

M. B. – D e p e s c h e

Juli 2019

In dieser Ausgabe:

BGH zum Wirtschaftsplan

Was gehört zum Gebäude

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

Was gehört zum Gebäude

Wichtig für die Feststellung, in welcher Höhe Gebühren für Niederschlagswasser von den Kommunen erhoben werden dürfen, ist nicht nur die "Bebaute Fläche" des Grundstücks, sondern auch, ob "Dachüberstände" mit zu berücksichtigen sind oder nicht. Dazu das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen: Niederschlagswasser wird auch von Dachüberständen über das eigentliche Mauerwerk hinaus in die Regendachrinne und dann über das Regenfallrohr in die gemeindliche Abwasseranlage abgeleitet. Deshalb ist der Dachüberstand mit zu berücksichtigen. Es ging im Urteil um den geringen Betrag von lediglich 39 € pro Jahr. VG Gelsenkirchen, 13 K 971/12) XX

BGH: Wirtschaftsplan und wie lange ein Beschluss wirken darf

Ein Großteil der Hausverwalter beschließt nicht nur einen Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr, sondern gleich auch dessen Weiterwirkung bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Der Bundesgerichtshof hatte sich jetzt wieder mit einem solchen Beschluss zu befassen. In den vergangenen Jahren gab es viele Entscheidungen zu dieser Frage und die Große Mehrheit verneint das Recht einer Beschlussfassung über ein Planungsjahr hinaus. Auch die einschlägigen Kommentare sind der Meinung, dass der Eigentümergemeinschaft daran schlicht und einfach die Beschlusskompetenz fehlt. Es gibt viele Gründe wonach man dies so annehmen darf. Im Gesetz und meist auch in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung wird dargelegt, dass der Verwalter für jedes Wirtschaftsjahr einen Plan aufzustellen hat. Das darf und muss man ernst nehmen, wie der BGH jetzt auch wieder feststellte.

Um vom Gesetz abzuweichen, bedarf es einer Vereinbarung unter den Wohnungseigentümern. Diese kann in der Teilungserklärung stehen oder sie kann nachgeholt werden. Dafür ist es allerdings erforderlich, dass alle Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft dem auch zustimmen und diese Vereinbarung rechtsgültig untereinander festlegen. Hat eine WEG also keine Regelung in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung und hat sie danach auch keine Vereinbarung getroffen, ist ein Beschluss über einen Wirtschaftsplan, der über sein im Beschluss zu bestimmendes Wirtschaftsjahr hinaus geht nicht nur ungültig und falsch. Er ist vielmehr nichtig! Die Nichtigkeit eines Wirtschaftsplans führt aber dazu, dass eigentlich niemand, die im Wirtschaftsplan genannten, vorschüssigen Zahlungen auch tatsächlich an den Verwalter bzw. auf das Konto der Eigentümergemeinschaft überweisen muss. Das hat zur Folge, dass eine Eigentümergemeinschaft, die ihren Wirtschaftsplan so beschlossen hat, keinerlei Möglichkeit hat die notwendigen Hausgelder einzuziehen oder bei Nichtzahlung gegen einzelne Eigentümer geltend zu machen. Die häufig aber verwendete Praxis ist daher nicht nur falsch, sondern darüber hinaus gefährlich für Eigentümergemeinschaften. BGH V ZR 2/18 XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal
kurz notiert

Entscheidungsfreiheit bei Betriebskosten?

Die Eigentümergemeinschaft kann die Verteilung der Betriebskosten aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts relativ frei bestimmen. Die Auswahl des Verteilerschlüssels darf jedoch nicht willkürlich sein. So sieht es in Bezirk Mitte das Berliner Amtsgericht. Die Verteilung muss den Interessen der Gemeinschaft und ebenso der einzelnen Wohnungseigentümer entsprechen und angemessen sein. Dabei dürfen einzelne Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt werden. Im Falle einer Anfechtung muss der Eigentümer aber genau darlegen, warum eine Verteilung ihn unangemessen benachteiligt. Im vorliegenden Fall waren die Müllkosten der Stein des Anstoßes
AG B Mitte 29 C 3-18 XX

Kostenverteilung von Instandhaltungen

Eigentümergemeinschaften können von der Kostenverteilung nach § 16 Absatz 2 WEG abweichen und nach § 16 Absatz 4 WEG im Einzelfall eine die Kostenverteilung regeln. Die Abweichung muss aber dem Gebrauch durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen und ist mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit zu beschließen. Auch nach einer Maßnahme, auch wenn sie nie beschlossen, sondern eigenmächtig ausgeführt wurden, kann die WEG einen solchen Beschluss noch fassen. LG Berlin 55 S 14/18 WEG). XX

Die Mitarbeiter der Hausverwaltung Maier-Bode und ich wünschen Ihnen allen einen sonnigen Juli und August, schöne Ferien und tolle Reisen. Auch bei uns ist Urlaubszeit und alle sind zumindest zeitweise nicht im Büro. In dieser Zeit wird die eine oder andere Nachfrage in ihrer Bearbeitung länger dauern. Dafür bitten wir schon heute um Entschuldigung und danken für Ihre Nachsicht. Selbstverständlich werden wir uns bemühen, Sie alle die Urlaubszeit so wenig wie möglich spüren zu lassen. In diesem Sinne, einen tollen Juli und August! Ihr Friedrich Maier-Bode



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD Redaktion
Wolfgang Büser und der Aktuell Redaktion von
Haus und Grund



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.