornstein angeschlossen werden können. Die innovative Lösung für Mehrfamilienhäuser bietet überzeugende Vorteile gegenüber herkömmlichen Anlagen. Hier gibt der Heiztechnik-Hersteller einen Einblick in die Praxis und berichtet von ersten Erfahrungen mit dem modernen Abgassystem.

Mit dem Junkers-Abgassystem für die Brennwert-Mehrfachbelegung und der Möglichkeit, mehrere Brennwertgeräte an einen Schornstein anzuschließen, ist ein weiterer Schritt in Richtung Nutzerfreundlichkeit und Flexibilität bei der Heizungserneuerung getan. Denn es umgeht Hindernisse, die zuvor bei der Entscheidung für Brennwerttechnik

auftraten: Der Anschluss von Brennwertgeräten an einen herkömmlichen Schornstein war wegen der möglichen Versottung aufgrund ihres hohen Wirkungsgrades und ihrer niedrigen Abgastemperatur lange tabu. Wenn man sich für Brennwerttechnik entschied, musste der Schornstein aufwändig saniert werden. Mit dem Abgassystem zur Mehrfachbelegung von Junkers können Wohnungsbaugesellschaften hingegen erstmals mit geringem Aufwand auch Brennwertanlagen in der Etage installieren und an eine gemeinsame Abgasleitung anschließen. Die Abgase werden einfach durch eine in den Schornstein eingezogene Leitung mit 100 Millimeter Durchmesser geführt. So können Betreiber von Mehrfamilienhäusern Altanlagen schnell und kostengünstig auf moderne, umweltschonende Brennwerttechnik umrüsten.

Brennwertgeräte überzeugen durch mehrere Eigenschaften: Sie haben einen niedrigeren Energieverbrauch als herkömmliche Geräte und nutzen auch die Wärme, die im Abgas enthalten ist. Deshalb sind sie Kosten sparend und somit attraktiver für

den Mieter. Einen weiteren Vorteil der Brennwerttechnik stellen die geringeren CO<sub>2</sub>- und NO<sub>x</sub> (Stickstoffoxid)-Emissionen dar. Brennwertgeräte bieten zudem einen deutlich höheren Warmwasserkomfort im Vergleich zu Kombigeräten mit Heizwerttechnik und können aufgrund ihres größeren Modulationsbereichs besser an den gewünschten Wärmebedarf angepasst werden. Sie arbeiten raumluftunabhängig. Darüber hinaus sind sie im Betrieb sehr leise.

## Passende Geräte für moderne Technik

An das Abgassystem für die Mehrfachbelegung können alle Junkers-Brennwertgeräte bis 30 kW angeschlossen werden. Das sind die wandhängenden Gas-Brennwertgeräte Cerapur und Cerasmart sowie die bodenstehenden Geräte Cerasmart Modul und Suprapur. Bis zu fünf Geräte können je nach Heizleistung eine gemeinsame Abgasleitung nutzen.

Die bekannten Vorteile der Etagenheizung, wie beispielsweise eine getrennte Verbrauchsabrechnung und die individuelle Nutzung, bleiben erhalten. Zudem sind die Brennwertgeräte von Junkers nach Anschlussart C43 zugelassen und können so auch in Gebäuden installiert werden, die nach den Maßgaben der neuen Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) modernisiert wurden. Denn laut EnEV ist bei der Sanierung eines Hauses nicht nur die Modernisierung der Heizungsanlage, sondern auch der Wärmeschutz von Bedeutung.

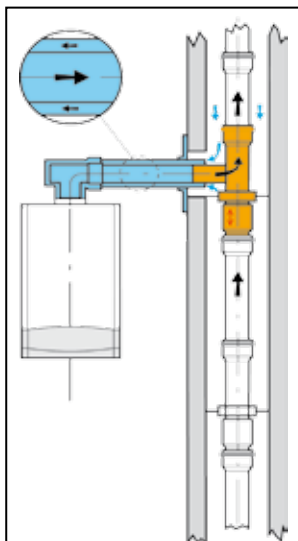
Durch den Einbau der Brennwertgeräte ist in der Etage eine Kondensatabführung erforderlich. In vielen Fällen keine leichte Aufgabe. Ist das Altgerät beispielsweise in einem Bad installiert, müssen die Fliesen aufgestemmt werden. Oft ist dies ein grundlegendes Argument, nicht auf Brennwert umzustellen. Aber auch hier schafft Junkers Abhilfe: Ist keine Abwasserleitung vorhanden oder die vorhandene aus einem ungeeigneten Material, bietet der Heiztechnik-Spezialist eine Kosten sparende Lösung an. Beim Umstieg auf ein Brennwertgerät kann das anfallende Kondensat direkt in die gemeinsame Abgasleitung im Schacht abgeführt werden. Die Kondensatableitung mit einem Durchmesser von 18 Millimetern wird zwischen dem Gerät und dem Schornstein verlegt. Durch die in

# Steffes

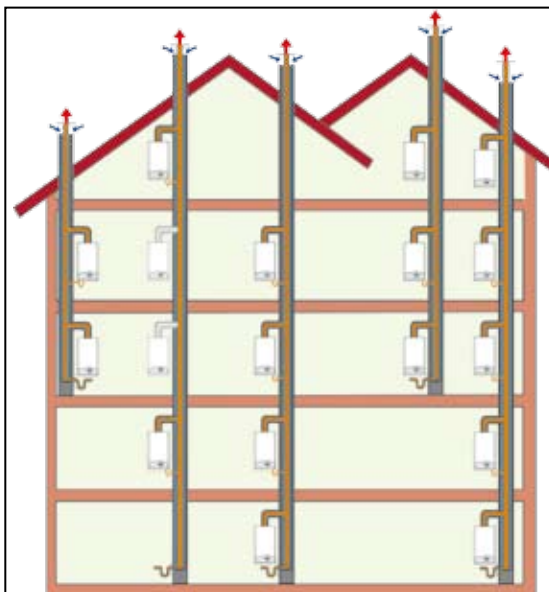
## Sanitär · Heizung

- Solar- und Brennwerttechnik
- Öl- und Gasfeuerung
- Neuinstallationen
- Badsanierung
- Wanne-in-Wanne-System
- Maschinelle Rohrreinigung
- Kundendienst
- Rohrbruchschnelldienst
- Wärmepumpen

**Aloys Steffes Sanitär-Installation GmbH**  
**Nikolaus-Otto-Straße 22**  
**53859 Niederkassel-Mondorf**  
**Telefon (0228) 45 16 43**  
**Telefax (0228) 45 50 15**  
**www.steffesgmbh.de**  
**eMail: A.SteffesGmbH@t-online.de**



Schematische Darstellung der konzentrischen Abgasführung im Schacht und der Anbindung der Brennwertgeräte an die gemeinsame Abgasleitung. Blaue Pfeile kennzeichnen die Verbrennungsluftführung, schwarze Pfeile die Abgasführung.



Beim Junkers-Abgassystem zur Mehrfachbelegung können bis zu fünf Brennwertgeräte mit einer gemeinsamen Abgasleitung im Überdruckbetrieb an den Schornstein angeschlossen werden. Die blauen Pfeile kennzeichnen die Verbrennungsluftführung, der rote Pfeil die Abgasführung.

der Regel kurzen Wege zum Abgasschacht begrenzt sich der Aufwand auf ein Minimum.

### Ein System – mehrere Vorteile

Das neue Abgassystem von BBT Thermotechnik/Junkers hat nicht nur für Installateure und Heizungsbauer viele Vorteile, sondern auch für Betreiber und Verwalter von Mehrfamilienhäusern - und nicht zuletzt für deren Bewohner:

- Viele Bewohner präferieren die Möglichkeit der Einzelabrechnung. Damit machen Etagenheizungen die Wohnungen attraktiver, locken Mieter an und sind auch ein großes Plus beim Verkauf von Eigentumswohnungen.

- Vorteile bringt das Junkers-Abgassystem auch für jene Parteien in einem Mehrfamilienhaus, die zunächst noch unschlüssig über den Termin ihres Heizungsumbaus sind, denn es erlaubt eine bedarfsgerechte und etagenweise Heizungsmodernisierung.

- Umweltfreundlichkeit, geringere Betriebskosten und höherer Warmwasserkomfort sorgen für eine größere Attraktivität von Wohnungen mit Brennwertgeräten.

- Wenn ein Mehrfamilienhaus mit Etagenheizung ohnehin saniert werden muss, können die Betreiber mit der Mehrfachbelegung Kosten und Zeit sparen. Eine Änderung des vorhandenen Heiznetzes ist nicht notwendig, und dank des Abgasrohrs muss auch der Schornstein nicht modernisiert

werden, um brennwerttauglich zu sein. So können Installateure alte Kamingeräte einfach gegen Energiekosten sparende Brennwertgeräte tauschen und vorhandene Schächte und Anschlussöffnungen nutzen.

- Da bei einer Sanierung Wände und Fliesen nicht mehr aufgeschlagen werden müssen, halten sich die Bauarbeiten am Gebäude in Grenzen.

1 Dipl.-Ing. Wolfgang Liebermann ist Produktmanager Brennwerttechnik bei Junkers Deutschland, BBT Thermotechnik GmbH, Postfach 13 09, 73243 Wernau, Tel. 01803-337333, Fax 01803-337332, eMail junkers.infodienst@de.bosch.com, www.junkers.com

## Impressum

**ImmoConcept aktuell**  
 Kundenzeitschrift der Firma  
 ImmoConcept Hillemeier  
 Ausgabe Nr. 1, Juli/August 2006

### Herausgeber:

ImmoConcept Hillemeier  
 Schellenberg 4, 53859 Niederkassel,  
 Tel.: 02208-909425,  
 Fax: 02208-909426,  
 eMail: immoconcept@hillemeier.com,  
 www.hillemeier.com

### Redaktion:

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

### Grafik:

Laube Creativ, 85235 Odelzhausen

### Druck:

RMP Rautenberg Media & Print Verlag  
 KG, 53840 Troisdorf

**Auflage:** 16.000 Expl.  
 Nachdruck nur mit schriftlicher  
 Genehmigung des Herausgebers

# Wohl beDACHte Vorsorge

**„Aus den Augen, aus dem Sinn“ - trotz seiner exponierten Lage gerade für Wind und Wetter wird die Wartung des Daches oft sträflich vernachlässigt**

Von Jürgen Langel <sup>1</sup>

Das Dach ist eines der am stärksten beanspruchten Bauteile schlechthin. Da es nicht so sehr im direkten Blickfeld des Betrachters liegt, wird es fälschlicherweise in der Wartung und Pflege vernachlässigt. Dies kann nicht nur unangenehme Folgen hinsichtlich der Funktionssicherheit einer Dachdeckung und Dachabdichtung haben, sondern auch zu einer besonders hohen finanziellen Belastung des Hausbesitzers führen, die bei rechtzeitigen Pflegemaßnahmen, durch Reparatur und Sanierung vermieden werden könnte.

Die Ausführung einer regelmäßigen Wartung und Inspektion bietet für den Eigentümer mehr Rechtssicherheit, höheren Werterhalt, längere Lebensdauer - optimale Vorsorge auf Jahre hinaus. Jedes Material - und damit auch Deck- und Abdichtungswerkstoffe - unterliegen einem natürlichen Alterungsprozess. Dachflächen sind aber in besonderem Maße der Witterung ausgesetzt. Chemische und biologische Umwelteinflüsse, begünstigt durch Staub und Schmutzablagerungen, die wiederum Pflanzenbewuchs, Moosbildung und sonstige schädliche Mikroorganismen fördern, beschleunigen die natürliche Alterung. Bauphysikalische Beanspruchungen aus der Gebäudenutzung belasten zusätzlich das Bauteil Dach.



**Wohnhaus nach Dachsanierung mit glasierten Tondachziegeln und Schneefanggittern**

Es kann daher auf die Dauer sehr kostenintensiv werden und längerfristig die gesamte Bausubstanz gefährden, wenn man eine Dachdeckung auf dem geneigten Dach oder die Dachabdichtung eines Flachdaches nach ihrer Herstellung einfach „vergisst“. Der kluge Hausbesitzer beugt daher vor und sichert sich durch Wartung und Pflege eine lange Lebensdauer des fachgerecht ausgeführten Daches. Beim Steildach kann es durch Windangriff, Erschütterungen oder Bewegungen des Baukörpers zu Lockerungen in der Befestigung der Deckwerkstoffe (Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dachplatten, Wellplatten) kommen. Temperaturwechsel (Frost-Tau-Wechsel im Winter, Kälteschock in anderen Jahreszeiten) greifen die Oberfläche, aber auch das Material in der Substanz an mit der Folge möglicher Rissbildung und Absprengungen. Die Vermörtelung wird brüchig. Das damit begünstigte Eindringen von Wasser, Eis, Schmutz und Flugsaamen sowie Metallkorrosion, beschleunigen den Zerstörungsvorgang. Verstopfungen durch Laub führen zum Wasserrückstau. Anschlüsse an Dachdurchdringungen, Einbauteilen und angrenzenden



**Wohnhaus nach Dachsanierung mit Betondachsteinen und Stehfalzverkleidung**

Baukörpern sowie Abschlüsse an Dachrändern werden in ihrer Dichtheit ebenso beeinträchtigt wie Nähte in der Fläche der Dachhaut aus Dachbahnen und über Bewegungsfugen. Dachdeckungen und Dachabdichtungen sollten mit all ihren Bestandteilen regelmäßig überprüft werden. Eine fachmännische Beurteilung des Zustandes ist zu empfehlen. Hierzu ist ein Inspektions- oder Wartungsvertrag mit einer Dachdeckerfirma die beste Lösung. Insbesondere folgende Arbeiten sollten stets ausgeführt werden:

- Reinigen von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
- Entfernen von groben Schmutzablagerungen auf der Fläche und insbesondere in Ecken und Kanten
- Säubern von Kiesschüttungen, insbesondere von Pflanzenbewuchs und groben Schmutzablagerungen
- Überprüfen der An- und Abschlüsse und von Einbauteilen
- Auswechseln schadhafter Dachmaterialien
- Pflege von Oberflächenschutz bei Dachbahnen
- Ausbessern von loser Vermörtelung u.ä.
- Überprüfen von Holz auf Schädlings- und Fäulnisbefall
- Überprüfen der Flachdachabdichtung
- Besichtigen und Reinigen von Lichtkuppeln und sonstigen Belichtungselementen
- Sichtprüfung von Laufbohlenanlagen, Dachhaken und Schneefanggittern und anderen Einbauteilen.

Nach der Dachbesichtigung erhält der Bauherr ein kurzes Wartungsprotokoll sowie einen Zustandsbericht hinsichtlich notwendiger oder empfehlenswerter Instandhaltungsarbeiten, welche von der Wartungs- und Inspektionspauschale nicht erfasst sind. Die Dachwartung bzw. Inspektion des Daches

sollte mindestens einmal, besser jedoch zweimal pro Jahr (jeweils Frühjahr und Herbst) durchgeführt werden. Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass auch während der Gewährleistungszeit von Bauleistungen dem Bauherrn die Pflicht zu Wartung und Pflege des Daches obliegt. Versäumt er dies, so gefährdet er damit seine eventuellen Gewährleistungsansprüche!

<sup>1</sup> Jürgen Langel ist Geschäftsführer der Langel Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Klempnerei GmbH, Kapellenbitz 7, 51145 Köln



Dachdeckermeister  
Klempnermeister

## LANGEL

Dach-, Wand-, Abdichtungs-  
und Klempnerei GmbH

**Telefon 02203 / 32926**  
**Telefax 02203 / 301989**  
**Kapellenbitz 7, 51145 Köln**  
**E-Mail info@bedachungen-langel.de**

- Steildach
- Flachdach
- Klempnerarbeiten
- Dachfenster
- Solartechnik
- Fassadentechnik
- Balkonabdichtungen

# Nichts ist für die Ewigkeit - auch kein Beton

Von Arnold Lankermann<sup>1</sup>

Nichts ist für die Ewigkeit - auch kein Beton. Das mussten in der Vergangenheit schon viele Hausbesitzer feststellen. Während Fachwerkhäuser scheinbar problemlos die Jahrhunderte überdauern, sind bei Gebäuden und Bauwerken aus Beton z. T. schwere Schäden schon nach wenigen Jahrzehnten an der Tagesordnung. Nicht nur, dass es unschön wirkt, wenn an Fassaden, Balkonplatten und -brüstungen der Beton abplatzt. Sind tragende Bauteile betroffen, muss man die Schäden wirklich ernst nehmen. Hier sollte dann nur noch ein Spezialist herangezogen werden.

Hauptursache für die Schäden am Beton ist - sieht man einmal vom „Pfusch am Bau“ ab - der Zahn der Zeit. Beton (eine Mischung von Zement, Wasser und Zuschlagstoffen wie Sand und Kies) altert, und dabei verändern sich leider die Eigenschaften des an sich hochstabilen Materials. Beim



Stahlbeton beginnt dann die eingearbeitete Stahl-Armierung - insbesondere bei der oftmals nicht ausreichenden Überdeckung - irgendwann zu rosten. Verantwortlich ist die Carbonatisierung des Betons, eine chemische Reaktion die durch Wasser und Luft in Gang gesetzt wird.



Diese Reaktion, hat zur Folge, dass sich die stark basischen Verhältnisse im Beton, die den Stahl vor Korrosion schützen, neutralisieren. Feuchtigkeit und Sauerstoff können dann den Stahl angreifen. Das Volumen des Stahls erhöht sich bei der Oxidation. Das führt dazu, dass durch den entstehenden Druck Teile des Betons abplatzen. Dieser Prozess wird beschleunigt, wo die Luft durch Schwefeldioxid oder andere saure Gase stark belastet, oder die Luftfeuchtigkeit hoch ist. Salzwasser in Meeresnähe oder Streusalz haben ähnliche Wirkungen.

Bei der Sanierung wird der schadhafte Beton entfernt und der Stahl entrostet. Anschließend wird der Stahl mit Rostschutz behandelt und die Fehl-

stellen mit kunststoffmodifiziertem Zementmörtel verfüllt.

Nach der Sanierung ist es wichtig, dass der Beton vor Umwelteinflüssen geschützt wird. Dafür werden die Flächen mit einer rissüberbrückenden und schadgasbremsenden Beschichtung versehen.

Nur ein zertifizierter Sanierungsbetrieb mit S.I.V.V.-Bescheinigung (Schützen, Instandsetzen, Verbinden und Verstärken) sollte diese Arbeiten ausführen.

<sup>1</sup> Arnold Lankermann ist Geschäftsführer der Arnold Lankermann GmbH, Duisburg

Lassen Sie Ihr Gebäude wegen Rissen, Betonschäden und defekten Geländern nicht sprunghaft an Wert verlieren.

Schon seit über 20 Jahren sind wir ausgesprochen erfolgreich auf dem Gebiet der **Betonsanierung** tätig. Selbstverständlich sind wir auch mit dem Qualifizierungs-Nachweis, dem **SIVV-Schein** ausgestattet.

Dadurch sind wir in der Lage, auch schwerwiegende Betonschäden zu beseitigen und Bauwerksrisse zu verpressen.



## Arnold Lankermann GmbH

- Unternehmen für Bauwerterhaltung -

Paul-Rücker-Straße 12  
47059 Duisburg  
Fax: (0203) 99 306 99  
Tel: (0203) 99 30 666

[www.LankermannGmbH.de](http://www.LankermannGmbH.de)  
[Mail@LankermannGmbH.de](mailto:Mail@LankermannGmbH.de)

# Die Parteien des Verwaltervertrags, Inhalte und sein Zustandekommen

Von Rechtsanwalt Horst Müller<sup>1</sup>



## I. Das Problem

Bis zum 02.06.2005 war herrschende Meinung, die Wohnungseigentümergeinschaft sei nicht rechtsfähig. Deshalb hatte die herrschende Meinung alle Wohnungseigentümer als Vertragspartner des Verwalters gesehen. Die Wohnungseigentümer hafteten nach dieser Betrachtungsweise für die Verwaltervergütung gesamtschuldnerisch<sup>2</sup>.

Bei Eigentümerwechsel sollte der neue Wohnungseigentümer in den bestehenden Vertrag eintreten und die Haftung für die ab seinem Eintritt fällig werdende Verwaltervergütung übernehmen. Die Begründungen zu dieser Rechtsfolge bei allen Dauerschuldverhältnissen waren dogmatisch unbefriedigend, aber in der Praxis tragfähig.

Der BGH wollte mit seiner Entscheidung vom 02.06.2005<sup>3</sup> zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft u. a. diese Unzulänglichkeit beseitigen.

Danach ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in den Teilbereichen des Rechtslebens, an denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen, rechtsfähig. Der Verwaltervertrag gehört exemplarisch hierzu.

Man sollte also annehmen, dass demnach nur die Wohnungseigentümergeinschaft als Partner des Verwaltervertrags in Betracht kommt. Damit wäre zumindest das Ziel des BGH erreicht, die Vertragspartnerstellung von nachträglichen Eigentümerwechseln unberührt zu lassen. Ist diese Annahme zutreffend?

## II. Die Vertragspartner des Verwalters

### 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft

Richtig ist, dass jedenfalls die Gemeinschaft als rechtsfähiger Verband Vertragspartner des Verwalters ist<sup>4</sup>.

Ihm gegenüber hat der Verwalter einen Großteil der Aufgaben und Befugnisse gemäß § 27 WEG. Die nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG einzuziehenden Kostenbeiträge und die Zahlungen und Leistungen nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG fließen dem Verwaltungsvermögen des Verbands zu, um nur ein Beispiel zu nennen. Wäre nun der Verband nicht

Vertragspartner des Verwalters, könnte er etwa bei Pflichtverletzungen des Verwalters daraus keine Ansprüche ableiten.

### 2. Auch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer?

Der Verwalter ist schon kraft Gesetzes auch Geschäftsbesorger der Wohnungseigentümer. Ihnen gegenüber ist der Verwalter zur Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlung, zur Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, zur Durchführung von Eigentümerbeschlüssen verpflichtet, ihnen gegenüber hat er für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Auch nach der Rechtsprechung des BGH<sup>5</sup> tritt der Verband nicht vollständig an die Stelle der Wohnungseigentümer. In Beschlussanfechtungsverfahren sind die Wohnungseigentümer Antragsgegner und künftig Beklagte. Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Antragsgegner bzw. der Beklagten.

Die Wohnungseigentümer stehen also mannigfaltig in gesetzlichen Rechtsbeziehungen zum Verwalter. Diese Situation bedarf zunächst einmal einer Lösung dahin, dass nicht nur der Verband, sondern auch die Wohnungseigentümer bei Pflichtverletzungen ihnen gegenüber - fehlerhafte Wahrnehmung von Aufgaben, Überschreitung von Befugnissen - gegen den Verwalter vertraglich abgesicherte Ansprüche erlangen.

Die derzeit herrschende Meinung<sup>6</sup> will diesem Bedürfnis dadurch Rechnung tragen, dass der Verband zwar alleiniger Vertragspartner des Verwalters bleibt, der Verwaltervertrag aber als Vertrag zugunsten Dritter ausgestaltet wird. Damit würden die Wohnungseigentümer ein eigenes Recht auf Verwalterleistungen erlangen und demnach auch etwaige Schadenersatzansprüche bei schuldhaften Pflichtverletzungen des Verwalters.

Die Vertragspartnerstellung der Wohnungseigentümer selbst scheitert schon daran, dass ein dahingehender Eigentümerbeschluss nichtig und deshalb auch eine darauf beruhende Vertragsausgestaltung unwirksam seien; denn die Eigentümerversammlung habe keine Beschlusskompetenz, dem einzelnen Wohnungseigentümer mit Mehrheitsbeschluss Leistungspflichten aufzuerlegen<sup>7</sup>. Mit der Vertragspartnerstellung der Wohnungseigentümer seien aber Leistungspflichten ipso jure verknüpft, insbesondere die Pflicht zur Zahlung der Verwaltervergütung<sup>8</sup>.

Die genannte Literaturmeinung greift indes zu kurz. Sie ermöglicht durch die Ausgestaltung des Verwaltervertrags als Vertrag zugunsten der Wohnungseigentümer lediglich, dass die Wohnungseigentümer Ansprüche und Rechte gegen den Verwalter erwerben. Es besteht jedoch auch ein Bedürfnis dafür, dass der Verwalter im gesetzlichen Rahmen auch Ansprüche und Rechte gegen die Wohnungseigentümer erwirbt. Verträge zu Lasten Dritter, also zu Lasten der Wohnungseigentümer, sind jedoch nicht zulässig. Die Wohnungseigentümer haben nicht nur gegenüber dem Verband, sondern auch gegenüber dem Verwalter gewisse Mitwirkungspflichten, z. B. die Pflicht, dem Verwalter zu ermöglichen,

die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Der Verwalter hat wegen seiner Pflicht, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, das Recht, von allen Wohnungseigentümern deren Einhaltung zu verlangen. Die jeweilige Gemeinschaftsordnung kann darüber hinaus Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter begründen, etwa die Pflicht zur Zahlung von Mahngebühren bei Verzug mit Kostenbeiträgen.

Es besteht also auch ein Bedürfnis nach vertraglicher Regelung dieser Bereiche. Es wird daher zu überlegen sein, der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz einzuräumen, dass der Verwaltervertrag zwischen dem Verwalter einerseits und dem Verband sowie der Gesamtheit der Wohnungseigentümer andererseits zu schließen ist. Dabei ist zu beachten:

- Die Rechtskreise Verband-Verwalter einerseits und Wohnungseigentümer-Verwalter andererseits sind im Vertrag getrennt zu behandeln. Soweit das Verhältnis zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern geregelt wird, können auch Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter oder Befugnisse des Verwalters begründet werden, soweit dies inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, also insbesondere mit dem bisherigen herkömmlichen vertraglichen Leistungsbild im Einklang steht. Dies wird beispielsweise für die Ermächtigung des Verwalters zu gelten haben, in Beschlussanfechtungsstreitigkeiten für die Antragsgegner bzw. die Beklagten einen Rechtsanwalt zu bestellen.

- Da nicht abschätzbar ist, in welchem Umfang der Verwalter Tätigkeiten für den Verband einerseits und für die Wohnungseigentümer andererseits entfaltet, wird es auch nicht möglich sein, die Wohnungseigentümer für einen Teil der Verwaltervergütung Gesamtschuldner werden zu lassen. Es bestünde nämlich dann die Gefahr, dass den Wohnungseigentümern durch den Vertrag teilweise eine bis dato nicht bestehende Leistungspflicht auferlegt würde. Deshalb ist im Vertrag zu bestimmen, dass Schuldner der Verwaltervergütung nur der Verband ist. Nicht jeder Vertragspartner muss auch zugleich Vergütungsschuldner sein. Nachdem sich der Verband aus den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft rekrutiert, ist eine solche Regelung auch nicht unbillig.

## III. Inhalte wegen WEG-Novelle

Schon die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft führt wegen der Stärkung der Stellung des Verwalters (Organschaft) zu erhöhter Verantwortung und Aufgabenerweiterung. Die bevorstehende WEG-Novelle tut das ihre dazu.

Angesprochen ist hier nicht die mit noch größerer Sorgfalt zu erfüllende Pflicht des Verwalters, schnellstens die Versammlungsniederschrift zu

erstellen, um dem anfechtungswilligen Wohnungseigentümer eine den strengen ZPO-Vorschriften entsprechende Anfechtungsklage binnen 1 Monaten und deren schlüssige Begründung binnen 2 Monaten zu ermöglichen. Angesprochen ist auch nicht die Pflicht des Verwalters zu ordnungsmäßiger Führung einer Beschlussammlung.

Angesprochen ist hier vielmehr ein die Wirtschaftsführung des Verwaltungsunternehmens unmittelbar berührendes Thema. Damit auch in Zukunft die richterliche Entscheidung Rechtskraft für und gegen alle Wohnungseigentümer entfalten kann, hat das Gericht beispielsweise in einem Rechtsstreit zwischen zwei Wohnungseigentümern alle übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, deren Rechte von der richterlichen Entscheidung betroffen sein könnten. Dies ist die Regel. Der Verwalter ist - von Ausnahmen abgesehen - Zustellungsvertreter der Beizuladenden. Er erhält vom Gericht die Klageschrift und die Ladung zum Termin. Er hat die Klageschrift und Ladung nach Vervielfältigung den Wohnungseigentümern zu übersenden. Gleichzeitig hat er die Wohnungseigentümer darüber zu informieren, dass sie dem Rechtsstreit auf Seiten des Klägers oder des Beklagten beitreten können, und dass sie sich um einen eigenen Rechtsanwalt bemühen müssen, falls sie Rechtsanwaltsvertretung wünschen.

Damit ist bereits zum Ausdruck gebracht, dass der Verwalter eine verantwortungsvolle Zusatzstätigkeit entfaltet und hohe Zusatzkosten hat. Im Verwaltervertrag - Abt. Wohnungseigentümer - ist daher vorzusehen, dass dem Verwalter für diese, den Wohnungseigentümern und nicht dem Verband dienende Tätigkeit eine Sondervergütung zusteht und der Verwalter insbesondere Anspruch auf Kostenerstattung hat. Die zentrale Einschaltung eines Rechtsanwalts für die Beigeladenen durch den Verwalter, vergleichbar der Situation bei Beschlussanfechtungsverfahren, scheidet bereits daran, dass die Beigeladenen ganz unterschiedliche Interessen

verfolgen können. Eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage im Verwaltervertrag wäre mit Sicherheit unwirksam.

#### IV. Der Abschluss des Verwaltervertrags

Die Wohnungseigentümer können persönlich den Verwaltervertrag abschließen. Dies setzt ungeachtet der Formfreiheit des Verwaltervertrags an sich Unterschriftsleistung durch alle Wohnungseigentümer voraus. Die Unterzeichnung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer reicht nicht mehr aus, um den Verband zu verpflichten.

Für die Zukunft ist dringend folgendes Prozedere zu empfehlen:

Die Wohnungseigentümer ermächtigen durch Mehrheitsbeschluss eine oder mehrere Personen - in der Regel die Mitglieder des Verwaltungsbeirats -, das vorliegende Vertragsangebot des soeben bestellten Verwalters namens des Verbands und namens aller Wohnungseigentümer anzunehmen. Dies unterstellt, dass das Vertragsangebot inhaltlich die vorstehenden Hinweise berücksichtigt, soweit diese die Wohnungseigentümer als zusätzlicher Vertragspartner betreffen (z. B. keine Festlegung von nicht bestehenden Leistungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer).

Wie schon bisher ist davon abzuraten, etwa die Mitglieder des Verwaltungsbeirats zu ermächtigen, mit dem Verwalter einen Vertrag zu schließen, dessen konkreter Inhalt noch nicht feststeht. Abgesehen von der Anfechtbarkeit solcher Eigentümerbeschlüsse bestünde nämlich die Gefahr der Vollmachtsüberschreitung; denn die erteilte Vollmacht reicht nur soweit, wie der Vertrag ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht<sup>9</sup>. Der Mehrheitsbeschluss sollte daher zum Abschluss eines inhaltlich feststehenden Vertrages ermächtigen.

Weil nach hiesigem Verständnis nicht nur der Verband, sondern auch die Wohnungseigentümer Ver-

tragspartner sein sollten, erübrigen sich auch Ausführungen darüber, ob die Wohnungseigentümer nicht ihren - bestellten - Verwalter als Organ des Verbands bei Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigen können, mit sich den Verwaltervertrag zu schließen.

- 1 Der Verfasser ist Rechtsanwalt in München, Sozietät Rechtsanwälte Müller & Hillmayer, Mitglied im Vorstand der ARGE Mietrecht & WEG im Deutschen Anwaltverein, Buchautor, seit vielen Jahren Referent zum Privaten Immobilienrecht, Mitherausgeber und Redaktionsmitglied von Fachzeitschriften.
- 2 So noch BGH, Beschluss vom 30.09.2004 - V ZB 26/04 -, ZMR 2004, 833; OLG Düsseldorf ZMR 2005, 468; OLG Köln ZMR 2005, 811
- 3 BGH NJW 2005, 2061 = ZMR 2005, 547
- 4 Abramenko, Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrags nach der neuen Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, ZMR 2006, 6
- 5 BGH ZMR 2005, 547 (555)
- 6 Abramenko, Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrags nach der neuen Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, ZMR 2006, 6 (8)
- 7 BGH NJW 2005, 2061 = ZMR 2005, 547 (554)
- 8 Es wird hier die Möglichkeit ausgeklammert, dass sich alle Wohnungseigentümer durch persönliche Unterschriftsleistung unter den Vertrag zu weiteren Vertragspartnern machen
- 9 OLG Hamm ZMR 2001, 138; OLG Köln ZMR 2003, 604

#### Am Rande bemerkt

## Von Äpfeln und Birnen

Von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Solingen

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat jüngst einen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ veröffentlicht, der durch die Angabe bundes- und länderbezogener Durchschnittswerte den Mietern eine bessere Bewertung ihrer Betriebskostenabrechnung ermöglichen soll.

Dagegen ist auch grundsätzlich nichts einzuwenden, steckt hinter einer solchen Statistik sicherlich eine Menge Arbeit.

Gefährlich wird es allerdings, wenn der Mieterbund seinen Mitgliedern empfiehlt, eine Abweichung von den im Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittswerten zum Anlass zu nehmen, ihre Betriebskostenabrechnung einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen und vom Vermieter zusätzliche Erklärungen zu fordern. Noch gefährlicher wird es, wenn zugleich behauptet wird, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung in Deutschland falsch sei.

Die vom Mieterbund verbreitete Unterstellung, dass sich aus einer Überschreitung der im Betriebskostenspiegel angegebenen Durchschnittswerte

ein Verstoß des Vermieters gegen das Gebot zur Kosten sparenden Bewirtschaftung zum Nachteil des Mieters ergeben könne, ist dabei schlichtweg unzulässig.

Wer statistische Durchschnittswerte auf einen konkreten Einzelfall bezieht, darf nicht den Fehler machen, die sprichwörtlichen Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Der Betriebskostenspiegel des Mieterbundes gibt lediglich an, welche Betriebskosten im Durchschnitt anfallen. Warum diese Betriebskosten konkret anfallen, dazu gibt der Betriebskostenspiegel nichts her.

So unterschlägt der Mieterbund, dass die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten vom Vermieter kaum beeinflussbar ist. Kommunale Abgaben wie etwa Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Niederschlagwassergebühr werden über den Kopf des Vermieters hinweg festgesetzt. Auch für höhere Heizkosten infolge der explosionsartig gestiegenen Energiekosten ist der Vermieter wohl kaum verantwortlich. Vergessen wird ferner, dass die Mieter die Höhe verbrauchsabhängiger Betriebskosten vor allem durch ihr eigenes Nutzungsverhalten selbst beeinflussen.



Zudem unterscheiden sich die Kostenstrukturen verschiedener Objekte je nach deren Größe, Lage und Mieterstruktur viel zu sehr, als dass eine vermietete Einliegerwohnung und ein Appartement in einer Hochhausanlage miteinander verglichen werden könnten.

Es bleibt festzuhalten, dass durch die medienwirksame Veröffentlichung des Betriebskostenspiegels ein vollkommen unnötiges Konfliktpotential aufgebaut wird, welches selbst harmonisch verlaufende Mietverhältnisse belasten kann.

Ob solche „Scharfmacherei“ letztlich auch den Interessen der Mieter dient, darf bezweifelt werden.

# Warum Unternehmer über VoIP nachdenken sollten?

## Was ist VoIP?

VoIP (engl. Voice over IP) ist eine Technologie um Sprache über Datennetzwerke zu übertragen. Die Übersetzung „Stimme über IP“ enthält bereits die technische Erläuterung, wobei mit „IP“ die Abkürzung des Internet Protokolls gemeint ist, das sowohl in lokalen Computernetzwerken, als auch im Internet zur Datenübertragung eingesetzt wird. Bereits in den 90er Jahren wurde die Technik in Öffentlichkeit diskutiert, konnte aber jedoch aufgrund der damals noch langsamen Internetverbindungen nur mit schlechter Tonqualität und Sprachaussetzern benutzt werden. Die Entwicklung der Internetgeschwindigkeiten und Techniken ist heute soweit fortgeschritten, dass das Telefonieren über das Internet einfach für fast jeden nutzbar ist.

## Telefon- und Datennetze wachsen zusammen

Nach Meinungen von Experten wird die klassische Telefonie im Festnetzbereich durch die VoIP Technologie in Unternehmen und öffentlichen Netzen vollständig abgelöst werden. Die Netze werden sowohl Daten, Sprache als auch Video übertragen. Bestes Beispiel ist der heute bereits fast überall verfügbare DSL-Anschluss, der mit den bereitgestellten Bandbreiten bereits das Telefonieren genutzt werden kann. Anders als bisher bieten die Netzanbieter inzwischen auch den „reinen“ DSL-Anschluss ohne den bislang notwendigen analogen Telefon- oder ISDN-Anschluss an.



## Wo liegen die Vorteile gegenüber der klassischen Telefonie?

Der Hauptvorteil besteht in der Möglichkeit der Kosteneinsparung. Neben der Einsparung des Personalaufwandes bzgl. der Wartung und Pflege „zweier“ Netzwerkinfrastrukturen ist die Einsparung von Telefongebühren besonders für Unternehmen interessant, welche mehrere Standorte (oder Filialen) betreiben. So werden Gespräche zwischen den Standorten über die vorhandene Datenanbindung kostenlos durchgeführt. Sogar

die Telefonzentrale kann von einem Standort die Gespräche auf die „entfernten“ Standorte vermitteln. Dies spart nicht nur Kosten und Zeit, sondern schont auch die Nerven der Kundschaft, da sie nicht ständig weitervermittelt werden müssen, sondern direkt den richtigen Ansprechpartner für das Anliegen erhalten kann. Dabei kann die Telefonzentrale auch den Status (belegt oder nicht belegt) der entfernten Teilnehmeranschlüsse „sehen“. D.h. die Weitervermittlung ist genau, wie bei einem internen Teilnehmer.

Aber auch die noch weit verbreiteten „außen liegenden Nebenstellen“ vieler Unternehmer, welche über teure Standverbindungen an die Firmenzentrale angeschlossen sind, können mit mittels VoIP realisiert werden. So wird der fast überall vorhandene DSL Anschluss zu Hause für die Sprachkommunikation mit Mitarbeitern und Kunden, als auch für den sicheren Fernzugriff auf die komplette IT-Umgebung des Unternehmens genutzt. Dieses ist sicherlich nicht nur für große Unternehmen interessant, sondern lässt sich mit geringem Aufwand bereits auch für kleine Unternehmen einrichten.

## Fazit

Eine schnelle und zuverlässige Kommunikation ist heute und morgen entscheidend für die Effizienz von Geschäftsprozessen. Der Computer und eine unternehmensweite Vernetzung spielen eine wichtige Rolle für den Unternehmenserfolg. Die Verschmelzung des Telefon- mit dem Datennetz bietet bereits heute viele Möglichkeiten Kosten zu sparen und Abläufe zu optimieren. Sprechen Sie mit Fachleuten über die Möglichkeiten die sich für Ihr Unternehmen mittels VoIP schon heute bieten.

Registered Reseller

Sales Partner

Siemens Communications

SIEMENS

Quelle: KTO - Kommunikation und Technologietransfer Odenthal, Nikolaus-Otto-Str. 12a, 53859 Niederkassel, Tel. 0228/2277740-0, Fax 0228/2277740-29, eMail s.odenthal@kto-web.de, www.kto-web.de

Kommunikation und  
Technologietransfer Odenthal

## KTO • Kommunikation und Technologietransfer Odenthal

### Telefonanlagen • VOIP • Netzwerktechnik • Systembetreuung

Nikolaus-Otto-Str. 12a  
53859 NiederkasselTel.: 02 28 / 22 777 40 - 0  
Fax: 02 28 / 22 777 40 - 29E-Mail: kontakt@kto-web.de  
Internet: www.kto-web.de

# Der Stand der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Von Rechtsanwältin Konstantin Riesenberger<sup>1</sup>



## I. Überblick

Nachdem 2004 ein Gesetzentwurf der Bundesregierung ausgearbeitet vorlag kam es zu Vorschlägen und Prüfbiten des Bundesrates (Beschluss vom 8.7.2005, Bundesratsdrucksache 397/05) und einer Stellungnahme/Gegenäußerung der Bundesregierung hierzu vom März 2006. Insbesondere die Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft musste eingearbeitet werden.

Die ehemals sehr strengen Vorschriften zur Beschlussfassung wurden etwas erleichtert. Die aktuelle Fassung befindet sich derzeit in den Ausschüssen, insbesondere im Rechtsausschuss. Nachdem es sich bei der Gesetzesnovellierung um ein unpolitisches Gesetzesvorhaben handelt, wird allgemein mit einem Inkrafttreten zum 1.1.2007 gerechnet. Möglicherweise führen jedoch noch Modifizierungsvorschläge des Deutschen Anwaltsvereins zu einer Verzögerung, wobei sich dieser vor allem gegen die Insolvenzfähigkeit des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft und die Überführung des Gerichtsverfahren in das Verfahren nach Zivilprozessordnung wendet.

## II. Die derzeit vorgesehenen Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Stand

Im Einzelnen:

### 1.

Die Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde in den Gesetzeswortlaut eingearbeitet.

#### 1.1

Getrennt wurden die sachenrechtlichen Elemente des Wohnungseigentums (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum) von den gemeinschaftlichen Rechtsbeziehungen, bei denen die Rechtsfähigkeit des Verbandes besteht, weiter wurden auch die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer abgegrenzt.

Die Doppelstellung eines Verwalters in seiner neuen Funktion als Organ der Gemeinschaft (Verband) gegenüber seiner (bisherigen) Stellung als

Vertreter von zu erfüllenden Einzelaufgaben wurde durch entsprechende Ergänzungen des Gesetzes klargestellt.

Die neue Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft betrifft sowohl das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten, als auch partiell das Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern.

Die rechtsfähige Gemeinschaft ist nunmehr für die gesamte Geschäftsführung zu Gunsten der Eigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zuständig, als auch bei der Verwaltung des Gebrauchs der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile und der Entziehung des Wohnungseigentums. Zum Gebrauch gehört auch die Geltendmachung von Ansprüchen auf Unterlassung von Störungen oder Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums oder die Verfolgung von Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums. Ferner gehören hierzu alle Geschäfte, die der Verwalter nunmehr als Organ der Gemeinschaft zu übernehmen hat, wie beispielsweise die Bestellung von Heizöl, die Beauftragung von Handwerkern für Reparaturen oder die Einholung von Kostenvoranschlägen für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

Weiter kann die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft auch Individualansprüche von einzelnen Eigentümern durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und diese somit zu gemeinschaftsbezogenen Ansprüchen machen. Durch diese neu geregelte Ausübungsbefugnis wird aus Gründen der Verwaltungserleichterung damit eine Vollrechtsübertragung, etwa durch Abtretung von Ansprüchen, entbehrlich. Gemeinschaftsbezogene Forderungen der Eigentümer können im Rahmen der Gesamtinteressen aller Eigentümer nach wie vor nur von der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber von einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere das Haus- bzw. Wohngeldinkassoverfahren, Schadenersatzansprüche gegen einzelne Eigentümer wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, aber auch gemeinschaftsgebundene Haftungsansprüche gegen einen Verwalter.

Auch anfängliche Mängelrechte der Eigentümer bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums gegen den Bauträger, soweit deren Geltendmachung nach bisheriger Rechtsprechung auch im Interesse des Schuldnerschutzes nur der Gesamtheit, nicht aber einzelnen Eigentümern zustehen, können nun aufgrund eines entsprechenden Mehrheitsbeschlusses durch den Verband ausgeübt werden. Hierzu gehören insbesondere die Wahlentscheidung, ob statt der Mängelbeseitigung Minderung oder kleiner Schadenersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten verlangt werden oder ein Abfindungsangebot des Bauträgers angenommen werden soll. Auch die jedem Erwerber gegen den Bauträger individuellvertraglich zustehenden Ansprüche auf Mängelbeseitigung oder - im Falle des Verzuges des Bauträgers - Selbstvornahmekosten und diesbezüglicher Kostenvorschuss können durch einfachen Eigentümermehrheitsbeschluss zur gemeinschaftlichen Angelegenheit des Verbandes gemacht werden.

Nach wie vor individuell durch einzelne Eigentümer durchzuführen sind Beschlussanfechtungsver-

fahren vor dem Gericht oder Anspruchstellung auf ordnungsgemäße Verwaltung.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nunmehr aufgrund ausdrücklicher Normierung in der Gesetzesnovelle in Zukunft allein mit der postalischen Anschrift oder der Grundstücksbezeichnung nach Grundbucheintragung zu benennen. Sie ist parteifähig, kann also vor Gericht klagen und verklagt werden.

Normiert wird auch das Verwaltungsvermögen, welches der Gemeinschaft als Rechtssubjekt zugeordnet ist. Hiervon erfasst sind alle gesetzlich und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechte, aber auch die Verbindlichkeiten. Dieses Verwaltungsvermögen geht bei jedem Eigentümerwechsel ohne weiteres auf Rechtsnachfolger über.

### 1.2

Schwerpunkt der Neuregelung ist gegenüber der bisherigen Rechtsprechung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der WEG eine Änderung der Außenhaftung der einzelnen Eigentümer Gläubigern der Gemeinschaft gegenüber. Der BGH hat bekanntlich die primäre Gesamtschuldhaftung der Eigentümer verneint. Durch die neu eingeführte anteilige Haftung der Eigentümer für Verwaltungsverbindlichkeiten soll die Kreditfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft und der Gläubigerschutz verbessert werden. So wie die Eigentümer im Innenverhältnis nach Miteigentumsanteilen haften, sollen sie nunmehr ausschließlich anteilig auch im Außenverhältnis haften. Diese Anteilhaftung wird bürgschaftsähnlich gestaltet, sodass ein in Anspruch genommener, anteilig haftender Eigentümer einem Gläubiger gegenüber auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen kann.

Einem Werkunternehmer als Gläubiger der Gemeinschaft soll auch das Sicherungsmittel der Bauhandwerkersicherungshypothek zur Verfügung stehen und zwar auf dem „Baugrundstück des Bestellers“. Die erforderliche rechtliche Identität von Eigentümer und Besteller ist nach Meinung der Bundesregierung gewährleistet. Der Anspruch auf Einräumung einer solchen Bauhandwerkersicherungshypothek im Wohnungsgrundbuchblatt besteht aber nur in Höhe der jeweiligen anteiligen Eigentümer-Mithaftung.

Die Anteilhaftung der einzelnen Eigentümer besteht allerdings nur für solche Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während ihrer Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Durch diese Haftungsbeschränkung soll erreicht werden, dass nur derjenige Eigentümer für Verbindlichkeiten einzustehen hat, dem die entsprechenden Leistungen zugute gekommen sind.

### 2.

Es soll nunmehr auch im Wohnungseigentumsgesetz das mögliche Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft geregelt werden. Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens führt allerdings nicht zur Auflösung der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Gesetzgeber möchte hiermit aufgrund der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die Insolvenzfähigkeit im Interesse der Gläubiger und des allgemeinen Wirtschaftsverkehrs als zulässig und

sinnvoll bejahen. Es würden hier alle Gläubiger gleichbehandelt werden. Dem Insolvenzverwalter käme dann die Aufgabe zu, die Insolvenzmasse zu verwerten und dabei auch Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer durchzusetzen. Alle Gläubiger sollen im Rahmen eines solchen Verfahrens gleichmäßig an dem Erlös beteiligt werden. Nach Aufhebung des Verfahrens können dann die Insolvenzgläubiger ihre restlichen Forderungen wieder gegen die Gemeinschaft geltend machen.

Der Wohnungseigentumsverwalter wird kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nicht als verpflichtet angesehen, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen.

Die Aufnahme dieser Regelungen in das Wohnungseigentumsgesetz und nicht in die Insolvenzordnung stoßen auf Kritik, insbesondere des Deutschen Anwaltsvereins. Möglicherweise wird hier noch eine Änderung erfolgen.

### 3.

Zur Entziehung des Wohnungseigentums wird festgelegt, dass die Ausübung des Entziehungsrechtes künftig der Gemeinschaft als Verband zusteht, soweit die Gemeinschaft nicht nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

### 4.

Das Vertretungsrecht des Wohnungseigentumsverwalters für die Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück wie auch als Vertreter des rechtsfähigen Verbandes wird neu geregelt. Subsidiär wird festgeschrieben, dass hilfsweise alle Eigentümer die Gemeinschaft vertreten können, soll-

te ein Verwalter fehlen oder nicht zur Vertretung berechtigt sein. Die Eigentümer können hiernach auch durch Mehrheitsbeschluss einen oder mehrere Eigentümer zur Vertretung berechtigen, zumal die Bestellung eines gerichtlich bestellten Notverwalters aus dem Gesetz gestrichen wird.

### 5.

Übersichtlich neu geregelt wird die Gerichtsbarkeit.

### 6.

Nur redaktionell geändert wird die Neuregelung im Zwangsversteigerungsgesetz zum neu einzuführenden Vorrecht der Gemeinschaft hinsichtlich der laufenden und rückständigen Beiträge der Eigentümer zu den Lasten und Kosten aus dem Jahr der Beschlagnahme in der Zwangsversteigerung und in den letzten 2 Jahren zuvor mit Begrenzung auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5% des nach ZVG festgesetzten Verkehrswertes der Wohnung des schuldenden Wohnungseigentümers. Die Anmeldung erfolgt hier durch die Gemeinschaft als Verband.

### 7.

Neu eingeführt wird die zu begrüßende Neuregelung, dass eine Beschlussanfechtungsklage innerhalb von 2 Monaten nach der Beschlussfassung auch zu begründen ist.

## III.

Es bleibt zu hoffen, dass die WEG-Rechtsnovelle recht bald in Kraft tritt. Die Überführung des WEG-Verfahrens in die Zivilprozessordnung mit der Möglichkeit von Anerkenntnis- und Versäumnisurteilen sowie einer grundsätzlichen Erstattung

auch von Anwaltskosten durch die unterliegende Partei wäre sicher sinnvoll, auch wenn dies durch den Deutschen Anwaltsverein mit Versuch der Einflussnahme auf das laufende Gesetzgebungsverfahren zwischenzeitlich anders gesehen wird. Die Gesamtregelung zum Insolvenzverfahren mit der Möglichkeit des Gläubigerantrages für ein Insolvenzverfahren, die Zuweisung des Wohngeldinkassos auf einen Insolvenzverwalter sowie die Durchführung einstweiliger Sicherungsmaßnahmen durch eine vorläufigen Insolvenzverwalter erscheinen in Anbetracht der neu eingeführten anteiligen Haftung der Eigentümer für Verbindlichkeiten des Verbandes entbehrlich. Wichtig ist auch, dass endlich das Vorrecht des Verbandes in das Zwangsversteigerungsgesetz aufgenommen wird.

Hiernach führt ein Zwangsversteigerungsverfahren auch zum Erfolg, wenn die Gebote unterhalb der Forderung des erstrangigen Grundpfandrechtsgläubigers liegen, wobei die üblicherweise auflaufenden Schulden des zahlungsunfähigen Wohnungseigentümers gegenüber dem Verband im Bereich des laufenden Wirtschaftsjahres und der beiden vorangehenden Wirtschaftsjahre als angemessen angesehen wird, gegenüber dem Interesse der Banken an der Befriedigung aus ihrem erstrangigen Grundpfandrecht.

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

## Mechanische Spielsandreinigung - Alternative zum Sandaustausch

Jedes Jahr muss der Sand auf Spielplätzen mit hohen Kosten ausgewechselt werden. Eine interessante Alternative dazu bietet die maschinelle Sandreinigung der Fa. Sandmaster GmbH.

Gegenüber dem herkömmlichen Sandaustausch können mit der Sandmaster-Methode Kosteneinsparungen von über 50% erzielt werden. Die mechanische Reinigung erfolgt vor Ort und ist in wenigen Stunden vollzogen. So ist es beispielsweise möglich, eine 100 Quadratmeter große Spielsandfläche in 2-3 Stunden komplett mechanisch zu

reinigen. Im Vergleich dazu wird beim klassischen Fall, dem Sandwechsel, oftmals ein ganzer Tag für das Auskoffern, Wiederbefüllen und Entsorgen benötigt. Der Sandaustausch kann so über einen längeren Zeitraum - die Erfahrungen reichen inzwischen bis zehn Jahre - hinausgezögert werden. Es muss lediglich der „herausgespielte“ Sand ersetzt werden. Bei dem patentierten und TÜV-geprüften Verfahren der Fa. Sandmaster wird der Sand von einer fahrbaren Maschine aufgenommen, durch ein Sieb gefiltert und wieder ausgestoßen. Kleine Parti-

kel wie Zigarettenkippen, Glasscherben, Tierexkremente und Laubwerk werden nahezu vollständig ausgesiebt. Auch tiefere Schichten werden durch das Sandmaster-Verfahren gereinigt, aufgelockert und belüftet.

Letzteres bewirkt eine Stabilisierung des biologischen Gleichgewichts, so dass die mikrobielle Belastung oft deutlich geringer ist, als bei frischem Sand. Durch die Auflockerung wird zusätzlich die Fallschutzeigenschaft des Sandes verbessert.

Wer bei der Auswahl des Reinigungsverfahrens auf „Nummer sicher“ gehen möchte, so die Empfehlung von Prof. Ungerer (Abteilung Biologie - Sozialhygiene an der Hochschule Ludwigsburg) sollte eine mechanische Sandreinigung nur erfolgen, wenn diese eine kontinuierliche Reinigungstiefe von 35-40 cm erzielt. Nur so können die oftmals stark belasteten tieferen Sandschichten optimal gereinigt und belüftet werden. Zudem sollte eine qualifizierte Begutachtung einer öffentlichen Institution wie TÜV oder DEKRA vorliegen. Die damit verbundenen hygienischen Langzeitanalysen garantieren, dass die geprüften Verfahren auch den Anforderungen, die sich aus der öffentlichen Verkehrssicherungspflicht ergeben, genügen.



Quelle: Sandmaster Ges. f. Spielsandpflege u. Umwelthygiene mbH, Heinrich-Otto-Str. 22, D-73240 Wendlingen, Tel.: 07024/ 805 90-0, Fax: 07024/ 805 90-20, www.sandmaster.de

# Nachträglicher Einbau von Wasserzählern

## Neue, unkomplizierte Lösungen machen Umrüstungen attraktiv<sup>1</sup>

Die Nebenkosten, die „zweite Miete“, lässt viele Mieter und Eigentümer zunehmend verzweifeln. Nahezu sämtliche Positionen einer Betriebskostenabrechnung sind in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen - ohne dass der Nutzer maßgeblichen Einfluss nehmen konnte! Öffentliche Gebühren und Abgaben und enorm gestiegene Energiekosten stehen als Preistreiber ganz oben am Pranger. Dieser Trend wird auch anhalten, und zwar mit freundlicher Unterstützung der Bundesregierung, die für 2007 neben der Mehrwertsteuererhöhung ja auch schon die Erhöhung der Versicherungssteuer beschlossen hat.

Verständlich also, wenn die Gemütlichkeit in bundesdeutschen Wohnzimmern momentan abnimmt. Selbst der Blick auf Kostenpositionen, die früher nicht all zu dramatisch ins Gewicht fielen, lässt den Wohnungsnutzer heute die Luft anhalten. Der Verbrauch von Kalt- und Warmwasser ist eine solche Position.

### Kaltwasserverordnung - ein Begriff vom anderen Stern

In allen Bundesländern - mit Ausnahme von Bayern - gibt es die „Kaltwasserverordnung“, in der die Ausstattung von Neubauten mit Warm- und vor allem mit Kaltwasserzählern verbindlich vorgeschrieben ist, seit vielen Jahren, sogar Nachrüstpflichten für bestehende Liegenschaften sind in einigen Bundesländern Standard.

Der Verbrauch von Wasser wird künftig eine Position der Betriebskostenabrechnung sein, auf die vermehrt Augenmerk gelegt wird, vor allem, da sie in vielen Häusern noch nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. So zahlt die ältere, allein

stehende Dame für ihre 70 qm Wohnung genau so viel für den Wasserverbrauch, wie die dreiköpfige Familie ein Stockwerk darunter. Ein Umstand, der - sei er nun berechtigt oder unberechtigt - immer öfter für Unmut in den gepflegten Wohnanlagen sorgt. Und den Warmwasserkostenanteil mit Erfahrungswerten auszurechnen, wie ihn die Heizkostenverordnung vorschlägt (18% der Energie für die Warmwasseraufbereitung werden für die Entnahme an Zapfstellen angenommen), ist auf Dauer auch kein befriedigender Ansatz.

Bei gutem Willen aller Beteiligten gab es zu diesem Problem schon früher Lösungen, die - meist verbunden mit dem Einbau von Wasserzählern - dafür sorgten, diesen Unmut zu lindern.

Wer sich heute gedanklich mit der Ausstattung seiner Wohnungen mit Wasserzählern auseinandersetzt, der stößt meistens auf drei Ausgangssituationen:

- a) es existieren Wasser-Absperrungen in den Wohnungen
- b) es existieren für den Warmwasserbereich so genannte „Warmwasserkostenverteiler“ (WKV), die meistens auf einem Verdunstungsprinzip basieren, und vielleicht auch Absperrungen für den Kaltwasserbereich
- c) Es existieren weder Warmwasserkostenverteiler (WKV) noch Absperrorgane.

### Welche Lösungen gibt es für die ersten beiden Fälle?

In diesen beiden Fällen ist eine Umrüstung verhältnismäßig unkompliziert. Auf Absperrungen können direkt Wasserzähler gesetzt werden (s. Abbildungen 1 und 2).

Bei den Warmwasserkostenverteilern sind einige Informationen noch nützlich. Warmwasserkostenverteiler gehören heute zu den ältesten Geräten der Erfassungstechnik. So sind nahezu alle in den Wohnanlagen vorhandenen WKV länger als 20 Jahre installiert, teilweise sogar länger als 30 Jahre. In dieser Zeit haben sich die Kanäle in den Warmwasserkostenverteilern, die für den Grad an Verdunstung entscheidend sind, mehr oder weniger stark mit Kalk zugesetzt.

#### Benachteiligung der Wohnungsnutzer

Wird ein altes Gerät nun gegen ein neuwertiges ausgetauscht, so ist der betroffene Wohnungsnutzer im Vergleich zu den übrigen Mitbewohnern des Hauses erheblich benachteiligt: Da das neu installierte Gerät im Vergleich zu den alten Geräten eine deutlich höhere Anzeige aufweist, werden ihm auch höhere Warmwasserkosten zugewiesen. Sein Gerät ist ja nicht verkalkt. Die Warmwasserkostenabrechnung ist daher zwangsläufig fehlerhaft.

#### Unzulässigkeit der Installation bei Neuanlagen

Im Abrechnungsbestand der Wärmedienstunternehmen befinden sich noch mehrere 100.000 Stück dieser Geräte. WKV genießen nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung einen Bestandsschutz, wenn sie vor dem 01.01.1987 installiert wurden. Der Bestandsschutz wird z.B. durch Änderungen der Heizanlage oder anderer Sanierungen, die das Wärmeverhalten des Objekts



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 1



Bild 2

beeinflussen, aufgehoben.

Dagegen dürfen Warmwasserkostenverteiler in Neuanlagen nicht mehr installiert werden, da hierfür eine erforderliche Zulassung von den zuständigen Stellen nicht erteilt wurde. Die Begründung hierfür war, dass Warmwasserkostenverteiler nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und eichpflichtige Geräte, die denselben Zweck erfüllen, am Markt erhältlich sind.

#### Reparaturen bei Warmwasserkostenverteilern

In den ersten Jahren nach 1987 konnte man es bei neueren Anlagen durchaus technisch noch vertreten, Reparaturen einzelner Geräte durchzuführen, ohne die Richtigkeit der Warmwasserkostenabrechnung zu gefährden. Heute aber, knapp 20 Jah-

re später, gibt es wohl keine Anlage mehr, in der Warmwasserkostenverteiler nicht so stark verkalkt sind, dass eine Reparatur einzelner Geräte nicht zu einer erheblichen Veränderung der Warmwasserkostenbelastung einzelner Nutzer führt.

Eine Umrüstung von WKV auf Wasserzähler ist in den meisten Fällen möglich. Hierbei wird auf das Einbauteil des WKV ein Wasserzähler gesetzt. Manchmal ist es aber auch sinnvoll, eine Wasseruhr auf das Absperrorgan zu setzen und auf den Anschluss für den WKV eine Blende aufzusetzen. Welche Variante in welchen Fällen Sinn macht, kann ein Sanitärfachmann oder ein Messdienstunternehmen beurteilen. Zu beachten: Eine Mischverbauung, d.h. ein Eigentümer entschließt sich zum Umrüsten, der andere nicht, sollte tunlichst vermieden werden.

Übrigens: Bei der Umrüstung von WKV auf geeichte Wasserzähler handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, deren Aufwendungen zu einer Erhöhung der Jahresmiete um 11% der Modernisierungskosten berechnen.

## Welche Lösungen existieren für den dritten Fall?

In dem Fall, in dem weder Absperrorgane noch WKV vorhanden sind, war das mögliche Umrüsteszenario der häufigste Anlass für die Nicht-Umrüstung: aufgeschlagene Wände in Bädern, edle Fliesen, die nach der „Baudurchführung“ auch im Fachhandel nicht mehr bestellbar waren, und selbstverständlich hohe Kosten, die durch den in der Tat immensen Aufwand des Handwerksbetriebs zustande kamen, schreckten viele Interessierte ab.

Neue Möglichkeiten bietet das Messdienstunternehmen ista

Deutschland GmbH. Dank des nun praktizierten Verfahrens wird lediglich ein kleiner Ausschnitt im Bad benötigt, um eine neue Wasseruhr zu setzen. Nach Identifikation der Rohrleitung wird diese nur partiell frei gelegt, und das patentierte Element zum Setzen eines geeichten Wasserzählers montiert. Sowohl der zeitliche Aufwand als auch die Gesamtkosten halten sich im Vergleich zu herkömmlichen Methoden deutlich in Grenzen. Die Abbildungen 3 bis 5 demonstrieren das Verfahren, das je gesetztem Gerät auf keinen Fall

mehr als 200,- € kostet. Dieses Verfahren wurde bisher vor allem in Hamburg eingesetzt, wo auch eine Nachrüstpflicht für bestehende Objekte besteht. Nachdem sich dieses Verfahren nun jahrelang bewährt hat, sollen nun bundesweit Objekte umgerüstet werden.

Somit entsteht eine attraktive Variante für Nachrüstungen:

- Unterputz-Installation mit nur geringem Aufwand

- Keine Defekte an Fliesen oder Wandverkleidungen
- Ca. 70% geringere Kosten gegenüber einer herkömmlichen Unterputz-Installation
- Messtechnisch einwandfreie, abrechnungsgerechte Lösung



## Wir wollen nicht weiter stören

symphonic® radio net ist unser Funksystem zur besonders diskreten Verbrauchsdatensammlung.

- Komfortable Erfassung des Wasser- und Wärmeverbrauchs
- Automatische Ablesung ohne Terminvereinbarungen und Betreten der Wohnungen
- Kontinuierliche und verbrauchsgenaue Sammlung aller Daten

- Problemlos in bestehende Anlagen integrierbar

ista Deutschland GmbH  
Pffaffenweg 15  
53227 Bonn  
Tel. 0228 40098-0  
Fax 0228 40098-89  
InfoBonn@ista.de

[www.ista.de](http://www.ista.de)

Die zweite Miete wird durch den (wahrscheinlich!) ab Januar 2007 verbindlichen Energiepass für Eigentümer noch mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung rücken. Wer dann noch Positionen in seiner Betriebskostenabrechnung „pauschal“ abrechnet, wird möglicherweise schon bald mit kritischen Fragen konfrontiert.

Eine verbrauchsorientierte Abrechnung von Heizung, Warm- und Kaltwasser ist heute angebracht. Denn: Es kann der Liebste nicht in Frieden leben, wenn es der böse Nachbar nicht will! Das sichere Gefühl, nur den eigenen Verbrauchsanteil zu bezahlen, kommt der aktuellen Befindlichkeit vieler Wohnungsnutzer sehr entgegen.

1 Quelle: ista Deutschland GmbH  
Pffaffenweg 15, 53227 Bonn,  
Tel. 0228/40098-0,  
Fax 0228/40098-89,  
eMail infoBonn@ista.de

# Kostengünstigere Zwangsäumung durch Besitzeinweisung?

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

Zahlreiche geschädigte Vermieter können ein Lied davon singen: Nachdem es ihnen gelungen ist, aufgrund erheblicher Mietrückstände ein Räumungsurteil gegen ihren Mieter zu erwirken, mussten sie für die Zwangsäumung der Wohnung zusätzlich Räumungskosten in Höhe von mehreren Tausend Euro aufwenden, um wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen. Der Gerichtsvollzieher ist nämlich gehalten, die Durchführung der Räumung von der Anweisung eines angemessenen Kostenvorschusses in Höhe von derzeit mindestens € 1.500,00 bis € 5.000,00 - je nach Größe der Wohnung - abhängig zu machen. Ohne Einzahlung dieses Vorschusses wird die Räumung nicht durchgeführt, wodurch dem Vermieter weitere

Schäden durch Mietausfälle entstehen. Dass der Räumungsschuldner dem Vermieter alle Schäden sowie die Kosten der Räumung zu ersetzen hat, nützt in der Praxis meist wenig. In aller Regel sind entsprechend säumige Mieter pfandlos, so dass die Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Schuldner in den meisten Fällen erfolglos verläuft.

## Kostenersparnis durch Vermieterpfandrecht

Vermieter haben daher in letzter Zeit wiederholt versucht, eine kostenintensive Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher zu vermeiden und den Gerichtsvollzieher lediglich mit einer Besitzeinweisung beauftragt. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter

bezüglich der in der Wohnung verbliebenen Einrichtungsgegenstände des Mieters das Vermieterpfandrecht ausübt.

Der Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher wird darauf beschränkt, den Schuldner lediglich aus der Wohnung zu setzen, während alle Gegenstände in der Wohnung verbleiben. Gemäß § 562 BGB hat der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegenden Gegenstände dürfen nicht ohne dessen Willen von dem Grundstück entfernt werden.

Beim Vermieterpfandrecht handelt es sich um ein besitzloses gesetzliches Pfandrecht. Die ausdrückliche Ausübung des Rechts ist daher nicht erforderlich. Es empfiehlt sich jedoch, dem Mieter bereits im Vorfeld

der Räumung anzuzeigen, dass das Vermieterpfandrecht ausgeübt wird. Gegenüber dem Gerichtsvollzieher genügt die Mitteilung, dass die gesamten in der Wohnung befindlichen Gegenstände des Mieters dem Vermieterpfandrecht unterliegen. Der Gerichtsvollzieher ist sodann verpflichtet, einen derart beschränkten Räumungsauftrag auszuführen. Die Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher besteht darin, dass er das Wohnungsschloss durch einen mitgebrachten Schlosser erforderlichenfalls zwangsöffnen lässt und dem Vermieter sodann den Besitz an der Wohnung zurückgibt.

Sämtliche Gegenstände des Mieters verbleiben in der Wohnung und werden vom Gerichtsvollzieher daher nicht mit Hilfe einer von diesem eingeschalteten Spedition geräumt, in die Pfandkammer verbracht und dort eingelagert. Entsprechend belaufen sich die Kosten für die Besitzeinweisung nach bisherigen Erfahrungen in der Praxis allenfalls auf € 200,00 bis € 300,00 und sind damit wesentlich geringer als die Kosten einer klassischen Zwangsräumung. Aufgrund dieser erheblichen Kostenersparnis hat diese Vorgehensweise, die auch als „Berliner Modell“ bezeichnet wird, zunehmend Nachahmer gefunden.

## Massive Nachteile

Der Bundesgerichtshof hat diese Vorgehensweise kürzlich in einem Beschluss vom 17.11.2005 (Az.: I 2B 48/05) für zulässig erachtet. Dies hat dazu geführt, dass inzwischen immer mehr Vermieter von dieser Möglichkeit Gebrauch machen möchten, um nachhaltig Kosten zu sparen.

In dieser vorläufigen Kostenersparnis erschöpfen sich jedoch bereits die Vorteile dieser Vorgehensweise. Es verbleiben eine ganze Reihe durchaus massiver Nachteile. Der Gerichtsvollzieher übergibt die Wohnung im bestehenden Zustand. Dem Vermieter bleibt nunmehr selbst überlassen, sich wegen der noch vorhandenen Gegenstände mit dem Mieter auseinanderzusetzen. Dies kann zu nicht unerheblichen Streitigkeiten führen.

Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass dem Vermieterpfandrecht nur diejenigen im Eigentum des Schuldners stehenden Gegenstände unterliegen, die auch in der Zwangsvollstreckung pfändbar wären. Nimmt der Vermieter Zugriff auf Gegenstände, die im Eigentum Dritter stehen, ist er dem Dritten unmittelbar zur Herausgabe der Gegenstände, zumindest aber des Verwertungserlöses, verpflichtet.

Der Vermieter darf die Gegenstände, die dem Pfandrecht tatsächlich unterliegen, auch nicht einfach selbst verkaufen, sondern muss sich zu deren Verwertung dazu befugter Personen bedienen, also entweder einem Versteigerer oder wiederum dem Gerichtsvollzieher. Näheres regeln die §§ 1233 ff. BGB. Die Verwertung muss sodann durch öffentliche Versteigerung erfolgen. Entscheidend ist jedoch, dass nicht pfändbare Sachen im Sinne von § 811 ZPO der Verwertung nicht unterliegen, d. h. die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt des Mieters dienenden Sachen, somit der gesamte Hausrat, unterliegen gerade nicht dem Pfandrecht, ebenso nicht die für die Erwerbstätigkeit des Schuldners erforderlichen Gegenstände. Alle diese Gegenstände sind dem Mieter zu belassen.

Das Pfandrecht erstreckt sich daher im wesentlichen nur auf Wertsachen und Luxus-Einrichtungsgegenstände. Solche werden regelmäßig nicht (mehr) vorhanden sein. Im wesentlichen wird der Vermieter daher nach der Besitzeinweisung den nicht pfändbaren Hausrat eines Mieters übernehmen. Dies ist jedoch mit der Verpflichtung verbunden, diesen Hausrat an den Mieter zurückzugeben. Die Kosten für die Aufbewahrung kann der Vermieter - anders als der Gerichtsvollzieher - nicht ersetzt verlangen.

Nicht selten kommt es auch vor, dass Schuldner nach Besitzeinweisung behaupten, unter den in der Wohnung verbliebenen Gegenständen hätten sich erhebliche Wertgegenstände oder Bargeld befunden, das nun nicht mehr vorhanden sei. Der Vermieter ist daher gut beraten, wenn er den Vorgang der Besitzeinweisung sorgfältig dokumentiert, unter Zeugen ein Verzeichnis der übernommenen Gegenstände anfertigt und zu Beweis Zwecken alles fotografiert.

## Zusätzliche Risiken

Die Beispiele zeigen, dass der Vermieter hierdurch nicht unerhebliche zusätzliche Risiken übernimmt und auch Haftungsgefahren eingeht, die mit einer normalen Zwangsräumung unter der Aufsicht des Gerichtsvollziehers nicht verbunden sind. Bei der klassischen Räumung wickelt der Gerichtsvollzieher den Vorgang von der Räumung der Wohnung bis zur Verwertung des Räumungsguts im Auftrag des Gläubigers vollständig ab.

Bei der Räumung durch Besitzeinweisung kommt hinzu, dass die nicht verwertbare Habe aus der Wohnung, in der sie zurückgeblieben ist, oder aus dem Lagerraum, in den sie der Vermieter verbracht hat, grundsätzlich wieder in den Besitz des Schuldners zu kommen hat. Da die Inbesitznahme von Gegenständen, an denen kein Vermieterpfandrecht bestand, rechtswidrig war, ist der Vermieter daher rechtlich verpflichtet, dem Schuldner wieder den Besitz an diesen Gegenständen einzuräumen. Veräußert er Gegenstände des Mieters, die der Pfändung nicht unterliegen, oder vernichtet er unveräußerliche Sachen des Mieters, die für den Mieter noch einen Wert haben, haftet der Vermieter auf Schadenersatz in Höhe des tatsächlichen Wertes.

Ein entscheidender Vorteil der klassischen Räumung gegenüber dem „Berliner Modell“ besteht ferner darin, dass der Gerichtsvollzieher auch unpfändbare Sachen veräußern darf, wenn der Schuldner die Gegenstände innerhalb der Frist des § 885 IV ZPO nicht abholt. Sind die Gegenstände unveräußerlich, kann der Gerichtsvollzieher sie vernichten. Vom Veräußerungserlös kann er die Einlagerungskosten

entnehmen. Alle diese Möglichkeiten stehen dem Pfändungsgläubiger nicht zur Verfügung.

## Klassische Räumung meist günstiger

Im Ergebnis sollte der Vermieter jeweils im Einzelfall sorgfältig abwägen, ob er trotz bestehender Haftungsrisiken der Räumung durch Besitzeinweisung aus Kostengründen den Vorzug geben will. Regelmäßig wird dies nur für einen gut organisierten Vermieter oder Hausverwalter in Betracht kommen, der in der Lage ist, bestehende Risiken zu vermeiden, so dass unter dem Strich eine effektive Kosteneinsparung verbleibt. Zu berücksichtigen sind hier auch nicht unerhebliche Personal- und Lagerkosten für die im Besitz des Vermieters verbliebenen Gegenstände.

Die Entscheidung wird auch von der Wohnungsgröße und der Anzahl der Mieter abhängen. Bei der Räumung einer größeren Wohnung mit erheblichem Hausrat dürfte das Modell eher nicht in Betracht kommen, obwohl die Räumungskosten hier besonders hoch sind. Lohnend dürfte es dagegen bei der Räumung kleinerer Wohneinheiten alleinstehender Personen sein. Dort stellt es ohnehin eher den Regelfall dar, dass der Mieter kurz vor dem Räumungstermin die Wohnung mit seiner wesentlichen Habe verlässt und überwiegend Sperrmüll zurücklässt. Die dann lediglich erforderliche Entsorgung dieser Gegenstände kann der Vermieter kostengünstiger selbst in die Hand nehmen.

In allen übrigen Fällen dürfte der klassischen Räumung aus den genannten Gründen weiterhin der Vorzug zu geben sein.

1 Dr. Siegfried Stöckl ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. Stöckl, Rausch & Partner, Kanalstraße 17, 80538 München, Tel. 089/530221, Fax 089/5380786, eMail info@dr-stoeckl-rausch.de.

# Service Verwaltung

## Hausmeisterservice

- Wir sind für Sie da,  
24 Stunden täglich
- Winterdienst,  
Rohrreinigung
- Haus- und  
Treppen-  
reinigung

Langgasse 147  
53859 Niederkassel  
Tel. 02 28 / 90 95 68 - 12  
Fax 02 28 / 90 95 68 - 11

Service-Telefon  
0700 / 34 76 27 28 54  
www.serviceverwaltung.de

# Der Versicherungsmakler als Partner der Hausverwaltung

Um Ihnen einen Eindruck über die Tätigkeiten eines Versicherungsmaklers zu verschaffen, gehen wir zunächst auf die gängigen Vertriebsmöglichkeiten der Versicherungssparte ein und stellen im Anschluss die Unterschiede sowie die damit verbundenen Vorteile einer Zusammenarbeit mit einem Versicherungsmakler vor.

## Die verschiedenen Vertriebsmöglichkeiten

- **Ausschließlichkeitsvertreter** arbeiten für einen Versicherer, bieten also nur die Produkte des einen Versicherungsunternehmens an und vertreten die Interessen dieser einen Gesellschaft.

- So genannte **Mehrfachagenten** vertreten dagegen mehrere Versicherungsunternehmen, können deshalb dem Kunden zu Vergleichszwecken mehrere Angebote eines Produktes unterbreiten. Zur optimalen Dienstleistung fehlt dem Mehrfachagenten jedoch die Zusammenarbeit mit dem größten Teil der Anbieter.

- Der **Versicherungsmakler** bietet aufgrund seiner Zusammenarbeit mit allen namhaften und seriösen Versicherungsgesellschaften, aber auch mit den kleineren, regionalen Versicherungen die Grundlage einer umfassenden Dienstleistung. Im Gegensatz zum Ausschließlichkeitsvertreter und dem Mehrfachagenten ist der Makler unabhängig und nicht einer oder mehreren Versicherungsgesellschaften, sondern seinem Kunden (der Hausverwaltung) verpflichtet, welches auch in einem Maklervertrag festgehalten wird.

Wir hören in Gesprächen auf Fachveranstaltungen und Fachmessen von Hausverwaltern immer wieder, dass sie bereits mit einem bzw. mehreren Versicherungsmaklern zusammenarbeiten bzw. von diesem oder jenem Versicherungsbüro betreut werden. Bei näherer Betrachtung stellt sich jedoch meist heraus, dass die gemeinten Versicherungsbetreuer in aller Regel eben Agenturen oder Mehrfachagenten sind.

Der Makler ist aufgrund seiner Zusammenarbeit mit vielen Gesellschaften in der Lage, seinem Kunden den Versicherungsschutz z. B. einer Gebäudeversicherung objektiv zu bewerten und anzubieten. Darüber hinaus ist es das Ziel des Maklers, seinem Kunden die oft zeitaufwändigen Arbeiten bei der Bewältigung seiner Versicherungsangelegenheiten abzunehmen, um ihm so mehr Zeit für seine Kernkompetenzen zu lassen.

Angefangen bei einer **Analyse** der bestehenden Versicherungsverträge über **Prämienv Verhandlungen** mit dem derzeitigen oder einem neuen Versicherer berät der Versicherungsmakler bei der **Auswahl** und dem **Abschluss** der jeweils besten

Konditionen. Daneben übernimmt er den **Service** bei der **Verwaltung** der bestehenden Versicherungsverträge und steht in der **Schadenbearbeitung** unterstützend zur Verfügung. Ein **fester Ansprechpartner** (Sachbearbeiter) sowohl für Vertrags- als auch Schadenangelegenheiten ist beim Versicherungsmakler selbstverständlich.

Quelle: WB Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Lilienthalstraße 74, 40474 Düsseldorf, Telefon 0211/47985-13 (Thomas Zellmann) oder 0211/47985-16 (Jörg Wienck), Telefax 0211/47985-33

## 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 weitere Unternehmen aus dieser Branche bieten wir besondere Deckungskonzepte.

■ Kooperations-Partner 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

## ImmoConcept eröffnet neue Servicezentralen

Aufgrund steigender Nachfrage in der Region hat ImmoConcept Hillemeier Servicezentralen in Köln und Bonn eröffnet. Dort erhalten Wohnungs- und Immobilieneigentümer auf alle Fragen zu Wohnverwaltung und Servicediensten eine Antwort. Nach Meinung von Inhaber Frank Hillemeier wird sich der Beratungsbedarf von Wohneigentümern weiter erhöhen. Das gilt vor allem für vermietende Wohnungseigentümer und Investoren. „Sie beschäftigen sich in aller Regel nicht mit der aktuellen Rechtslage.“ Sind sie aber nicht ausreichend beraten, riskieren sie hohe Folgekosten zum Beispiel durch unzureichende Sanierungsmaßnahmen oder Mietausfälle. Die Servicezentralen von ImmoConcept Hillemeier sind wie folgt zu erreichen:

**Zentrale:**  
Schellenberg 4,  
53859 Niederkassel  
Tel. (0 22 08) 90 94 25

**Köln-City:**  
Im Mediapark 8,  
50670 Köln  
Tel. (02 21) 5 54 05-540

**Köln-Porz:**  
Tel. (0 22 03) 3 51 91

**Bonn:**  
Hinter Hoben 149,  
53129 Bonn  
Tel. (02 28) 55 51-120

