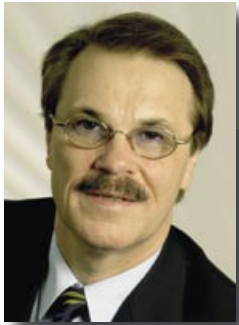




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

in dieser Ausgabe widmen wir uns besonders dem technischen Gebäudemanagement. Bereits im vorangegangenen Newsletter haben wir die Berechtigung und die Verpflichtung eines WEG-Verwalters in diesem Zusammenhang erläutert. Anhand von zwei realisierten Projekten dokumentieren wir nun den Ablauf von Sanierungsmaßnahmen bei von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften.

Zukünftig werden wir uns verstärkt sozial engagieren. Dabei stehen Kinder im Mittelpunkt. Die Finanzierung der einzelnen Aktivitäten erfolgt über die von uns ins Leben gerufene „VOW-Stiftung“. Wir haben die Stiftung mit einem Grundvermögen ausgestattet, das sich durch unsere jährlichen Zustiftungen erhöhen wird. Zusätzlich werden wir die Stiftung mit regelmäßigen Spenden unterstützen. Vor dem Hintergrund der sich ständig verringern den sozialen Leistungen der öffentlichen Hand und der empfundenen eigenen gesellschaftlichen Verantwortung haben wir uns zu dieser Stiftungsgründung entschlossen. Zunächst sollen gezielt Therapiemaßnahmen für Kinder finanziert werden, bei denen eine Rechen- sowie Lese- und Rechtschreibstörung diagnostiziert wurde und deren Eltern nicht in der Lage sind, die Behandlungskosten zu übernehmen. Die treuhänderische Verwaltung der Stiftung hat die „DS Deutsche Stiftungsagentur GmbH“ übernommen. Unser nächster „Workshop für Verwaltungsbeiräte im Wohnungseigentum“ findet übrigens am 13.10.2007 statt. Es werden wieder interessante Themen rund um das Thema „Wohnungseigentum“ behandelt. Es lohnt sich also teilzunehmen und den Termin vorzumerken.

Ich wünsche Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit, ein besinnliches Weihnachtsfest sowie einen guten Start in das neue Jahr.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

Wohnanlage in Wolfsburg erhält neues Outfit

VOW betreut Sanierungsmaßnahme mit einem Auftragsvolumen von 700.000 Euro.

Im November 2000 hat die VOW die Verwaltung einer aus 50 Wohnungen bestehenden Eigentümergemeinschaft in Wolfsburg übernommen. Die Häuser sind 1966 errichtet worden. Zum Zeitpunkt der Verwaltungsübernahme befand sich die Eigentümergemeinschaft in einer besonders problematischen Situation, weil der frühere Verwalter in erheblichem Umfang Gelder der Eigentümergemeinschaft veruntreut hatte. Zudem war das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage desolat. In der Außenfassade hatten sich Risse verbunden mit großflächigen Farbabplatzungen gebildet. Außerdem klagten Bewohner über Feuchtigkeits- und Schvärzepilzauftritte in den Wohnungen. Auch waren die Dächer undicht.

Nach Übernahme der Verwaltung hat die VOW als erstes eine Bestandsaufnahme in allen Bereichen durchgeführt und eine Prioritätenliste erstellt. Zunächst ging es darum, die als Folge der Veruntreuung von Geldern der Eigentümergemeinschaft durch den früheren Verwalter entstandenen finanziellen Probleme in den Griff zu bekommen sowie vorrangig die Dachundichtigkeiten zu beseitigen. Parallel dazu wurde untersucht, welche Maßnahmen notwendig sind, um die Mängel im Bereich der Fassade abzustellen.

In Zusammenarbeit mit einem Fachingenieur hat die VOW festgestellt, dass die Wärmedämmung der Fassade unzureichend ist, durch die vorhandenen Risse Feuchtigkeit eindringt und die Balkonentwässerungen saniert werden müssen. Diese Ergebnisse sind im Rahmen einer Versammlung den Eigentümern mitgeteilt worden. Gleichzeitig erfolgte die Empfehlung zu beschließen, mit der Ausschreibung der Arbeiten einen Fachingenieur zu beauftragen und festzulegen, dass nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse im Rahmen einer weiteren Ver-



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

sammlung über die Auftragsvergabe und die Finanzierung der damit verbundenen Kosten entschieden werden soll.

Der entsprechende Beschluss wurde von den Eigentümern gefasst und durch die VOW umgesetzt. Im Rahmen der dann folgenden Versammlung haben die Eigentümer beschlossen, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen, die Balkonentwässerungen zu sanieren und noch weitere Fensterelemente sowie Balkontüren auszutauschen. Ebenfalls wurde festgelegt, wer den Auftrag erhält, dass die Bauleitung von dem bereits eingeschalteten Fachingenieur durchgeführt und die Finanzierung der sich auf insgesamt ca. 700.000 Euro

Neues aus Berlin

Zukünftige Energieausweise

Koalition einigt sich

Nach langen Diskussionen hat sich die Koalition nun über die Ausgestaltung des Gebäudeenergieausweises für Bestandsgebäude geeinigt. Die Einigung wird Berücksichtigung bei der zu novellierenden Energieeinsparverordnung (EnEV) finden. Aus der veröffentlichten Mitteilung des Wirtschaftsministeriums ergeben sich folgende wesentliche Regelungen:

Bis zum 31. Dezember 2007 gilt die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis für alle Gebäude. Alle Bedarfs- und Verbrauchsausweise, die in der Übergangszeit zwischen Inkrafttreten der novellierten Verordnung und dem Ablauf des Jahres 2007 nach den Anforderungen der EnEV ausgestellt wurden, haben zehn Jahre Gültigkeit.

Ab 1. Januar 2008 besteht die Pflicht zum Bedarfsausweis für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1978 und damit vor Wirksamwerden der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden. Ausgenommen von dieser Pflicht werden Wohngebäude, die in der Zwischenzeit saniert worden sind und mindestens den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung erreicht haben; für diese besteht Wahlfreiheit. Für alle Wohngebäude, die nach 1978 errichtet wurden, kann zwischen beiden Ausweisarten uneingeschränkt gewählt werden. Auf dieser Grundlage soll in Kürze das Gesetzgebungsverfahren eingeleitet werden.

Die aktuelle Zahl

4.260.000.000.000 Euro

Nach einer Berechnung des Bundesverbandes deutscher Banken hat sich innerhalb der letzten 25 Jahre das reine Geldvermögen der privaten Haushalte in unserem Land von 760 Mrd. auf 4,2 Billionen Euro erhöht. Rein rechnerisch heißt das auch: die derzeitige Generation verfügt über das fünffache Vermögen im Vergleich zu ihren Eltern.

Volkszählung ist beschlossene Sache

Jetzt ist es amtlich – Deutschland wird sich an der europäischen Volkszählung im Jahr 2010 / 2011 beteiligen. Dazu greift man auf vorhandene Daten verschiedener Ämter und Behörden zurück, geht Haus- und Wohnungseigentümer per Fragebogen an – und gleicht die Ergebnisse mit denen aus direkten Zufallsbefragungen ab.

belaufenden Kosten durch eine Sonderzahlung in Höhe von 650.000 Euro erfolgen soll sowie die restlichen 50.000 Euro durch Entnahme aus der angesammelten Instandhaltungsrücklage zu finanzieren sind. In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße hatten die Eigentümer zwischen 6.400 Euro und 15.500 Euro zu einem Fälligkeitstermin aufzubringen. Trotz der relativ hohen Beträge gab es bei den angeforderten Zahlungen keine nennenswerten Ausfälle.

Das Zusammenspiel zwischen Fachingenieur, VOW und den beauftragten Firmen funktionierte reibungslos.

Die Wohnanlage zeigt sich jetzt in einem

optisch erheblich verbesserten Outfit. Durch das Wärmedämmverbundsystem werden zudem zukünftig Heizkosten gespart und die Gebäude erzielen dadurch gute Ergebnisse im Rahmen des demnächst auszustellenden gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises. Ferner hat sich der Wert der einzelnen Wohnungen durch die Sanierungsmaßnahmen erheblich erhöht.

Die Eigentümer sind mit der durchgeführten Sanierung zufrieden und froh, dass sie sich seinerzeit trotz der erheblichen finanziellen Belastung dazu entschieden haben.

Durch Ansparung Sanierungsmaßnahmen finanziert



Nach der Sanierung

Eigentümergeinschaft hat sich auf Ausgabe vorbereitet

Die Bewohner einer aus 44 Wohnungen bestehenden Wohnanlage in Goslar stellten ca. 25 Jahre nach der Errichtung des Gebäudes in ihren Wohnungen vermehrt das Auftreten von Stockflecken und Schvärzepilz fest. Besonders betroffen waren die Innenwände der Fassadeneckbereiche. Auch klagten die Bewohner der Dachgeschosswohnungen über hohe Heizkosten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse aus einem Nachbarobjekt hat die VOW als zuständige WEG-Verwalterin die betroffenen Bereiche untersucht und festgestellt, dass die Wärmedämmung der Fassade und des Daches unzureichend ist. Schnell stellte sich heraus, dass nur durch entsprechende Dämmmaßnahmen Abhilfe geschaffen werden kann.

Die Analyse ergab, dass für die Fassade die Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems die sinnvollste Lösung ist. Das Dach sollte eine dem Stand der Technik entsprechende Wärmedämmung erhalten. Nach sorgfältiger Prüfung entschied man sich für Produkte der Firmen Sto (Fassade) und Braas (Dach).

Auf die Einschaltung eines Fachingenieurs wurde in diesem Fall verzichtet. Stattdessen erfolgte die Hinzuziehung von Fachberatern der Produkthersteller. Gemeinsam haben die Fachberater und die VOW ein Leistungsverzeichnis erstellt, das Grundlage für das Ausschreibungsverfahren war.

Das Ausschreibungsergebnis ist den Eigentümern im Rahmen einer Eigentümerversammlung mitgeteilt worden. Das Kostenvolumen belief sich auf insgesamt ca. 356.000 Euro. Zur Finanzierung haben die Eigentümer entschieden, dass 300.000 Euro durch Sonderzahlungen, aufgeteilt auf sechs Halbjahresraten zu je 50.000 Euro, aufgebracht werden sollen. Die restlichen 56.000 Euro sind über die angesparte Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. Auf die einzelnen Wohnungen entfielen insgesamt in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße 2.286 Euro bis 11.481 Euro. Trotz der drei Jahre umfassenden Abwicklungsdauer konnte die VOW im Rahmen der Festsetzung des Kostenvolumens bei den beteiligten Unternehmen eine Festpreisgarantie durchsetzen. Nachdem der Gesamtbetrag zur Verfügung stand, erfolgte die Auftragserteilung und anschließende Durchführung der Arbeiten. Die Bauleitung und Koordination übernahmen die VOW und die Fachberater der Produkthersteller. Für diese Sonderleistung hat die VOW ein durch Beschlussfassung der Eigentümer bestätigtes Zusatzhonorar erhalten. Die Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten verlief ohne Schwierigkeiten. Die Eigentümer sind mit dem Ergebnis voll und ganz zufrieden. Die Stockflecken und die Schvärzepilzbildung in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an. Auch haben sich die Heizkosten in den Dachgeschosswohnungen reduziert. Das optische Erscheinungsbild des Hauses hat sich zudem durch die Maßnahme erheblich verbessert. Sämtliche Wohnungen haben darüber hinaus eine Wertsteigerung erfahren.

Dieses Beispiel zeigt, dass durch Ratenzahlung die Finanzierung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ermöglicht werden kann und dass auch über die Zusammenarbeit mit Fachberatern der Produkthersteller gute Ergebnisse erzielt werden können. Ob dieser Weg möglich ist, hängt selbstverständlich von den jeweiligen Gegebenheiten ab.

Förderung für Natur-Dämmstoffe

Wer für eine bessere Wärmedämmung seines Gebäudes sorgen will, kann noch bis Ende 2006 das Förderprogramm „Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen“ in Anspruch nehmen. Im Auftrag des Bundeslandwirtschaftsministeriums fördert die FNR (Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V.) den Kauf natürlicher Materialien.

Natürliche Dämmstoffe sind schon seit einiger Zeit nicht mehr nur für Öko-Aktivisten interessant. Umweltverträglichkeit sowie positive Einflüsse auf das Raumklima, gute Wärmedämmungs-Eigenschaften und fehlender Schadstoffausstoß sind Argumente für Dämmstoffe aus Hanf, Flachs, Getreide oder Gras. Jeder Bauherr oder Renovierer kann je nach Förderkategorie einen Zuschuss von 25 oder 35 Euro pro Kubikmeter Dämmstoff beantragen. Weitere Infos: www.naturdaemmstoffe.info.

Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen umlagefähig

Die Energieeinsparverordnung schreibt die sachgerechte Wartung von Heizungs- und Warmwasseranlagen vor. Wartungskosten können auf den Mieter umgelegt werden. Zu den Wartungskosten zählt man u.a. das Überprüfen und Justieren von Feuerungseinrichtungen, das Reinigen von Brennern und den Austausch von kleinen Verschleißteilen, die Prüfung der Regelungstechnik und die Messung der Abgaswerte. Im Gegensatz zur früheren Rechtsprechung hat das Amtsgericht Bad Wildungen entschieden, dass auch die Kosten für Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen als Wartungskosten gelten und somit umlagefähig sind. Dies gilt für alle Leitungen zwischen Hauptanschluss und Verbrauchsstelle, also der Etagenheizung in der Mietwohnung. Überprüft werden muss die Leitungsdichte alle 12 Jahre. (Amtsgericht Bad Wildungen, Urteil vom 20.6.2003, Az.: C 66/03)

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8,
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2006

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener vi.S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG I Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekendarbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWI, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Baugerüst auf Sondernutzungsfläche – Schadenersatz für beschädigte Pflanzen

Ein Wohnungseigentümer hatte die ihm zur Sondernutzung zugewiesene Vorgartenfläche teilweise mit sogenannten Bodendeckern bepflanzt.

Als im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ein Gerüst auf der Gartenfläche errichtet werden musste, kam es zu Beschädigungen bzw. teilweise zur Zerstörung der Bepflanzung. Einen entsprechenden Antrag, „die angemeldeten Schäden im Bereich der Sondernutzungsrechte Garten auf der Basis der vorliegenden Angebote zu regulieren“, lehnte die Gemeinschaft mehrheitlich ab. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.

Mit der Begründung, dass der Beschluss

unangefochten geblieben war und im übrigen die beschädigten Pflanzen nicht im Eigentum des Sondernutzungsberechtigten gestanden hätten, hatten Amtsgericht und Landgericht den geltend gemachten Schadenersatzanspruch abgelehnt.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluss vom 22.November 2006, I-3 Wx 140/05) hob die Beschlüsse der Vorinstanzen jedoch auf und sprach dem betroffenen Eigentümer eine Entschädigung entsprechend § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu. Ein nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme gefasster Eigentümerbeschluss, der diesen Entschädigungsanspruch vollständig ausschliesse, sei mangels Beschlusskompetenz als gesetzesändernder Mehrheitsbeschluss nichtig. Die Frage, ob die gepflanzten Bodendecker im Gemeinschaftseigentum stehen, wie die Gemeinschaft meinte, wurde vom Gericht verneint. Die Bodendecker sind nach der Entscheidung des Gerichts nicht gemäß § 94 Abs. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und stehen deshalb nicht im gemeinschaftlichen Eigentum. Sie seien – anders als dies im Regelfall bei Sträuchern und Bäumen der Fall sei – mit dem Grundstück nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden und verbleiben damit gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB im Eigentum des Sondernutzungsberechtigten.



Für Baumabstände gilt Nachbarrecht

Auch wenn in der Teilungserklärung geregelt ist, dass ein Wohnungseigentümer, dem ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche eingeräumt worden ist, berechtigt ist, die ihm zugewiesene Fläche nach eigenem Ermessen zu gestalten, so hat dieser Eigentümer dennoch auf die Belange der übrigen Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. Dieses Gebot der Rücksichtnahme wird bei Anpflanzungen hinsichtlich der Abstandsflächen und der Höhenentwicklung durch die nachbarrechtlichen Vorschriften konkretisiert. Als Regelungen für das Verhältnis von Grundstücksnachbarn finden sie zwar keine unmittelbare Anwendung auf das Verhältnis von Wohnungseigentümern, denen durch die Teilungserklärung Gartensondernutzungsrechte zugewiesen sind, jedoch können landesrechtliche Regelungen zum erforderlichen Baumabstand von der Grenze des Nachbargrundstücks sinngemäß herangezogen werden. So müssen nach obergerichtlicher Rechtsprechung zur Beurteilung der Frage eines Nachteils im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG für die Nachbarn mindestens die gleichen Schranken gelten wie für Grundstücksnachbarn.

Für den Regelfall geht der Gesetzgeber davon aus, dass nahe der Grenze wachsende Pflanzen und Bäume Sonne und Licht entziehen, was eine Beeinträchtigung der benachbarten Fläche mit sich bringt. Schon dieser Umstand bildet einen nicht ganz unerheblichen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG (OLG München, Beschluss vom 11.1.2006, 34 Wx 150/05). Aus den genannten Gründen wurde ein Wohnungseigentümer verpflichtet, die von ihm an der Grenze seiner Sondernutzungsfläche gepflanzten Tannen zum Teil zu beseitigen und andere auf eine Höhe von nicht mehr als zwei Metern zurück zu schneiden.



Fogging-Schaden

Schwarze Staubablagerungen auf Möbeln und Wänden sind störend und unangenehm, ihre Herkunft schwer aufzuklären. Im Streit über Schadenersatz zwischen Mieter und Vermieter ist auch hier oft entscheidend, wer die „Schuldfrage“ beweisen muss. Macht der Mieter Schadenersatzansprüche geltend, muss er nach dem Bundesgerichtshof beweisen können, dass der Vermieter an den Ablagerungen schuld ist. Vermieter müssen nur dann Entlastungsbeweise vorlegen, wenn feststeht, dass die Ursache für den Schaden in ihrem Einfluss- oder Herrschaftsbereich liegt. Der BGH (Az. VIII ZR 223/04, 25.1.2006) wies in dem Verfahren die Klage einer Mieterin ab, die Schadenersatz für Fogging-Ablagerungen an ihren Möbeln und Tapeten verlangte.

Kosten sparen bei der Räumungsvollstreckung

Der Vermieter kann seinen Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher auf die Wohnungsherausgabe beschränken. Dies hat jetzt der BGH (I ZB 45/05) entschieden. Übt der Vermieter bezüglich sämtlicher in den Räumen vorhandener Gegenstände sein Vermieterpfandrecht aus, kann er die Vollstreckung auf Schlossauswechslung und Besitzeinräumung reduzieren. Wählt der Vermieter diese Möglichkeit, kann der Gerichtsvollzieher auch nur einen verminderten Kostenvorschuss verlangen, da keine Räumungs- und Transportkosten anfallen.

Praxistipp

Die Entscheidung ist zu begrüßen, bietet sie doch dem Vermieter die Möglichkeit Kostenvorschüsse in Höhe von oft 2.000 bis 3.000 Euro für eine simple Mietwohnung einzusparen. Vorsicht ist jedoch geboten. Die umfassende Ausübung des Vermieterpfandrechts und die Beschränkung der Vollstreckung auf Besitzeinräumung ist nicht für jeden Fall geeignet. Ist die Wohnung bereits geräumt, empfiehlt sich die vom BGH nunmehr bestätigte Vollstreckungsbeschränkung natürlich. Steht die Wohnung jedoch noch voller Möbel und sonstiger Einrichtungen des Mieters, besteht bei dieser Vorgehensweise ein Haftungsrisiko für den Vermieter. Denn ihn trifft eine Verwahrungspflicht an den Sachen des ehemaligen Mieters. Dieser kann Herausgabe der unpfändbaren Sachen verlangen, unter Umständen sogar im Wege einer einstweiligen Verfügung. Gibt der Vermieter auf Verlangen des Mieters dessen Eigentum nicht heraus, kann er sich schadenersatzpflichtig machen. Auch wenn die Möglichkeit der kostengünstigen Vollstreckung verlockend ist, sollte das konkrete Vorgehen im Einzelfall fundiert abgewogen werden.

Errichtung eines Wintergartens – neuer Eigentümer trägt auch Folgekosten

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft einem Miteigentümer die Errichtung eines Wintergartens auf dessen Terrasse unter der Voraussetzung der „Selbstfinanzierung“ zugestimmt, so folgt aus einem solchen Mehrheitsbeschluss, dass auch im Falle eines Eigentümerwechsels der neue Eigentümer sämtliche Folgekosten bei später anfallenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zu tragen hat (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 4.11.2005, I-3 Wx 92/05). In dem zu entscheidenden Fall waren im Anschluss an Sanierungsarbeiten an der Terrasse Wasserschäden in der Wohnung unterhalb des Wintergartens aufgetreten. Der neue Eigentümer der Wohnung mit dem Wintergarten verlangte von der Gemeinschaft die Erstattung der Kosten für die Abdichtungsmaßnahmen einschließlich der Kosten für das zur Schadensermittlung eingeholte Sachverständigengutachten. Der Wintergarten befindet sich im Gemeinschaftseigentum, so dass die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen als Kosten der Instandhaltung gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Eigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen seien. Das Gericht stellte zunächst ausdrücklich fest, dass zumindest die äußeren Teile des nachträglich errichteten Wintergartens gemäß § 5 Abs. 1 WEG zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind. Dennoch sei die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 16 Abs. 3 WEG nicht verpflicht-



Foto: Pixelquelle

tet, sich an den Sanierungskosten zu beteiligen. Diese Bestimmung sehe zwar grundsätzlich eine Kostenbefreiung nur jener Eigentümer vor, die einer baulichen Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt haben. Sinn und Zweck dieser Regelung erforderten es allerdings, die Kostenbefreiung auch für die Fälle anzunehmen, in denen Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung, die nur einem Eigentümer zugute kommt, unter der Voraussetzung – und insoweit nur einschränkend – zustimmen, dass dieser die Kosten für diese Maßnahme selber trägt. Dabei umfasse die Kostenbefreiung nicht nur die Investitionskosten, sondern auch alle Folgekosten und somit auch die Kosten künftiger Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Regelung gilt auch ohne Grundbucheintragung gegenüber dem sogenannten Sondernachfolger. Somit musste auch im vorliegenden Fall der neue Eigentümer sämtliche Kosten der Sanierungsmaßnahme tragen.

Muss der Erdarbeiter nach Leitungen forschen?

Ein Bauunternehmer muss sich nur dann nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen erkundigen, wenn es Anhaltspunkte für unterirdisch verlegte Leitungen gibt, lautet der Tenor eines BGH-Urteils (Az.: VI ZR 33/05 20.12.2005). Das Gericht verweist bei Erdarbeiten auf öffentlichem Grund auf die erhöhte Pflicht eines Tiefbauunternehmens, sich nach Versorgungsleitungen zu erkundigen. Diese erhöhte Erkundigungspflicht gilt allerdings nicht allgemein auch für Arbeiten auf privatem Grund; dort besteht sie nur, wenn hinreichende Anhaltspunkte vorliegen. Allein die Lage eines Grundstücks an einer öffentlichen Straße sei noch kein solcher Anhaltspunkt. Das Tiefbauunternehmen genüge seiner Sorgfaltspflicht, indem es sich beim Hausbesitzer erkundigt hatte. Für die Auskünfte, insbesondere die Nachfrage beim örtlichen Energieversorger, bestand nach Ansicht des Gerichts kein Anlass.



Foto: Pixelquelle

Bauherren wollen bei Tiefbauarbeiten nach Möglichkeit keine bösen Überraschungen erleben.

Praxistipp

In den neuen Ländern gelten noch bis 2010 Übergangsvorschriften, nach denen Energieversorger im Gebiet der neuen Länder nicht verpflichtet sind, die Leitungsrechte im Grundbuch bzw. Liegenschaftskataster eintragen zu lassen.