

# W E G info <sup>1|15</sup>

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNBAU SERVICE

SEITE 3 EDITORIAL

Mietpreisbremse und Wohneigentum

SEITE 4 KUNDEN FRAGEN

– die Wohnbau Service antwortet

SEITE 6 INTERN

Die Stiftung Wohnhilfe



## BAURECHT

# Rauchwarnmelderpflicht rettet Leben - schafft aber Unklarheiten

Seit 2003 bemüht(en) sich die meisten der deutschen Bundesländer um die Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht – mit großem Erfolg für die Verhütung von Personen- und Sachschäden durch Brände, jedoch mit Unklarheiten bei der Nachrüstung von Bestandswohnungen.

**A**ufgrund von Wohnungsbränden starben im Jahr 2012 314 Menschen, 95 Prozent davon nicht etwa durch die Flammen selbst, sondern durch den entstehenden giftigen Rauch, der schlimmstenfalls zum Tod führen kann. Schnell besteht also auch bei Schwelbränden eine Gefahr für Leib und Leben.

Bei all diesen tragischen Unfällen stehen immer wieder die gleichen Fragen im Raum:

Hätte es verhindert werden können? Wer trägt die Verantwortung? Wie ist die Rechtslage bei Bestandswohnungen?

Das hängt vom jeweiligen Bundesland ab. In Hessen zum Beispiel, ebenso wie in sieben weiteren Bundesländern, musste die Anbringung von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen erst spätestens bis zum 31.12.2014 erfolgt sein (s. §13 Abs. 5 HBO). Übergangsfristen und an-

dere Detailfragen sind in den Landesbauordnungen (LBO) der jeweiligen Bundesländer geregelt. Allerdings tun sich dort nicht selten Stolpersteine auf, die sowohl Mieter als auch Eigentümer beschäftigen.

## Aktuelle Gesetzeslage

Rheinland-Pfalz war im Jahr 2003 das erste Bundesland, das die Rauchwarnmelderpflicht eingeführt hat. Sie sieht ins- >>

» besondere vor, dass zunächst alle Neubauten verpflichtend mit Rauchmeldern ausgerüstet sein müssen, während Bestandswohnungen eine Übergangsfrist eingeräumt wurde. Schnell zogen weitere Bundesländer nach, sodass bis heute 13 Landesregierungen die Rauchmelderpflicht in ihrer LBO verankert haben. Von den drei Fehlenden existieren in Berlin und Brandenburg bereits Gesetzgebungsinitiativen mit dem Ziel, die novellierte Bauordnung 2016 in Kraft treten zu lassen. Lediglich Sachsen hinkt hinterher und scheint bisher eine Rauchwarnmelderpflicht per Landesverordnung noch nicht einführen zu wollen (siehe unten).

Die Musterlandesbauordnung, an der sich viele konkrete Landesbauordnungen orientieren, sieht vor, dass Rauchmelder in jedem Schlafräum, sowie in Fluchtwegen, zum Beispiel in Fluren, angebracht werden müssen. Dabei fällt die Anschaffung und sachgemäße Anbringung in die Zuständigkeit des Wohnungseigentümers (bzw. in Thüringen alternativ des Bauherren), die Wartung des Gerätes obliegt jedoch der Verantwortung des Wohnungsnutzers, es sei denn, es ist mietvertraglich anders geregelt.

**Der Teufel steckt im Detail**

Trotz des unbestreitbar sinnvollen Einsatzes weisen die einschlägigen Landesvorschriften zur Anbringung von Rauchmeldern einige Schwierigkeiten auf - in der bautechnischen Umsetzung und vor allem bei der späteren Wartung.



Die Installation ist einfach. Doch wer ist dafür zuständig?

In einigen Bundesländern wurde den Eigentümern von Bestandswohnungen nur ein relativ knappes Zeitfenster für die Nachrüstung eingeräumt. Während Rheinland-Pfalz für die Anbringung der Rauchmelder in Bestandswohnungen einen Zeitraum von fünf Jahren gewährte, wurden in Baden-Württemberg nur einhalb Jahre für die flächendeckende Ausstattung mit den Warngeräten vorgegeben. Viel zu knapp, urteilte der VDIV, Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. und forderte - bislang

erfolglos - eine Verlängerung der Frist bis Ende 2015. Der Vorstandsvorsitzende des VDIV, Wolfgang D. Heckeler, stellte auf einer Pressekonferenz im Oktober 2014 fest, „dass die vorgegebene Zeit für die gesamte Prozesskette dann in der Praxis einfach nicht ausreicht“. Dabei zählte er mehrere Gründe auf, die den Prozess so langwierig gestalten.

In Gemeinschaftsordnungen gelte nicht selten ein anderes Wirtschaftsjahr, daher könnten sich Eigentümer erst gegen Ende des Jahres für eine Versammlung zusam-

**Rauchwarnmelderpflicht nach Bundesländern**

Bundesland	Gesetz in Kraft seit	Fristablauf für Bestandswohnungen	Anbringungsverantwortung	Wartungsverantwortung	Paragrafen der jeweiligen LBO	Bestimmungen
Rheinland-Pfalz	21.7.2003	fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes	nicht definiert	nicht definiert	§ 44 Abs. 8 LBauO	in allen Schlafräumen sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, muss ein Rauchmelder angebracht sein/ so angebracht und betrieben werden, dass Brand frühzeitig erkannt wird
Hamburg	1.4.2006	31.12.2010	nicht definiert	nicht definiert	§45 Art. 6 Abs. 3 HBauO	in allen Schlafräumen sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, muss ein Rauchmelder angebracht sein/ so angebracht und betrieben werden, dass Brand frühzeitig erkannt wird
Hessen	21.6.2005	31.12.2014	Eigentümer	Besitzer bzw. Mieter	§ 13 Abs. 5 HBO	in allen Schlafräumen sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, muss ein Rauchmelder angebracht sein/ so angebracht und betrieben werden, dass Brand frühzeitig erkannt wird
Nordrhein Westfalen	1.4.2013	31.12.2016	Eigentümer	Besitzer bzw. Mieter	§ 49 Abs. 7 LBO NRW	in allen Schlafräumen sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, muss ein Rauchmelder angebracht sein/ so angebracht und betrieben werden, dass Brand frühzeitig erkannt wird
Bayern	1.1.2013	31.12.2017	Eigentümer	Besitzer bzw. Mieter	Art. 46 Abs. 4 BayBO	in allen Schlafräumen sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, muss ein Rauchmelder angebracht sein/ so angebracht und betrieben werden, dass Brand frühzeitig erkannt wird
Berlin	vrs. 2016	vrs. 2020	-	-	-	-

menfinden. Im weiteren Prozess müsse der Verwalter verschiedene Lösungsvorschläge für Kauf und Wartung präsentieren, über die dann nach einer Bedenkzeit abgestimmt werden muss. Die Entscheidung, die dabei fällt, sei noch einen Monat anfechtbar, wodurch sich der eigentliche Beginn der Installation noch weiter nach hinten verschiebe. Erst nach diesem ganzen Prozedere sei es überhaupt möglich, konkrete Aufträge zu stellen, die ebenfalls ihre Bearbeitungszeit bräuchten. Neben dem administrativen Prozess müsse auch die organisatorische Seite beachtet werden, denn jeder einzelne Haushalt müsse schließlich kontaktiert und ein Termin zur Montage vereinbart werden, so Heckeler.

WEG-Gemeinschaften, die sich in Bundesländern befinden, deren Übergangsfrist für Warmmelder in Bestandswohnungen noch läuft (Niedersachsen, Bremen, Sachsen-Anhalt, Nordrhein Westfalen, Bayern und Thüringen), sollten den Zeitbedarf für die Umsetzung nicht unterschätzen und möglichst bald aktiv werden, um zeitliche Engpässe zu vermeiden.

Was machen jene Mieter und Eigentümer, die sich bereits ohne gesetzliche Verpflichtung selbst handelsübliche Melder angeschafft haben? Zog die Wohnungseigentümerschaft in Gänze nach und beschloss einheitliche Rauchmeldertypen in den Wohnungen anzubringen, konnte es sein, dass die bereits Vorhandenen wieder entfernt und ersetzt werden mussten. Die betroffenen Mieter oder Eigentümer wurden auf diese Weise zweimal zur Kasse gebeten. Außerdem kamen im letzten Jahr zwei Landgerichte zu widersprüchlichen Urteilen:

Das Landgericht Braunschweig entschied im Februar 2014, dass zwar sicher gestellt sein muss, dass alle Rauchmelder funktionstüchtig sind und den vorgegebenen Normen entsprechen, jedoch sei ein Auswechseln nur um der Einheitlichkeit willen nicht notwendig. Daher könne ein entsprechender Beschluss der WEG unter Berufung auf den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung angefochten werden (Urteil vom 07.02.2014, Az. 6 S 449/13 (154)). Anders urteilte das Landgericht in Halle (Saale). Ein Mieter, der bereits einen Rauchmelder besitzt, der jedoch nicht neuwertig ist und mit dem Vermieter abgestimmt wurde, müsse eine Neuinstallation durch den Vermieter dulden, wenn dieser eine technisch einheitliche Sicherung seines Gebäudes gewährleisten will (Urteil vom 30. Juni 2014, Az. 3 S 11/14). Bis zu einem Urteil eines Oberlandesgerichtes oder des Bundesgerichtshofes dürfe diese Unklarheit bestehen bleiben.

Auch der Versicherungsschutz ist bisher nicht eindeutig geregelt. Während ein Teil der WEG-Juristen und der Versicherer den Verlust des Versicherungsschutzes dementiert, da die Nicht-Anbringung des Rauchmelders auch in den Bundesländern mit Warmmelderpflicht nicht unter Strafe steht, argumentiert der andere Teil mit dem eindeutigen Verstoß gegen eine Rechtsverordnung und äußert sich skeptisch über die anhaltende Nachsicht der Gebäudeversicherer. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter sollten daher zusammen mit ihren WEG-Verwaltern oder Vermietern dringend ihre abgeschlossenen Wohngebäude- bzw. Hausratversicherung auf die Rauchmelder-Problematik überprüfen.

Neben dem Versicherungsschutz sind auch andere zivilrechtliche Fragen nicht in den LBO geklärt und könnten Anlass für Rechtsstreite geben.

### Anbringung und Wartung

Wichtig für die Erhaltung der lebensrettenden Funktion des Rauchwarnmelders ist die regelmäßige Wartung des Gerätes. Laut den Landesbauordnungen sind es meist die Nutzer selbst, die dafür verantwortlich sind (außer Sachsen-Anhalt und Thüringen, bei denen die Zuständigkeit nicht klar definiert ist). Das scheint im Hinblick auf die einmal jährliche Wartungspflicht sinnvoll, um die dafür nötigen Terminabstimmungen zu sparen. Bei Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften dürfte allerdings auch die jährliche Prüfung und Wartung schon aus Haftungsgründen von professionellen Dienstleistern durchgeführt werden. Es gab leider wiederholt Fälle, in denen sich die Neun-Volt-Batterien aus den Rauchmeldern in der Spielekonsole der Kinder wiederfanden. Diese Dienstleistung muss allerdings über die Betriebskosten von den Mietern oder durch das Hausgeld von den Eigentümern getragen werden. Sinnvoll ist die Beachtung der Vorschriften nach der DIN 14676, bei der Wartungsaufgaben und Geräteempfehlungen ausgesprochen werden.

Fazit: Trotz einiger Unklarheiten besteht ein großer gesellschaftlicher Konsens über die Notwendigkeit der Rauchwarnmelderpflicht. Ein guter Verwalter berät die WEG-Gemeinschaft gern.

### MEHR INFOS

Eine ausführliche Tabelle mit allen Landesbauordnungen:

[www.weg-hausverwaltung.net](http://www.weg-hausverwaltung.net)



**Ralf Endres**  
Prokurist Wohnbau  
Service Bonn

## Mietpreisbremse und Wohneigentumsmarkt

Die lang diskutierte Mietpreisbremse wird zum 01. Juni 2015 in Kraft treten. Nun sind die Bundesländer am Zug, jene Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung festzulegen, in denen die Mietpreisbremse gelten wird. Was bedeutet diese weitreichende Mietpreisregulierung für die Eigentümer von Eigentumswohnungen? Zunächst einmal sind Neubauten, die nach dem 1.10.2014 errichtet wurden und Gebäude, die nach einer „umfassenden Modernisierung“ erstmals wieder vermietet werden, davon ausgenommen. Doch hier beginnt das juristische Minenfeld. Das Gesetz lässt offen, was unter einer „umfassenden Modernisierung“ präzise zu verstehen ist. Viel bedeutsamer ist allerdings die Frage, wie die Mietpreisbremse überhaupt berechnet werden soll. Geeignet ist ein vor allem qualifizierter, wissenschaftlich erstellter Mietspiegel. Der existiert momentan nach Schätzungen von Haus & Grund nur in gut 100 Städten. Auch hier ist Rechtsstreit vorprogrammiert.

Vordergründig betrifft die Mietpreisbremse vor allem die Eigentümer vermieteter Eigentumswohnungen. Sie sollten die weitere rechtliche Entwicklung in ihrem Bundesland und in ihrer Stadt genau verfolgen. Auch bei größeren Sanierungsprojekten sollte zukünftig zusätzlich eine rechtliche Abschätzung erfolgen, ob ggfs. der Ausnahmetatbestand greift und die Marktmiete verlangt werden kann. Aus der Branchenperspektive betrachtet, werden Bestandswohnungen in Ballungsregionen benachteiligt, um den politisch gewollten Neubau nicht zu gefährden. Bleibt nur zu hoffen, dass es bei der zeitlichen Befristung auf fünf Jahre bleibt.

*Ihr*  
Ralf Endres



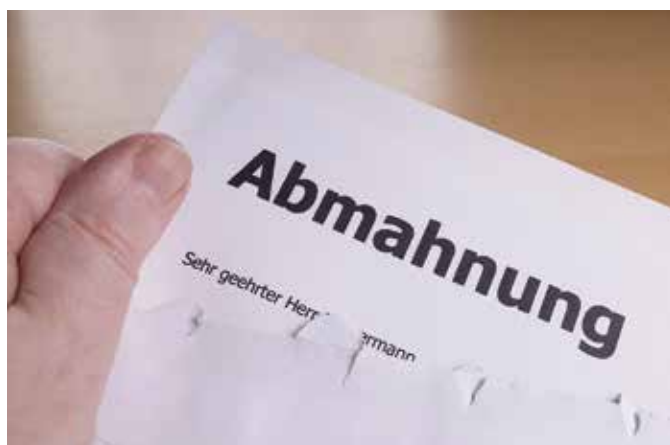
# Kunden fragen – die Wohnbau Service antwortet

## BETRUGSFALLE

### Zahlungen von Abmahngebühren an vermeintliche Anwälte

*Erst kürzlich erreichte mich ein dubioses Abmahnschreiben einer Kanzlei, in dem ich aufgefordert wurde, 150 Euro nachzuzahlen für eine angeblich falsche Angabe auf einem Immobilienportal im Internet. Um weitere Betrugsfälle auszuschließen und die Leser für diese Masche zu sensibilisieren, möchte ich gerne meine Erfahrung mit Ihnen in dieser Ausgabe des WEGinfo teilen. – Helmut G. aus B.*

Aktiv nachforschen ist besser, als ignorieren oder zahlen. Mich erreichte eine Abmahnung einer Anwaltskanzlei mit Gebührennote, weil ich angeblich bei einer Vermietungsanzeige im Internet vergessen hatte, den Energieausweis beizufügen. „H & D Anwälte“, wie die vermeintliche Kanzlei sich nennt, behauptete, dass ich damit gegen das Wettbewerbsgebot verstoße. Meine Nachforschungen ergaben aber, dass ein Privatverbraucher wegen Wettbewerbsverstößen nicht



abgemahnt werden kann. Nachdem ich weiter recherchierte, in dem ich Briefe an die Kanzlei schrieb, die angebliche Adresse von „H & D Anwälte“ aufsuchte, aber auch niemanden per Telefon erreichte, wurde immer deutlicher, dass es sich um eine Betrugsmasche handeln könnte. Die Briefe wurden alle mit dem Postvermerk „unzustellbar“ zurückgeschickt. Grundsätzlich ist also zu raten, sich bei ähnlichen Schreiben zunächst im Internet über die Firma oder Kanzlei zu informieren. Sofern keine Treffer gefunden werden, kann man bei den öffentlichen Beratungsstellen der Verbraucherzentrale nachhaken. Und natürlich: nicht zahlen.

## SONDEREIGENTUM

### Hobby-/Abstell- raum zu Wohnzwecken unzulässig

*In unserer WEG mit mehreren Eigentumswohnungen gibt es derzeit noch mehrere Räumlichkeiten im Sondereigentum, die frei sind. Ich finde es schade, diesen Raum ungenutzt zu lassen. Mit meiner Familie bewohne ich eine Wohnung im Erdgeschoss, an die ein Hobbyraum grenzt. Unsere Wohnung ist relativ klein*

*und der nebenstehende Raum würde sich prima als weiterer Wohnraum eignen. Ist es möglich, dass wir diesen Raum an unsere Wohnung angliedern und ihn für Wohnzwecke verwenden? – Linda R. aus G.*

Über diese Frage, ob ein Hobby- oder Abstellraum zu Wohnzwecken genutzt werden kann, entschied bereits das Landgericht Frankfurt/Main. In einem Urteil vom 25. Juni 2014 (Az. 2-13 S 18/13) heißt es, dass allein die Teilungserklärung entscheidend ist. Sofern Räume in einer WEG als Hobby- oder Abstellraum in der Teilungserklärung als solche gekennzeichnet sind, dürfen diese nicht zu Wohnräumen umfunktioniert werden. Das gilt auch, falls es zu keinerlei Störungen der anderen Eigentümer kommen würde, wenn die Räume als weiterer Wohnraum genutzt werden würden. Wenn das geändert werden soll, müsste die Teilungserklärung geändert werden, was aber sicherlich eine absolute Ausnahme wäre.





## HAFTUNGSRAHMEN

# Klage einer WEG macht Einzelklage unmöglich

*Momentan bewohne ich eine Eigentumswohnung in einer WEG, in der jedoch ständige Lärmbelästigungen leider an der Tages-*

*ordnung sind. Meine Nachbarn bekommen viel Besuch, so dass das Treppenhaus zusätzlich stärker verschmutzt wird, als üblich. Meine Frage ist nun, welche Möglichkeiten ich als Einzeleigentümer habe, um gegen diese Lärmbelästigung gegebenenfalls rechtlich vorzugehen.* – **Piet R. aus K.**

Generell hat ein einzelner Eigentümer einer WEG das Recht, Beschwerden über Lärmbelästigungen, Dreck oder allgemeine Verstöße gegen die Teilungserklärung an den Verwalter heranzutragen. Der Verwalter kann den Eigentümer dann dergestalt beraten, ob er (außer-)gerichtliche Ansprüche geltend machen kann. Es ist jedoch ratsam, die Streitigkeit innerhalb der WEG, also zwischen zwei Eigentümern beispielsweise, zunächst intern zu klären. Will ein Eigentümer dennoch individuelle rechtliche Schritte einleiten, so muss ein Urteil des BGH vom 5. Dezember 2014 (Az. V ZR 5/14) beachtet werden. In dem konkreten Fall urteilte der BGH, dass eine Einzelklage nicht mehr rechtens ist, wenn die WEG zuvor mehrheitlich beschlossen hat, dass Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche nur noch gemeinschaftlich geltend gemacht und vor Gericht durchgesetzt werden sollen.

## WOHNRAUMSANIERUNG

# Barrierefreie Sanierung muss geduldet werden

*Meine Schwiegermutter sitzt aus Altersgründen seit einiger Zeit im Rollstuhl. Sie möchte allerdings in ihrer Eigentumswohnung wohnen bleiben. Leider ist es jedoch etwas umständlich für sie, ihre Wohnung mit dem Rollstuhl zu erreichen. Gibt es Möglichkeiten, dass das Gebäude bzw. der Eingangsbereich umgebaut wird, ohne dass für uns große Kosten entstehen? Müssen die anderen Bewohner diesen Umbau akzeptieren?* – **Ahmed C. aus U.**

Wie in der Ausgabe des WEGinfos 3/14 beschrieben, muss zwischen Instandsetzungen und baulichen Veränderungen unterschieden werden. Bauliche Veränderungen, wie zum Beispiel altersgerechte Umbaumaßnahmen, sind generell Maßnahmen, die über die üblichen Instandsetzungen hinausgehen. Dieser Unterschied ist auch entscheidend für die Frage, ob alle Bewohner einer Maßnahme zustimmen müssen - wie bei einer baulichen Veränderung - oder ob die Zustimmung der einfachen Mehrheit ausreicht - wie beim Beschluss über Instandhaltungsmaßnahmen. Das Einbauen eines Treppenlifts oder Aufzugs erfordert grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer.



Über diesen Sachverhalt hat allerdings das OLG München (Az. 32 WX 051/05) bereits dergestalt geurteilt, dass eine an sich notwendige 100-prozentige Zustimmungsquote in einem vergleichbaren Fall relativiert wurde. Im konkreten Fall wollte ein älteres Ehepaar einen Treppenlift im Treppenhaus anbringen lassen. Die übrigen Eigentümer stimmten gegen diese Maßnahme, da ihrer Meinung nach das äußere Erscheinungsbild des Treppenhauses grundlegend verändert werden würde. Das OLG entschied jedoch im Sinne des Ehepaars, denn sie hätten andernfalls erhebliche Probleme, in ihre Wohnung zu gelangen, während die anderen Bewohner nur eine optische Veränderung „zu ertragen“ hätten. Sofern eine WEG sich diesem Beschlussantrag verweigert, ist ferner zu beachten, dass sie dann für jegliche Schäden haftet, sollte es zu einem Unfall auf Grund der unterlassenen altersgerechten „Nachrüstung“ des Treppenhauses für ältere oder Menschen mit Behinderung kommen.

Folglich muss die bauliche Veränderung bei einem altersgerechten Umbau des Treppenhauses gestattet werden.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt für WEGs, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bauträger und Privatpersonen günstige Kredite, um Maßnahmen zum altersgerechten Umbau finanzieren zu können. Informationen zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen: Kredit“ unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de) > Privatpersonen > Bestandsimmobilien > „Förderprodukte“ oder „Altersgerecht umbauen“



## DIE STIFTUNG WOHNHILFE

# Die Wohnbau gibt etwas zurück

1976 fassten die damaligen Gesellschafter der Wohnbau GmbH aus ihrer christlichen Grundüberzeugung heraus einen weitreichenden Entschluss: Sie wollten das Unternehmensvermögen für alle Zeiten und unabhängig von späteren Erben dauerhaft in den Dienst am Menschen stellen. Sie gründeten die Stiftung Wohnhilfe, die damit mittelbar auch Eigentümerin der Wohnbau Service Bonn ist. Diese Entscheidung ist eng verknüpft mit der Geschichte der Konzernmutter.

**R**ückblende in die Zeit nach Ende des 1. Weltkriegs: Das Deutsche Reich hatte den Krieg verloren und von den Siegern hohe Reparationsleistungen auferlegt worden. Die Inflationsrate erreichte 1921 bereits mehr als 100%. Die Landflucht, die schon im 19. Jahrhundert aufgrund der rasanten Industrialisierung eingesetzt hatte, wurde durch die Umstellung auf Kriegswirtschaft noch forciert. Nach 1918 nahm das Wohnungselend Ausmaße an wie in den schlimmsten Zeiten der Frühindustrialisierung. Erst ab 1919 schuf die Weimarer Republik ein System öffentlicher Wohnungsbauförderung, um die akute Wohnungsnot zu bekämpfen.

In dieser Phase wurde am 20. Dezember 1921 die heutige Wohnbau GmbH als „Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ in Berlin gegründet und am 24. März 1922 ins Handelsregister eingetragen. Ihr satzungsgemäßer Zweck war es, „für minderbemittelte Festbesoldete gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen schaffen.“ „Minderbemittelte Festbesoldete“ waren nach damaligem Verständnis vor allem Angehörige der neugegründeten Reichswehr. Entsprechend orientierten sich die Neubauprojekte auch an den Standorten von Heer und Reichsmarine.

1939, also unmittelbar vor Beginn des 2. Weltkriegs, bewirtschaftete die Wohnbau knapp 10.000 Wohnungen in 120 Städten und Gemeinden. 1945 waren 1.632 Wohnungen zerstört, in den Ostgebieten östlich von Oder und Neiße gingen knapp 2.000 Wohnungen verloren, in der sowjetischen Besatzungszone wurden rund 3.500 Wohnungen enteignet. Rund zwei Drittel des Vorkriegsbestandes hatte die Wohnbau demnach eingebüßt. Nach Gründung der Bundesrepublik verlegte die Wohnbau 1951 ihren Verwaltungssitz nach Bonn. Man versuchte parallel mit der Beseitigung der Kriegsschäden, an die Tradition als Wohnungsdienstleister für die öffentliche Hand anzuknüpfen.



Insgesamt war die Geschäftspolitik der Nachkriegszeit geprägt durch ein enormes Neubauprogramm. Zu Beginn des neuen Jahrtausends wurden knapp 17.000 Wohnungen an rund 70 Standorten bewirtschaftet. Man verweigerte sich vorausschauend dem Trend zu Großwohnsiedlungen in den 1960er und 1970er Jahren und setzte früh auf Mieterservice sowie eine professionelle dienstleistungsorientierte Verwaltung.

### Die Wohnbau Service Bonn GmbH

Seit 1969 verwaltet die Wohnbau auch Wohnungseigentumsgemeinschaften. Das Geschäftsfeld entstand, weil die Eigentümer der von der Wohnbau errichteten Eigentumsanlagen an diese herantraten mit der Bitte, nun auch die Verwaltung zu übernehmen. Dieser Geschäftsbereich wurde dann in die am 18. Dezember 1998 gegründete Wohnbau Service Bonn GmbH eingebracht, einer 100 prozentigen Tochtergesellschaft der Wohnbau. Damit bildete die Wohnbau ein ganz eigenes Kompetenzfeld heraus: die WEG- und Sonderverwaltung. Heute werden ca. 3.700 Eigentumswohnungen an 19 Standorten in ganz Deutschland rechtssicher betreut. Außerdem werden 366 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 107.000 Quadratmeter Nutzfläche an 41 Standorten verwaltet. Auch die drei Heizkraftwerke, die im Zuge der Entwicklung ganzer Siedlungen von der Wohnbau-Mutter errichtet wurden, sind ebenso wie die Entwicklung von Software und Apps in der Wohnbau Service GmbH gebündelt worden. Darüber hinaus bietet die WEG-Tochter individuell zugeschnittene Dienstleistungen:

- Planung der lang- und mittelfristigen Instandhaltungsmaßnahmen durch eigene Architekten und Fachingenieure
- Beratung und Unterstützung bei der Werterhaltung und Wertsteigerung von Kapitalanleger durch ausgebildete Immobilienkaufleute
- Optimierung der Bewirtschaftungskosten und der Geldanlage
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Aufbereitung der erforderlichen Angaben für die Steuererklärungen der WEG-Eigentümer

Damit erweitert die Wohnbau GmbH als Konzernmutter bis heute entscheidend ihre immobilienwirtschaftliche Konsequenz. Und sie schafft ein attraktives und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, in

dem Mitarbeiter von der Konzernmutter in die Wohnbau Service und umgekehrt wechseln können. Auszubildende durchlaufen während ihrer Lehrzeit beide Unternehmen.

### Die Gründung der Stiftung Wohnhilfe

Die gemeinnützige Vermögensbindung der Wohnbau GmbH wurde 1976 – also 14 Jahre vor Aufhebung der gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit – auf Dauer gesichert und damit die Grundlage für eine solide Eigenkapitalentwicklung geschaffen. Die damaligen Eigentümer der Wohnbau, Dr. Walther Gase, Dr. Rudolf Vogel, Dr. Herbert Schaffarczyk und Theo Blass brachten ihre Anteile in die neu gegründete Stiftung Wohnhilfe ein. Die Stiftung verfolgt seitdem ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Überschüsse, die die Wohnbau und die Wohnbau Service erwirtschaften, werden anteilig von Jahr zu Jahr an die Stiftung Wohnhilfe ausgeschüttet, die diese gemeinnützigen Zwecken zuführt.

Die Stiftung Wohnhilfe fördert in diesem Rahmen die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen. Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Mittel erfolgt durch das Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe.



## MÄNGELBESEITIGUNG

# Komplizierte Verjährungsfristen bei Mängeln am Sondereigentum

### BGH, Urteil v. 4.06.2014, Az. V ZR 183/13:

Erst nach einem gemeinschaftlichen WEG-Beschluss, z. B. über die Beseitigung eines Mangels am Sondereigentum, beginnt die Verjährungsfrist, innerhalb der ein Rechtsanspruch auf Mängelbeseitigung durchgesetzt werden kann. Sofern der Verwalter bereits vor dem WEG-Beschluss Kenntnis über den Mangel hatte, dies aber nicht der WEG mitgeteilt hat, kann dieses Wissen nicht rückwirkend der WEG zugerechnet werden.

**Zum Hintergrund:** Ein WEG-Eigentümer hatte im Jahr 2005 eine Betonfläche als Fundament für eine Terrasse auf dem Sondereigentum anfertigen lassen. Die Terrasse wurde jedoch nie fertig gestellt. In der Eigentümerversammlung des Jahres 2009 beschlossen die übrigen Eigentümer, dass die Verwalterin für den Rückbau dieser Betonfläche sorgen solle. Dieser Rechts-

anspruch unterliegt einer Verjährungsfrist von drei Jahren. Somit hatte die WEG eigentlich keine Chance mehr, den Schandfleck im Garten beseitigen zu lassen. Sie ging dennoch vor Gericht und klagte sich durch die Instanzen. Der BGH gab der WEG-Mehrheit Recht: die Beseitigungsansprüche seien doch nicht verjährt. Erst wenn die WEG selbst von einem Mangel erfahre, den sie beseitigen möchte, beginnt die Verjährungsfrist. Sollte der Verwalter früher von diesem Mangel erfahren haben, z. B. durch eine Kontroll-Begehung, bedeutet das nicht automatisch, dass unterstellt werden kann, dass alle WEG-Eigentümer über das gleiche Wissen verfügen. Anders ausgedrückt: es muss schriftlich dokumentiert werden, dass der Verwalter die WEG-Gemeinschaft über einen strittigen Sachverhalt informiert hat. Erst dann kann unterstellt werden, dass Verwalter und WEG-Gemeinschaft über den gleichen Wissensstand verfügen.

## SANIERUNGSPFLICHT

Auf Verweigerung dringlicher Instandsetzungsmaßnahmen folgt Schadensersatz

### BGH, Urteil v. 17.10.2014, Az. V ZR 9/14

Muss das gemeinschaftliche Eigentum einer WEG zwingend saniert werden, müssen alle Eigentümer dem Vorhaben zustimmen und die kompletten Kosten tragen. Dabei spielen Alter und Zahlungsfähigkeit der Eigentümer keine Rolle; sollten sie diese Instandsetzungsmaßnahme verweigern, können sie sich schadensersatzpflichtig machen.

**Zum Hintergrund:** Das Urteil des Bundesgerichtshofs bezieht sich auf einen Fall, in dem eine Kellerwohnung einer WEG dringend saniert werden musste. Beim fehlerhaften Umbau der Kellerwohnung wurde diese unbewohnbar und Gemeinschaftseigentum beschädigt. Die Folgesanierung war erforderlich. Einzelne Eigentümer der WEG verweigerten die anteilige Finanzierung der Reparaturmaßnahme am Gemeinschaftseigentum. Daraufhin urteilte der BGH in letzter Instanz, dass alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben, sofern die Instandsetzungsmaßnahme „zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss“. Dabei kann allerdings nicht berücksichtigt werden, ob einzelne Eigentümer – aus Altersgründen oder finanziellen Schwierigkeiten – diese Kosten eventuell nicht übernehmen können. Verweigern einzelne Eigentümer die Kostenübernahme, so können sie zu Schadensersatz herangezogen werden.

## AUSGABENPLANUNG

Zu gering bemessener Wirtschaftsplan

### AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 12.03.2014, Az. 539 C 25/13

Im Wirtschaftsplan einer WEG werden die geplanten und zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben für das folgende Kalenderjahr aufgelistet. Auf dieser Basis sind die Eigentümer zu Hausgeldzahlungen verpflichtet. Außerdem ist die richtige Aufstellung des Wirtschaftsplans Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung einer WEG. Ist der Wirtschaftsplan jedoch beispielsweise zu gering bemessen, können Eigentümer diesen anfechten und für ungültig erklären lassen.

**Zum Hintergrund:** Sofern ein Eigentümer einer WEG den Wirtschaftsplan anfechtet, weil die geplanten Ausgaben und Einnahmen nicht ordnungsgemäß kalkuliert wurden und damit zu gering bemessen sind, so ist der Wirtschaftsplan noch nicht a priori ungültig. Der Wirtschaftsplan repräsentiert nur einen Planungsrahmen und schätzt die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der WEG ab. Kleinere Abweichungen können und müssen von den Eigentümern hingenommen werden. Hat eine Ungenauigkeit jedoch zur Folge, dass einzelne Eigentümer Liquiditätsprobleme bekommen, so könnte der Wirtschaftsplan in Gänze für ungültig erklärt werden. Damit würde letztlich kein Wirtschaftsplan für das folgende Kalenderjahr existieren und jegliche Verpflichtungen zur Zahlung – einschließlich rückwirkender Zahlungen – von Hausgeldern würde entfallen.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Wohnbau Service Bonn GmbH  
Postfach 20 04 65, 53134 Bonn  
Telefon 0228 / 32 00  
www.wohnbau-service.de

### Verantwortlich

Ralf Endres  
www.weg-hausverwaltung.net  
serv4u@wohnbau-service.de

### Redaktion und Gestaltung

ergo Kommunikation  
GmbH & Co. KG, Köln

### Druck

Kehrberg Druck Produktion  
Service, Berlin