

# WEG info <sup>1|16</sup>

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNBAU SERVICE

SEITE 3 EDITORIAL

„Führerschein“ für WEG-Verwalter

SEITE 4 KUNDEN FRAGEN

– die Wohnbau Service antwortet

SEITE 6 WEG PRAXIS

Wärmedämmplatten sind Sondermüll



## GEWUSST WIE

# Die ordnungsgemäße Trinkwasserprüfung

Seit 2012 ist sie verpflichtend – und muss alle drei Jahre wiederholt werden: die Trinkwasserprüfung. Doch was müssen Eigentümer bei der Beauftragung eines Dienstleisters für die Untersuchung beachten? Was ist zu tun, sollte der Befund positiv sein? Und wie kann man einem Legionellenbefall erfolgreich vorbeugen?

Legionellen im Trinkwasser – fast wöchentlich gibt es neue Meldungen über kontaminiertes Trinkwasser in Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie in öffentlichen Einrichtungen. Gefährlich werden die Bakterien, die sich gerne in lauwarmem Wasser unter 60 Grad Celsius vermehren, wenn sie z. B. im Duschnebel in die Lunge geraten und dort die oft tödlich verlaufende Legionärskrankheit auslösen. Abhilfe schaffen

soll die Trinkwasserprüfung, genauer: die Untersuchung von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung auf Legionellen und andere mikrobiologische Verunreinigungen. Die regelmäßige Kontrolle der Warmwasserleitungen soll außerdem dabei helfen, eine Kontamination frühzeitig zu entdecken und geeignete Maßnahmen gegen den Befall einzuleiten. Seit 2012 muss das Trinkwasser in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit mehr

als zwei Wohnungen bzw. Warmwasserspeichern über 400 Liter Fassungsvermögen und in Gewerbeimmobilien im Drei-Jahres-Rhythmus analysiert werden. Bei Großanlagen, die Trinkwasser an die Öffentlichkeit abgeben, muss sogar eine jährliche Kontrolle durchgeführt werden, z. B. in Schwimmbädern.

Immobilienbesitzer sind damit in der Pflicht – und mit strengeren Kontrollpflichten steigt auch das Haftungsrisiko. >>



Für die „orientierende Untersuchung“ wird eine Probe des Trinkwassers entnommen.

» Erkrankt ein Bewohner oder Besucher des Hauses, so muss der verantwortliche Eigentümer oder der WEG-Verwalter nachweisen, dass die Prüfung regelmäßig erfolgte und anschließend alle erforderlichen Maßnahmen durchgeführt wurden. Andernfalls drohen nicht nur zivil- sondern evtl. auch strafrechtliche Konsequenzen.

**Gesetzlich vorgeschrieben: die orientierende Untersuchung**

Wie man den Krankheitskeimen auf die Spur kommt, ist exakt definiert. Bei der sogenannten „orientierenden Untersuchung“ wird eine Probe des Trinkwassers genommen und auf Hinweise für eine Legionellenkontamination untersucht. Je nach Konzentration der Keime wird das Trinkwasser in eine von vier Kategorien eingeordnet (siehe Kasten). Sobald eine mittelstarke Belastung des Trinkwassers vorliegt, müssen sowohl

das Gesundheitsamt, als auch die in dem Gebäude wohnenden Personen informiert werden. Bei einer extrem hohen Kontamination sieht das Gesetz sofortige Schutzmaßnahmen vor, etwa ein Duschverbot in den Gebäudeteilen, die über ein gemeinsames Warmwasserleitungssystem oder einen gemeinsamen Warmwasserbereiter bzw. Trinkwasserspeicher verfügen.

Konnte keine oder lediglich eine geringe Kontamination festgestellt werden, so muss das Trinkwasser regulär erst drei Jahre später erneut geprüft werden. Anders sieht es bei einer mittleren oder noch höheren Belastung aus: Innerhalb eines Monats muss eine weitergehende Untersuchung erfolgen, über die die Bewohner umgehend informiert werden sollten. Mit dieser Gefährdungsanalyse werden die Ursachen und vor allem die Bakterienester ermittelt, um das Ausmaß genauer bestimmen zu können und

zu entscheiden, welche Sanierungs- und Schutzmaßnahmen in Frage kommen. Sinnvoll ist es deswegen, schon für die erste, orientierende Untersuchung einen Dienstleister zu beauftragen, der auch die unter Umständen notwendige Gefährdungsanalyse und die anschließenden Sanierungsarbeiten erledigen kann. Dazu muss der Dienstleister nachweislich nach VDI 6023 qualifiziert sein. Hier muss abgewogen werden: Natürlich können bei der Einzelbeauftragung von Probenentnahme, Analyse und sanitärtechnischer Sanierung einige Euro gespart werden. Das Management von Auftragsvergabe und Kontrolle der Dienstleister ist aber zeit- und verwaltungsaufwändig. Bietet ein Dienstleister dagegen alles aus einer Hand an, z. B. ein besonders qualifizierter Handwerksbetrieb, kann die Hausverwaltung im Fall der Fälle bei Bedarf schnell reagieren und die Gefahren für die Bewohner möglichst gering halten.

**Schnell Abhilfe schaffen**

In einem Großteil der Fälle, in denen eine Kontamination festgestellt wurde, liegt der Kontaminationsgrad zwischen 100 und 1000 KBE (Kolonien bildende Einheiten) pro 100 Milliliter. In der Regel genügt bei einer solchen Kontamination eine thermische Desinfektion, bei der die Trinkwasseranlage für drei Minuten mit über 70°C heißem Wasser intensiv gespült wird. Die Keime haben bei diesen Temperaturen in der Regel keine Chance. Nur wenn die thermische Desinfektion fehlschlägt oder die Kontamination extrem hoch ist, sollte eine chemische Desinfektion zum Einsatz kommen, bei der das Wassersystem mit chlordioxidhaltigen Chemikalien gespült wird. Der Erfolg der Sanierungsarbeiten wird nach maximal einem Monat mittels einer Nachuntersuchung kontrolliert. Ist der

**Vier Kategorien der Kontamination mit Legionellen**

Keine Kontamination / geringe Kontamination	KBE pro 100 ml ≤ 100
Mittlere Kontamination	KBE pro 100 ml > 100
Hohe Kontamination	KBE pro 100 ml > 1.000
Extrem hohe Kontamination	KBE pro 100 ml > 10.000

**KBE:** Kolonien bildende Einheiten



**Lesehinweis:**  
Finden sich also in 100 ml Wasser 120 KBE, so spricht man von einer mittleren Kontamination.

Befund negativ, erfolgt nach drei Monaten und nach einem Jahr jeweils eine weitere Kontrolle. Kann Entwarnung gegeben werden, so kann dann wieder zum gesetzlich vorgeschriebenen Drei-Jahres-Zyklus zurückgekehrt werden. Ist die Nachuntersuchung dagegen positiv, so müssen erneut Sanierungs- und Desinfektionsarbeiten eingeleitet werden – so lange, bis ein negativer Befund erreicht wird.

### Risiken erkennen, Ursachen beseitigen

Zwar ist die orientierende Untersuchung in Drei-Jahres-Zyklen für alle vermieteten Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien Pflicht, trotzdem sollten Wohnungseigentümer generell wissen, ob ihre Immobilie einer Risikogruppe angehört, bei der die Wahrscheinlichkeit für eine Kontamination besonders hoch ist.

Ebenfalls bedenklich sind Wasserrückstände in selten genutzten Leitungen, etwa bei längerer Abwesenheit der Bewohner oder in unbewohnten Gebäudeteilen. Diese Leitungen sollten regelmäßig gespült oder vom Gesamtsystem abgetrennt werden. Auch zu große Warmwasserspeicher oder verkalkte Rohrsysteme bieten einen guten Nährboden für Legionellen, da sich hier ebenfalls Wasserrückstände bilden können. Eine regelmäßige Entkalkung und häufige Reinigung der Leitungen ist hier Pflicht, ebenso empfiehlt sich der regelmäßige Austausch von Dichtungen und Perlatoren.

Je größer ein Gebäude ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass bei der Prüfung zumindest eine mittlere Kontamination festgestellt wird. Bei Wohnanlagen mit bis zu fünf Wohnungen ist die Wahrscheinlichkeit einer positiven Probe mit



Nach der erfolgreichen Desinfektion der Leitungen ist das Wasser wieder unbedenklich.

Eine Desinfektion des Leitungssystems ist langfristig nur sinnvoll, wenn die Ursachen für den Legionellenbefall erkannt und beseitigt werden. Da sich die Keime am besten bei Temperaturen zwischen 20°C – 50°C vermehren, bieten ihnen warme Rohrabschnitte ideale Lebensbedingungen. Die Vorhaltetemperatur des Warmwassers sollte daher stets über 55°C, die Temperatur des Kaltwassers bei maximal 25°C liegen. Liegen nicht isolierte Kalt- und Warmwasserrohre dicht nebeneinander oder verläuft das kalte Wasser in der Nähe eines Heizungsrohres, entsteht ein lauwarmes Milieu, in dem sich die Keime schnell vermehren.

sieben Prozent weitaus geringer als bei größeren Wohnanlagen mit mehr als 40 Wohnungen (39 Prozent).

### Fazit

Generell gilt: vorbeugen ist besser als sanieren. Eigentümer sollten das Risikopotenzial ihrer Immobilie kennen und mögliche Ursachen für eine Kontamination schon beseitigen, bevor die Bakterien überhaupt zu einem Problem werden können. Wird im Rahmen der Trinkwasserprüfung ein Legionellenbefall erst einmal festgestellt, ist es nicht selten ein langwieriger (und teurer) Prozess, das Wasserleitungssystem wieder ordnungsgemäß zu sanieren.



**Ralf Endres**  
Prokurist Wohnbau  
Service Bonn

## „Führerschein“ für WEG-Verwalter

Wohnungseigentümer sind nicht nur beim Kauf, sondern auch bei der späteren Verwaltung auf fachkundige Unterstützung angewiesen. Mitte 2015 hat das Bundeswirtschaftsministerium deshalb einen Gesetzesentwurf für Berufszulassungsregelungen für gewerblich tätige Wohneigentumsverwalter vorgelegt. Erstmals soll damit eine Art „Führerschein“ für zehntausende dieser Dienstleister eingeführt werden. Die Politik will damit die Qualität in der Immobilienverwaltung verbessern und Eigentümer vor finanziellen Schäden schützen.

Der Entwurf sieht vor, dass WEG-Verwalter künftig eine Gewerbeerlaubnis benötigen. Dazu müssen sie nachweisen, dass sie fachkundig und zuverlässig sind. Das gilt auch für ihre Mitarbeiter. Nur für Verwalter, die schon seit mehr als sechs Jahren ununterbrochen selbständig tätig sind, entfällt die Sachkundeprüfung. Darüber hinaus müssen WEG-Verwalter geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung vorlegen können – Standards wie sie bei der Wohnbau Service Bonn selbstverständlich sind.

Durch aktuelle Herausforderungen wie die Energiewende sind die Anforderungen an Verwalter weiter gestiegen. Der Gesetzesentwurf ist deshalb ein wichtiger Schritt in Richtung Verbraucherschutz. Leider verzögert sich das Inkrafttreten des Gesetzes weiter. So hat der Normenkontrollrat der Bundesregierung jüngst eine unzureichende Datengrundlage für das Gesetz bemängelt. Und das, obwohl sich fast die gesamte Branche einschließlich der Politik über die Sinnhaftigkeit einer Berufszulassungsregelung einig ist. Aber vielleicht siegt doch noch die Vernunft.

*Ihr*  
Ralf Endres

# Kunden fragen – die Wohnbau Service antwortet!

## SACHMANGELHAFTUNG

### Schadensersatz bei mangelhafter Handwerkerleistung

*Im Innenhof unserer insgesamt 13 Eigentumswohnungen umfassenden Wohnanlage wurde erst kürzlich der Bodenbelag durch einen Fachbetrieb erneuert. Statt des vormals vorhandenen Betonbodens wurden nun Steinplatten verlegt. Nach Fertigstellung des neuen Bodenbelags musste die WEG als Auftraggeber feststellen, dass einzelne Platten beim Betreten wackeln und der Boden generell Unebenheiten aufweist. Wir können die Leistung der Handwerker so nicht abnehmen, der Handwerksbetrieb weigert sich aber, den Schaden zu beheben. Ein besseres Ergebnis sei aufgrund der baulichen Gegebenheiten unseres Innenhofes nicht zu erreichen, ein von uns zu Rate gezogener Gutachter sieht das jedoch anders. Wie können wir uns helfen? – **Bernd L. aus T.***

In der Tat ist ein Handwerker zur Nachbesserung verpflichtet, wenn das von ihm abgelieferte Werk mangelhaft ist. Weigert sich – wie in Ihrem Fall – der Handwerker, den Bodenbelag noch einmal zu erneuern bzw. zu reparieren oder sind seine Bemühungen zur Nachbesserung erfolglos, so muss er Schadensersatz leisten.

Auch ohne dass Sie den aus Ihrer Sicht mangelhaften Fußbodenbelag abnehmen müssen, kann die WEG einen solchen Anspruch auf Schadensersatz besitzen. Da der Handwerksbetrieb bereits klar gemacht hat, dass Sie eine Nachbesserung durch ihn nicht erwarten können, können Sie von ihm die erforder-



lichen Mittel für eine Selbstvornahme – also die Reparatur des Schadens durch Sie selbst oder einen anderen Handwerksbetrieb – verlangen.

Das OLG Hamm hat in der Vergangenheit (Az. 24 U 41/14) bestätigt, dass der Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung sogar bis zu 150 Prozent der ursprünglichen Auftragssumme betragen kann.

## SICHERHEIT

### Hausordnung verpflichtet: Eingangstür nachts abschließen



*In der letzten Eigentümerversammlung haben wir beschlossen, dass künftig die Haupteingangstür zwischen zehn Uhr abends und sechs Uhr früh abgeschlossen sein muss. Für uns hat unsere Sicherheit oberste Priorität, weshalb wir uns für diese Regelung entschieden haben. Einer der Eigentümer droht nun mit Klage gegen diesen Beschluss. In seinen Augen birgt das Abschließen eine Gefahr, da es im Ernstfall die Fluchtmöglichkeit einschränke. Wie schätzen Sie diese Situation ein? – **Heinz I. aus W.***

Ist die abgeschlossene Haupteingangstür von innen nicht ohne Schlüssel zu öffnen, so widerspricht eine solche Regelung tatsächlich den Grundsätzen ordnungsgemäßer WEG-Verwaltung. Bei einem Brand oder in einem anderen Notfall kann nicht erwartet werden, dass jeder Bewohner und erst recht nicht jeder Besucher einen Schlüssel mit sich führt. Im schlimmsten Fall wird so die Hauseingangstür zu einem lebensbedrohlichen Hindernis in Paniksituationen. Ihr Interesse nach Sicherheit ist natürlich ebenfalls berechtigt und steht dem Interesse des Miteigentümers, das Haus in Notsituationen schnell verlassen zu können, auch gar nicht entgegen. Spezielle Haustürschließsysteme ermöglichen das Abschließen der Haustür, lassen es aber gleichzeitig zu, dass die Tür von innen auch ohne Schlüssel geöffnet werden kann.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

# Änderungsbeschluss: Neue Pflichten für Eigentümer

*Ich bin Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung in einer Wohnanlage mit sechs Parteien. Zu meiner Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an der an die Wohnung angrenzenden Gartenfläche. In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass die Instandhaltung Aufgabe der Gemeinschaft ist. In der vergangenen Eigentümerversammlung wurde die Änderung der Teilungserklärung beschlossen, so dass ich als Sondernutzungsberechtigte nun für die Instandhaltung verantwortlich bin bzw. für die entstehenden Kosten aufzukommen habe. Zwar wurde der Beschluss mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit gefasst, ich jedoch habe dagegen gestimmt. Kann die Eigentümergemeinschaft mir gegen meinen Willen diese Aufgabe aufbürden?*

- **Eva S. aus U.**

Sie liegen mit Ihrer Vermutung ganz richtig. So genannte Individualrechte begrenzen die legitimierte Mehrheitsmacht – also den Beschluss mit Zweidrittelmehrheit. Das bedeutet, dass der Beschluss nur dann gültig ist, wenn nachteilig betroffene Eigentümer zustimmen. Üblicherweise regelt die Teilungserklärung, dass dem Sondernutzungsberechtigten an einer Gartenfläche oder sonstigen, im Gemeinschaftseigentum befindlichen Räumlichkeiten auch die Pflicht zur Instandhaltung obliegt. Ist in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung aber nichts Dementsprechendes geregelt, sind nach dem Gesetz die



Wohnungseigentümer gemeinschaftlich verantwortlich. Das Sondernutzungsrecht lässt dabei die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum unverändert. Ein Beschluss zur Änderung der Teilungserklärung oder eine nachträgliche Vereinbarung, dass Ihnen die Pflicht zur Instandhaltung auferlegt wird, bedarf folglich Ihrer Zustimmung.

## NACHBARSCHAFT

# Klettergerüst auf dem Nachbargrundstück

*Unsere Nachbarn haben für ihre kleine Tochter ein Klettergerüst in ihrem Garten aufgebaut. Der Holzturm steht am Ende ihres Gartens und „lehnt“ an der Grundstücksgrenze, wodurch er an eine Seite unseres Gartenhauses angrenzt. Ich finde, das Klettergerüst stört das gepflegte Aussehen meines Grundstückes und insbesondere des eigentlich freistehenden Gartenhäuschens. Kann ich die Nachbarn verpflichten, den Turm abzubauen oder zumindest weiter von der Grundstücksgrenze weg zu setzen?* - **Hilde T. aus M.**

Ein Unterlassungsanspruch gegen Bauten auf dem Nachbargrundstück besteht nur, wenn sie eine so genannte „abwehrfähige Beeinträchtigung“ Ihres Eigentums darstellen. Das kann der Fall sein, wenn das Erscheinungsbild Ihres Grundstückes gestört oder gar der Verkehrswert gemindert wird. Dazu sind etwa in den baurechtlichen Vorschriften



der Länder gesetzliche Mindestabstände von Gebäuden zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Das OLG Hamm hat jedoch in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden, dass ein Spielturm nicht als Gebäude anzusehen ist (Az. 5 U 190/13). Üblicherweise können derartige Klettergerüste von Erwachsenen nicht oder nur unter Anstrengung betreten werden, verfügen nicht über eine für Gebäude notwendige Überdachung und sind auch kein Bestandteil des Hauptgebäudes des Grundstückes – so das Gericht. Dadurch sind sie von den baurechtlichen Landesvorschriften in der Regel nicht erfasst.

In Ihrem Fall bedeutet dies daher: Sie können Ihre Nachbarn bitten, das Spielhaus weiter ins Grundstückinnere und damit aus ihrem Blickfeld zu setzen – einen rechtlichen Anspruch werden Sie aber wohl nicht haben.

## AVV – NOVELLE

# Wärmedämmplatten sind Sondermüll

Die Entsorgung von Wärmedämmplatten aus Polystyrol ist nun schwieriger – und auch teurer geworden. Grund dafür ist eine Novelle der Abfallverzeichnisverordnung (AVV), die am 11. März 2016 in Kraft getreten ist. In Deutschland könnte diese Regelung jährlich bis zu 200.000 Tonnen HBCD-haltige Wärmedämmstoffe aus dem Baubereich betreffen, die als gefährliche Abfälle entsorgt und dabei energetisch verwertet oder beseitigt werden müssen.

Wärmedämmplatten aus Polystyrol oder Polyurethanschäumen – besser bekannt als Styropor – sind das am häufigsten verwendete Fassadendämmmaterial in Deutschland. Auch wenn in Neubauten mittlerweile oft andere Materialien und andere Dämmsysteme zum Einsatz kommen, ist die Mehrheit der älteren Gebäude noch mit Hartschaumplatten aus Polystyrol bzw. Polyurethanschäumen wärmegeklämt. Der Norddeutsche Rundfunk hatte für eine Ratgeber-sendung recherchiert, dass mittlerweile rund 800 Millionen Quadratmeter Hausfassaden mit diesem Kunststoff „eingepackt“ sind, eine Fläche größer als Hamburg.

Der Grund liegt auf der Hand: Polystyrol ist besonders platzsparend und hat trotzdem eine hohe Dämmwirkung. Oft enthalten diese Dämmplatten jedoch aus Brandschutzgründen das Flamm-schutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD). HBCD schädigt nicht nur in erheblichem Maße Gewässerorganismen, sondern steht auch im Verdacht, die Fruchtbarkeit zu beeinträchtigen und das Kind im Mut-

terleib zu schädigen. Aus diesem Grund gilt HBCD als „besonders besorgniserregender Stoff“ nach den Kriterien der Europäischen Chemikalienverordnung REACH und gleichzeitig als „persistenter organischer Schadstoff“ (POP), also ein Stoff, der in der Umwelt besonders langlebig und schwer abbaubar ist. Auch Polystyrol an sich ist nicht unbedenklich: Styroldämpfe reizen Augen und Atemwege und erwiesen sich im Tierversuch als mutagen, also als erbgutverändernd.

## Vom Standardprodukt zum Sondermüll

Bisher galt Polystyrol als Kunststoffabfall und konnte daher einfach verbrannt oder geschreddert werden. Mit der am 11. März 2016 in Kraft getretenen Gesetzesnovelle hat sich dies nun geändert. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat die neue Regelung anlässlich der Anpassung des EU-weit geltenden Abfallverzeichnisses an das neue Chemikalienrecht, also die Einstufung von Gefahrenstoffen anhand

der europäischen CLP-Verordnung (EU-Verordnung Nr. 1272/2008) ausgearbeitet. Nun wird in der daraus abgeleiteten deutschen Abfallverzeichnisverordnung (AVV) auf die europäische POP-Verordnung verwiesen: wird ein dort aufgelisteter Grenzwert überschritten, so ist der Abfall in Deutschland automatisch als „gefährlich“ und damit als Sondermüll einzustufen. Deswegen sind Wohnungseigentümer gehalten, die Entsorgungsbestimmungen in ihrer jeweiligen Gemeinde zu beachten.

Diese Änderung im deutschen Gefahrstoffrecht geht damit sogar über die Vorgaben des EU-Rechts zur Einstufung von gefährlichen Abfällen hinaus und musste daher von der Europäischen Kommission extra notifiziert werden.

Mit dieser Neuregelung leistet die AVV laut Politik einen wichtigen Beitrag, um die Schadstoffanreicherung des Wertstoffkreislaufes zu vermeiden, mindestens aber zu reduzieren. Solche gefährlichen bzw. nicht schadlos verwertbaren Abfälle müssen aus dem Wertstoffkreislauf ausgeschleust werden. Dies ist insbesondere für Massenabfälle, also auch für HBCD-haltige Wärmedämmplatten, relevant. Sie dürfen nun nur noch dann in Hausmüllverbrennungsanlagen entsorgt werden, wenn die Anlage über eine entsprechende Genehmigung für gefährliche Abfälle verfügt. Ohne eine solche Genehmigung müssen Verbrennungsanlagen ihre Zulassung auf gefährliche Abfälle erweitern. Ein solches Genehmigungsverfahren verlangt etwa eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Beteiligung der Öffentlichkeit. Das bedeutet hohe Kosten und erhebliche Negativschlagzeilen in der Lokalpresse – beides scheuen die häufig kommunalen Träger der Abfallentsorgungsgesellschaften.



Styroporplatten sind das am häufigsten verwendete Dämmmaterial in Deutschland.



Aus Brandschutzgründen enthält Dämmmaterial häufig bedenkliches Hexabromcyclododecan.

### Fazit

Wohnungseigentümer müssen sich daher mit zahlreichen Aspekten befassen, wenn es um die Wahl des richtigen Dämmsystems geht. Hauseigentümer und WEG-Gemeinschaften sehen sich mit wachsenden politischen und ökonomischen Erwartungen konfrontiert, mehr für die Energieeinsparung ihrer Gebäude und Wohnungen zu unternehmen. Klassische Wärmedämmverbundsysteme aus Kunststoff geraten zudem zusätzlich auch wegen der Schimmelproblematik immer stärker unter Druck.

Steht eine Sanierung an, so sind die Alternativmöglichkeiten zahlreich: neben synthetischen Dämmstoffen, zu denen das Polystyrol gehört, kommen mineralische Dämmungen aus Glas- oder Steinwolle, sowie Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz, Kork oder Baumwolle in Frage. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen etwa führen zu einer leichten Kostensteigerung über den gesamten Lebenszyklus der Dämmung, besitzen aber eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz.

Um die individuell beste und aus brandschutztechnischer, ökologischer,

bautechnischer, energetischer und ökonomischer Sicht sinnvollste Dämmung zu finden, sollte sich der Verwaltungsbeirat – zusammen mit seinem WEG-Verwalter – von kompetenten externen Energieberatern informieren und beraten lassen. Energieberater wissen, was nachhaltige Dämmmaterialien sind und welcher Materialmix sich lohnt. Darüber hinaus können sie auch

dahingehend beraten, wie die WEG die Dämmmaterialien richtig im Zusammenspiel mit der Heizungsanlage sowie mit regenerativen Energiequellen gesetzeskonform einsetzen kann. So gibt es auch kein böses Erwachen, wenn die Styropordämmplatten nach 15-20 Jahren schlapp machen und die WEG die enormen Kosten der Sondermüllentsorgung zu tragen hat.



Eigentümer müssen sich informieren, wie sie die alte Dämmung zu entsorgen haben.

## RADIO- UND FERNSEHEMPFANG

# Keine „öffentliche Wiedergabe“ – WEGs müssen keine GEMA-Gebühren zahlen

**BGH, Urteil v. 17.09.2015 – Az. I ZR 228/14**

Eigentümergeinschaften, die über ihr eigenes Kabelnetz Fernseh- und Hörfunksignale der Gemeinschaftsantenne in die einzelnen Wohnungen weiterleiten, müssen keine Vergütung an die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) zahlen. Die bislang angewandte „75 WE-Grenze“ ist ausgehebelt worden.

**Zum Hintergrund:** Im konkreten Fall hatte die GEMA gegen eine WEG mit 343 Wohneinheiten geklagt und Schadensersatz verlangt. Sie beanstandete, dass die lizenzfreie und nicht vergütete Weiterleitung der Sendesignale über das hausinterne Kabelverteilnetz die Rechte der von der GEMA vertretenen Urheber verletze. Bei der Weiterleitung der Signale von der

Gemeinschaftsantenne an die einzelnen Wohnungen handelt es sich jedoch nach Ansicht des BGH nicht um eine öffentliche Wiedergabe – denn nur für diese kann die GEMA Gebühren verlangen. Grund dafür ist, dass die Empfänger nicht eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten“ darstellen, sondern einer „privaten Gruppe“, nämlich der WEG, angehören. Entgegen der Ansicht der GEMA ist es dabei egal, wie viele Wohneinheiten der WEG angehören. Bisher hatte die GEMA stets argumentiert, bei einer WEG mit mehr als 75 Wohneinheiten handele es sich nicht mehr um eine private Gruppe. Öffentlich ist die Wiedergabe der Fernseh- und Hörfunksignale erst dann, wenn sie für eine Mehrzahl von Zuschauern in der Öffentlichkeit erfolgt und die Anzahl der potenziellen Empfänger unbestimmt ist.

## VERWALTERBESTELLUNG

# Tücke Trennungstheorie: Verlängerung des Verwaltervertrages

**AG Nürnberg, Urteil v. 23.01.2015 – Az. 14 C 4961/14 WEG**

Der Verwaltervertrag und die Bestellung sind getrennt voneinander zu betrachten – mit der Wiederbestellung des WEG-Verwalters verlängert sich daher nicht automatisch der bestehende Verwaltervertrag. Andersherum ist dies allerdings sehr wohl möglich.

**Zum Hintergrund:** Kann der Verlängerungsvertrag nach seinem Sinn und Wortlaut auch als Beschluss über eine erneute Bestellung verstanden werden, so kann dieser Beschluss gleichzeitig die erneute Bestellung des WEG-Verwalters darstellen, obwohl beide Rechtsgeschäfte üblicherweise voneinander getrennt zu betrachten sind.

Wichtig ist, dass die Umstände vermuten lassen, dass allen Eigentümern bei der Beschlussfassung klar war, dass es nicht lediglich um die Vertragsverlängerung, sondern auch um die abermalige Bestellung des WEG-Verwalters ging. Dazu müssen etwa wichtige Eckdaten wie die Laufzeit des Vertrages oder die Vergütung geregelt worden sein. Im konkreten Fall war bereits in der Einladung zur Eigentümerversammlung mitgeteilt worden, dass mit dem bisherigen WEG-Verwalter ein neuer Verwaltervertrag beschlossen werden sollte. Auch Eckdaten zur Laufzeit und Vergütung wurden bereits im Einladungsschreiben genannt, weshalb von einem einheitlichen Beschluss über die erneute Bestellung ausgegangen werden konnte.

## ZWANGSSANIERUNG

# Einzelner Eigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen

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

Dringend erforderliche Sanierungen müssen von den Eigentümern innerhalb einer WEG auch dann getragen werden, wenn diese betagt oder finanziell schwach sind und äußern, sich die Sanierung nicht leisten zu können.

**Zum Hintergrund:** Im konkreten Fall war die Klägerin Eigentümerin einer mit der Zeit feucht gewordenen Kellerwohnung, die unbewohnbar geworden war. Grund dafür waren Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Eigentümerin verlangte von ihren Miteigentümern die Zustimmung zur anteiligen Kostentragung und die Bildung einer Sonderumlage. Obwohl der BGH grundsätzlich der Auffassung ist, dass hinsichtlich Instandhaltung und Instandsetzung die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und die Leistungsfähigkeit der einzelnen Eigentümer zu beachten ist, verneinten die Richter dies bei zwingend erforderlichen Maßnahmen. Da die Wohnung in Folge des Mangels unbewohnbar geworden und die Instandsetzung notwendig für den Erhalt der Wohnanlage sei, spiele die finanzielle Situation der anderen Eigentümer eine untergeordnete Rolle. Wichtig darüber hinaus: weigern sich die Miteigentümer, für derartige Schäden am Sondereigentum aufzukommen, unterbleibt die notwendige Beschlussfassung oder stimmen einzelne Miteigentümer gegen die Maßnahme, so werden sie schadensersatzpflichtig.

## 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

Edelman.ergo GmbH, Köln

### Druck

Kehrberg Druck Produktion  
Service, Berlin