



Eigentum

Rund um Immobilien

Johannes Vogt
Immobilien &
Hausverwaltungen
Offenburg

www.hausverwaltung-vogt.de

Nr. 5 H/W 2004



Sehr geehrter Eigentümer,

in dieser fünften Ausgabe unserer Haus- und Kundenzeitung informieren wir Sie unter anderem über die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels und über die positive Einflussnahme auf das Raumklima.

Zahlreiche Gespräche mit Eigentümern in den

vergangenen Monaten haben gezeigt, dass hier ein großer Inforamtionsbedarf besteht.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels?

Typische Fallkonstellation¹: Eine Wohnungseigentumsanlage besteht aus drei Wohnungen. Zwei der drei Wohnungen haben eine Wohnfläche von 60 qm², die dritte hat eine Wohnfläche von 120 qm². Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden von den Eigentümern der drei Wohnungen zu je 1/3 getragen. Einer der Eigentümer einer der 60 qm Wohnung findet das nicht gerecht und verlangt eine Aufteilung der Kosten 25:25:50. Das BayObLG² lehnt den Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ab. Was tun? In vergleichbaren Fällen ist fraglich, ob ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels besteht. Dahingehend gibt es inzwischen eine gefestigte Rechtsprechung. Exemplarisch insoweit BayObLG v. 30.5.2003³: „Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass ein Wohnungseigentümer nur dann einen Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Änderung eines bestehenden Kostenverteilungsschlüssels

hat, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die das Festhalten an der bisherigen Kostenverteilung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen“.

Die Instanzgerichte können sich auf eine grundlegende Entscheidung des BGH vom 27.6.1985⁴ stützen. Danach ist eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nur zulässig,

wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. In Fortführung dieser Rechtsprechung ist in den folgenden Fällen eine grobe Unbilligkeit der bestehenden Regelungen verneint/bejaht worden.

Keine „grobe Unbilligkeit“

Die meisten veröffentlichten Entscheidungen betreffen Fälle, in denen begehrte Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels abgelehnt wurden:

- Kostenbelastung um 59 % höher als bei einer Verteilung nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel⁵.
- Kostenbelastung um 50 % höher als bei einer Verteilung nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel⁶.
- Kostenbelastung um 30 % höher als bei einer Verteilung nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel⁷.
- Kosten der Tiefgarage sind auch von denjenigen Wohnungs-/Teileigentümern zu tragen, denen kein Tiefgaragenplatz zur Verfügung steht⁸.
- Kosten der Tiefgarage (Sanierungskosten) berechtigen dann nicht zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, wenn der Wohnungs-/Teileigentümer, der keinen Tiefgaragenplatz hat, anderweitig von der Existenz der Tiefgarage profitiert und in absoluten Zahlen nur einen „vergleichsweise geringen Kostenanteil zu tragen hat“⁹.



Bernd Veit
Bodenbeläge

**Fertigparkett,
Laminat und Kork**

**August-Hund-Straße 14
77656 Offenburg
Tel. + Fax 07 81 / 6 69 73
Mobil 01 71 / 9 20 55 19**

- Kosten der Aufzüge sind ausschließlich von den Eigentümern der Wohnungen im Obergeschoss zu tragen, obwohl auch die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen die Aufzüge nutzen dürfen¹⁰.
- Aufzugskosten sind in einer Mehrhausanlage auch dann von allen Wohnungs-/Teileigentümern zu tragen, wenn einzelne Häuser der Anlage nicht über einen Aufzug verfügen und die Mehrkosten für jeden Wohnungs-/Teileigentümer der Häuser ohne Aufzug rund € 150,00 p. a. betragen¹¹.
- Anteilige Tragung der Kosten fremden Teileigentums¹².
- Die Kostenverteilung auf einzelne Häuser führt nicht zu einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, wenn ein Wohnungs-/Teileigentümer die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Untergruppe (z. B. „Einfamilienhaus“, „Doppelhaus“, „Hausgruppe“) bestreitet¹³.
- Eine zwar der Heizkostenverordnung entsprechende aber dennoch nicht den tatsächlichen Verbrauch widerspiegelnde Heizkostenabrechnung ist unter Billigkeitsaspekten nicht zu korrigieren, wenn der Belastungsunterschied zwischen der gewählten Abrechnungsmethode und einer den tatsächlichen Verbrauch berücksichtigenden Abrechnungsmethode pro Jahr in der Größenordnung von etwa € 300,00 liegt¹⁴.

Fälle „grober Unbilligkeit“

Nur wenige veröffentlichte Entscheidungen betreffen Fälle, in denen eine grobe Unbilligkeit bejaht wurde:

- Eine grobe Unbilligkeit wurde bejaht vom KG15. Es ging um die Sanierung einer Tiefgarage, wobei die Kosten der Sanierung zu 94,9 % auf Wohnungseigentümer entfielen, die gerade keinen Tiefgaragenstellplatz inne hatten.

- Eine grobe Unbilligkeit dürfte auch dann gegeben sein, wenn ein Teileigentümer verbrauchsabhängige Kosten (anteilig) zahlen muss, obwohl sein Teileigentum in einer Weise genutzt wird, die das Entstehen von verbrauchsabhängigen Kosten ausschließt¹⁶.

Im konkreten Fall ging es um Dachgeschossräume, die zu Wohnungen umgebaut werden sollten, tatsächlich aber nicht umgebaut wurden, sondern leer standen. Das BayObLG meinte, dem betreffenden Teileigentümer könne es jedenfalls nicht „auf Dauer“ zugemutet werden, verbrauchsabhängige Kosten (anteilig) zu zahlen, obwohl kein Verbrauch statt finde.

- Eine grobe Unbilligkeit dürfte auch dann gegeben sein, wenn die betroffenen Miteigentümer aufgrund des Miteigentumsanteils das Dreifache oder mehr als das Dreifache dessen zu zahlen haben, was bei einer „sachgerechten“ Kostenverteilung zu zahlen wäre¹⁷.

Kriterien der (Un-)Billigkeit

Die Gerichte betonen, dass bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vorliegen, ein strenger Maßstab anzulegen ist¹⁸.

Als Grund für den „strengen Maßstab“ wird angeführt, dass eine Praxis, die Versuche ermutigen würde, vereinbarte Regelungen unter Berufung auf Billigkeitserwägungen in Frage zu stellen, ständige Unruhe in den Gemeinschaften fördern würde. Der Rechtsgrundsatz, dass das einmal Vereinbarte

grundsätzlich bindet (pacta sunt servanda) würde ausgehöhlt¹⁹. Entscheidungserheblich ist in fast allen Fällen, dass dem die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels begehrenden Wohnungs-/Teileigentümer der Verteilungsschlüssel beim Erwerb des Wohnungs-/Teileigentums bekannt war, und er sich deshalb auf eine entsprechende finanzielle Belastung einstellen konnte.

Gelegentlich ist auch entscheidungserheblich, dass der jeweilige Wohnungs-/Teileigentümer von dem Teil der Anlage, dessen Kosten er gerade nicht mittragen will, in irgendeiner Weise profitiert - sei es auch nur dadurch, dass er seine Mülltonnen auf dem Dach einer Tiefgarage abstellt²⁰ oder dass er eine Tiefgarage zum bequemen Be- und Entladen seines Pkw nutzen kann²¹ oder dass eine Tiefgarage zugleich Fundament des darüber liegenden Spielplatzes und einer Grünfläche ist²².

Auch die absolute Höhe der streitgegenständlichen Zahllast kann entscheidungserheblich sein²³.

Der BGH stellt den Fall heraus, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben²⁴. Insoweit kann mit dem (teilweisen) Wegfall²⁵ der Geschäftsgrundlage argumentiert werden. Gegen die Argumentation mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage ist Müller²⁶, der allerdings selber anderslautende Rechtsprechung zitiert²⁷.

Fazit: Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels sind in der Praxis kaum durchsetzbar. Wer - als wohnungseigentumsrechtlich tätiger Anwalt - dahingehende Mandate übernimmt, sollte „streitwillige“ Mandanten - in beweisbarer Form - auf die entsprechenden prozessualen Risiken hinweisen, um Regressfällen vorzubeugen. Aufgrund des Vorlagebeschlusses des Kammergerichts vom 14.6.2004²⁸ wird der BGH sich zu dieser Problematik in naher Zukunft äußern.

Diplom-Finanzwirt Hermann Kahlen,
RA und Fachanwalt für Steuerrecht,
Senden/Westfalen

Wie man das Raumklima positiv beeinflussen kann

Wer die physikalischen Grundlagen kennt, kann durch gezieltes Lüften das Haus trocken halten. Nicht alles, was logisch klingt, ist auch richtig. Viele Hausbesitzer glauben zum Beispiel, dass Feuchtigkeit in den Außenwänden ausschließlich durch Regen verursacht wird und dichten deshalb Ihre Häuser systematisch ab. Die Bauphysiker haben indes seit langem festgestellt, dass die meisten Feuchtigkeitsprobleme wie z.B. Schimmelpilz ihren Grund nicht in schlecht gebauten oder undichten Wänden haben, sondern dass die Nässe aus der Raumluft kommt.

Es ist kaum zu glauben, aber ein Vier-Personen-Haushalt produziert pro Tag rund 20 Liter Wasser in Form von Dampf, der durch Lüften oder durch atmungsfähige Außenwände abgeführt werden muss. Deshalb ist regelmäßiges und ausreichendes Lüften nach wie vor die wichtigste Voraussetzung für gutes Raumklima und zur Vermeidung von Bauschäden.

Doch auch richtiges Lüften will gelernt sein. Die von vielen Fachleuten immer wieder propagierte Stoßlüftung, bei der man dreimal am Tag für lediglich zehn Minuten alle Fenster aufreißen und so für frischen Wind sorgen soll, reicht bei weitem nicht aus. Es wird zwar die Luft in den Wohnräumen erneuert, aber Feuchtigkeit, die sich unsichtbar in den Tapeten und Wänden niedergeschlagen hat, wird dadurch keineswegs ausgetrocknet.

Besser ist eine Dauerlüftung, die die Raumluft einmal pro Stunde erneuert und dabei die Feuchtigkeit abtransportiert. Früher geschah das automatisch durch die Fensterfugen. Die sind aber heute in den meisten Häusern so abgedichtet, dass sie keinen Luftaustausch mehr zulassen.

Es wundert also nicht, dass die Feuchtigkeitsschäden in den letzten Jahren zugenommen haben. Viele Hausbesitzer hoffen nun, durch verstärktes Lüften im Sommer die im Winter feucht gewordenen Wände auszutrocknen. Das funktioniert jedoch meistens nicht und kann sogar, wenn man zur falschen Tageszeit lüftet, genau das Gegenteil bewirken.

Bei Hitze bitte die Fenster am Tag geschlossen halten!

Es ist zum Beispiel grundfalsch, wenn man einen feuchten Keller im Sommer trockenlüften will und deshalb wochenlang die Kellerfenster geöffnet lässt. Warme Luft strömt nun fortwährend von außen in den kühlen Keller und wird dabei selbst abgekühlt. Die Folge ist ein fataler physikalischer Effekt: kühlt sich warme Luft ab, bindet sie weniger Feuchtigkeit und der Überschuss schlägt sich an den kühlen

Gegenständen nieder. Brillenträger kennen dieses Phänomen, wenn sie an kalten Tagen von draußen in eine warme Stube eintreten. Ihre kalte Brille beschlägt sofort, und zwar durch die unsichtbare Feuchtigkeit in der Raumluft. Genauso „beschlagen“ die kühlen Kellerwände, wenn feuchtwarme Luft durch offene Fenster hereinströmt. Der Keller trocknet nicht aus sondern wird sogar noch feuchter. Deshalb gilt die Regel: Lüften sollte man immer dann, wenn es draußen kälter ist als im Haus. Trockenkalte Luft kann in Windeseile ein feuchtes Haus austrocknen, wenn die Heizung ein wenig läuft und die Raumtemperaturen anhebt. Im Sommer lüftet man am besten nachts, wenn es draußen kühler ist, und hält am Tage die Fenster geschlossen.



Broschüre über Schimmelpilz

Das Umweltbundesamt hat eine Broschüre zum Thema „Hilfe! Schimmel im Haus, Ursachen-Wirkungen-Abhilfe“ herausgegeben, wo unter anderem folgende Punkte aufgeführt sind:

- Schimmelpilze - Was ist das?
- Das versteckte Problem.
- Was tun, wenn der Schimmel entdeckt ist?
- Schimmelpilzbefall in Mietwohnungen.
- Kampf dem Schimmelpilz.

Die 80-seitige Broschüre steht zum Download auf der Website: umweltbundesamt.de

Quellenangaben zum vorangegangenen Bericht

1 Beschluss vom 01.02.2001, ZMR 2001, 473 = MieWoE, §16 WEG Nr.31 / 2 Beschluss vom 01.02.2001, ZMR 2001, 473 / 3 22 BR 35/03, in: MieWoE §16 WEG Nr.49 / 4 NJW 1985, 2832 ff. / 5 OLG Frankfurt, NZM 2001, 140 / 6 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.31 / 7 OLG Köln, ZMR 2002, 153=DWE 2001, 100 / 8 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.49 / 9 LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2001, 671 / 10 BGH, NJW 1985, 2832 ff. / 11 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.23 / 12 OLG Celle, WE 2001, 7 / 13 KG, ZMR 1999, 64 / 14 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.10 / 15 NJW-RR 1991, 1169 / 16 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.35 / 17 BayObLG, NJW-RR 1995, 529 / 18 vgl. z.B. BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.31 m.w.N. / 19 vgl. z.B. BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.49 / 20 BayObLG, MieWoE, §16 WEG Nr.49 / 21 LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2001, 671 / 22 LG Nürnberg-Fürth, a. a. O. / 23 LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2001, 671 / 24 BGH, NJW 1985, 2832 ff. / 25 vgl. jetzt §313 BGB zur Störung der Geschäftsgrundlage / 26 Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl. Rn. 319 / 27 BayObLG, BayObLGZ 1987, 66 / 28 Az: 24 W 32/04, ZfR 2004, 677 ff., mit Anm. Riecke(S. 681 f.)

Beschluss des Monats!

Nochmals: Bauliche Veränderungen über Mehrheitsbeschluss möglich. Selbst wenn Mehrheitsbeschlüsse über bauliche Veränderungen das in § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß überschreiten, sind sie nicht nichtig, sondern gem. § 23 Abs. 4 WEG nur anfechtbar, wie der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 20. Sept. 2000 - V ZB 58/99 - www.Rechtzentrum.de und ihm folgend das Bayerische Oberste Landesgericht (DNotZ 2001, 214) ausgeführt hat.

OLG Hamburg Aktenzeichen: 2Wx78/01 Paragraphen: WEG§14 WEG§22 WEG§23 Datum: 2004-01-19.

Quelle: www.Rechtzentrum.de

Beauftragung von Fachfirmen durch Verwalter

Bei der Durchführung von Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums hat der Verwalter auf eine bauliche und fachlich einwandfreie Lösung ebenso zu achten wie auf die Wirtschaftlichkeit. Daraus folgt jedoch nicht zwingend, dass der Verwalter vor Durchführung einer jeden Maßnahme drei Angebote von ausführungsbereiten Fachfirmen einholen müsse. Dem Verwalter steht vielmehr insoweit ein nur eingeschränkter gerichtlicher Gestaltungsspielraum zu. OLG Köln; 16 Wx 114/97; ZMR 1998, 109 Jahresabrechnung

Kosten für den Aufzug

Müssen Eigentümer einer Erdgeschosswohnung oder einer Wohnung in einem Gebäudeteil ohne Aufzug sich an den Kosten beteiligen? Grundsätzlich ja. Unerheblich ist hierbei, dass einzelne Eigentümer keinen persönlichen Nutzungsvorteil haben - etwa bei Erdgeschosswohnungen oder wenn nicht alle Gebäudeteile einer Wohnanlage mit einem Aufzug versehen sind (vgl. BGH 28.06.1984, Az.: VII ZB 15/83, NJW 1984, 2576).

Abweichende Regelung möglich: Die Eigentümer können aber durch eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarung regeln, dass nur die Eigentümer die Kosten tragen, die einen Gebrauchsvorteil haben. Problematisch sind von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarungen, in denen die Aufzugskosten nicht ausdrücklich genannt sind. Hier kann im Einzelfall durch Auslegung nach Treu und Glauben eine Befreiung der Häuser ohne Aufzug von den Aufzugskosten angenommen werden, wenn im Übrigen eine vorteilsorientierte Kostenverteilung geregelt ist (BayObLG 3.8.1979, Az.: 2Z 81/78, Rpfleger 1979, 427 s.: „Wartung“). Die Aufzugskosten sind als Bewirtschaftungskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Eigentümern zu tragen. Danach richtet sich für den einzelnen Eigentümer die Höhe der Kostenbeteiligung im Zweifel nach der Größe des Miteigentumsanteils, wenn nicht eine abweichende Vereinbarung vorliegt.

Wohngeld

Der Beschluss über Jahres-einzelabrechnungen verpflichtet nur diejenigen Wohnungseigentümer, die zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung im Grundbuch eingetragen sind. Die zu diesem Zeitpunkt ausgeschiedene Wohnungseigentümer schulden Wohn-geld bis zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels nur aufgrund der Einzelwirtschafts-pläne.

BayObLG, v. 18.07.02
AZ 2Z BR 148/01

Sat-Schüssel

Die Anbringung einer Sat-Schüssel muß auch bei vorhandenem Kabelanschluß von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis vorliegt. Die Gerichte gehen immer mehr zu einem freien Zugang zu Informationen. Seitens der Gemeinschaft kann nur der Anbringungsort und die Leitungsführung vorgeschrieben werden. Ebenso kann die Anbringung durch einen Fachmann sowie eine Kautions zur Deckung der Schäden bei späterer Demontage verlangt werden. Die nun eigene Versorgung entbindet aber nicht von der Kostenbeteiligung am vorhandenen Kabelanschluß, wenn die Teilnahme auf einer zuvor geschlossenen Vereinbarung beruht. Tipp: Wenn sich Schüsseln nicht vermeiden lassen, sollte versucht werden, eine Gemeinschaftsanlage mit Verteiler daraus zu machen.

Reparatur von Garagendächern


Die tragenden Teile einer Garage/Garagenanlage, die auf dem gemeinschaftlichen Grundstück einer Eigentumswohnanlage steht, sind Gemeinschaftseigentum. Das gilt unabhängig davon, ob die Garagen direkt an das Wohnhaus anschließen oder freistehend errichtet werden. Unerheblich ist auch, ob die Garagen im Sondereigentum stehen.

Folge: Für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Teile einer Garage müssen alle Eigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil aufkommen. Das gilt immer dann, wenn in der Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist, hat jetzt das OLG Düsseldorf entschieden. Und da abweichende Regelungen wohl in den meisten Teilungserklärungen fehlen, müssen folglich in den meisten Fällen alle Eigentümer anteilig zahlen.

OLG Düsseldorf
1-3 Wx 235 + 240/03

Vorauszahlung

Die Miete ist ein fester Betrag, bei den Betriebskosten dagegen handelt es sich um eine weniger exakte Vorgabe. Wenn es zwischen dieser und dem später fälligen Betrag zu großen Abweichungen kommt, ist der Streit zwischen den Parteien programmiert. Ein wichtiges Urteil hat jetzt der BGH (Az. 195/03) gefällt. Danach steht es den Parteien bei Vertragsabschluss grundsätzlich frei, sich auf eine bestimmte Höhe der Vorauszahlungen zu einigen. Untersagt sind durch begleitende Gesetze nur unangemessen hohe Vorauszahlungen. Die Richter des VIII. Senats des BGH stellten klar, dass der Vermieter keineswegs verpflichtet ist, die Höhe exakt zu ermitteln. Dies ist häufig auch gar nicht möglich, weil ein Teil der Betriebskosten vom Wohnverhalten des Mieters abhängt. Die im Vertrag genannte Summe ist für den Mieter deshalb kein Vertrauensstatbestand. Bei Überschreitung der Vorgabe gäbe es auch keine Toleranzgrenze. In dem behandelten Fall wurden die Vorauszahlungen um über 100% überschritten. Anderes gilt nur, wenn der Vermieter eine Obergrenze zugesichert hat oder wenn der Mietvertragsabschluss mit einer bewusst zu niedrig angesetzten „Vorauszahlung“ erschlichen worden sei.



Ihr Fachbetrieb für

- Sanitärtechnik
- Baulechnerei
- Badeinrichtungen

Fritz Krauss + Sohn
Sanitärtechnik
Am Kirchplatz 2 und 3, 77767 Appenweiler
Telefon 07805/3485, Fax 07805/5651



Fassadengestaltung
Bodenlegerarbeiten
Holzschutzarbeiten
Gerüstbau und -verleih
Moderne Raumgestaltung
„Südländisches Ambiente“

Steinebühlstraße 5 · 77749 Hohberg
Fon 07808/99263 · Fax 07808/910487
Mobil 0172/7746593
hschaub@t-online.de



- ★ Möbel
- ★ Haustüren
- ★ Parkettböden
- ★ Wartungsarbeiten
- ★ Glasreparaturen
- ★ Sicherheitstechnik
- ★ Reparaturen aller Art

Schreinerei Wolfgang Fey
Weingartenstraße 149
77654 Offenburg
Tel. 0781-32894 · Fax 0781-9480522

Anton
STRITT

...24 Stunden für Sie da!

Heizungsbau

- Sanitär
- Klima
- Solar
- Photovoltaik
- Kundendienst

Schutterstraße 16/1
77746 Schutterwald
Fon 0781/9556-0
Fax 0781/9556-66
stritt.heizung@t-online.de
www.stritt-heizung.de

Trinkwasserverordnung: Viel Lärm um nichts?

Nachtrag zum Thema der letzten Ausgabe Nr. 4 Frühjahr/Sommer 2004

Wie bereits in unseren letzten Ausgabe berichtet, ist zum Januar 2003 die neue Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Kraft getreten.

Die Befürchtungen vieler Verwalter und Eigentümer über haftungsrechtliche Auswirkungen

der Gesundheitsfürsorge der TrinkwV an Einrichtungen welche Trinkwasser an die Öffentlichkeit, also an jedermann abgeben. Also Wasserwerke, Stadtwerke bzw. Einrichtungen welche Produkte vertreiben, welche unter Verwendung von Trink-



sind groß, jedoch wird wie so oft im Leben nichts so heiß gegessen wie es gekocht wird.

So ist zuerst einmal festzuhalten, dass die TrinkwV zwar für jeden Verwalter bzw. Eigentümer gilt, gleich ob WEG-Verwaltung oder Mietverwaltung, jedoch bei genauer Betrachtung keine grundsätzliche Verpflichtung besteht.

Wer über einen Wasseranschluss verfügt und Trinkwasser über einen Versorger bezieht und somit ab dem Übergabepunkt (Hauptwasseruhr) mittels eines eigenen Leitungsnetzes das Wasser an einen Verbraucher im Hause abgibt, gilt gem. §3 Ziff.2 Buchst. C TrinkwV, als Inhaber einer Wasserversorgungsanlage. Vorrangig richtet sich die staatli-

che Gesundheitsfürsorge der TrinkwV an Einrichtungen welche Trinkwasser an die Öffentlichkeit, also an jedermann abgeben. Also Wasserwerke, Stadtwerke bzw. Einrichtungen welche Produkte vertreiben, welche unter Verwendung von Trinkwasser hergestellt werden wie Restaurants, Schwimmbäder, Industrie. Entscheidend hierbei ist die Abgabe an die Öffentlichkeit somit an Jedermann. Im Umkehrschluss heisst dies aber, dass in einem eingrenzbaeren Bereich von Wasserabnehmern und somit nicht öffentlich, keine Veranlassung besteht, sich diesen strengen Regelungen zu unterwerfen. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit hat der Verordnungsgeber dafür gesorgt, dass Betreiber von Hausinstallationen nach §3 Ziff. 2c nur in Ausnahmefällen mit der TrinkwV zu kämpfen haben. So laut §16 Abs.3 bei Kenntnis von Qualitätsmängeln bzw. besteht bei Abgabe an die Öffentlichkeit (Gewerbemietler wie

Fitnessstudios, Sauna, Schwimmbäder bzw. Betreiben einer Klimaanlage oder Luftwäschern) eine Anzeigepflicht nach §13 Abs.1 und 2 wenn eine Anlage neu in Betrieb genommen wird oder baulich so verändert wird, dass dies Einfluss auf die Qualität des Trinkwassers nehmen könnte. Ebenso besteht nach §16 Abs.5 eine Informationspflicht über den Zusatz von Aufbereitungsstoffen, sofern das Trinkwasser innerhalb der Anlage aufbereitet wird. In allen Fällen besteht nach §21 Abs. 1 S. 3 eine Weitergabepflicht von Informationen zur Wassergüte. Hier muss von den Wasserwerken zum einen dem Betreiber Informationsmaterial zur Verfügung gestellt werden, und zum anderen dieses vom Betreiber an den Endverbraucher weitergereicht werden. Eine weitere Untersuchungspflicht wie z.B. chemisch-bakteriologische Proben und Untersuchungen gemäß §§ 14, 15 TrinkwV besteht für die Betreiber einer Anlage gem. § 3 Ziff. 2 c ansonsten nicht. Lediglich auf Anforderung der zuständigen Behörde kann nach § 14 Abs.6 eine Untersuchung angeordnet werden.

Schlusswort: Solange keine Anforderung der zuständigen Behörde vorliegt oder Kenntnis über Qualitätsmängel vorliegen, ist schlussendlich nichts weiter zu tun als Aufbereitungsstoffe bekannt und Informationsmaterial der Versorger weiter zu geben. Es sei denn, man gibt Trinkwasser an einen nicht eng eingrenzenden Personenkreis, also die Öffentlichkeit ab.

Basierend auf den Ausführungen des Rechtsanwalts Rüdiger Fritsch www.krall-kalkum.de

Elektro Rahe

GmbH



Drehersacker 1, 77654 Offenburg
Tel. 0781/35374, Fax 4 1074
www.elektro-rahe-gmbh.de
elektro-rahe-gmbh@t-online.de

Meisterbetrieb des Fliesenlegerhandwerks



KLAUS KORNMEIER

Wand- und Bodenbeläge
Mosaikarbeiten
Treppenbeläge
in Natur- und Kunststein
Fenstersimsen
Natursteinarbeiten
Reparaturen

Im Albersbach 31 und 33
77654 OG-Fessenbach
Tel. 0781/34713 · Fax 0781/43514
klaus.kornmeier@t-online.de

Hat Ihnen diese Ausgabe unserer Haus- und Kundenzeitung gefallen? Gerne nehmen wir Ihre Themenwünsche, Ihre Kritik, aber selbstverständlich auch Ihr Lob entgegen. Wenn Sie zu einem Thema Fragen haben, freuen wir uns auf Ihren Anruf.

§§§ Aktuelle Rechtsprechung §§§

Renovierung nach Fristenplan?

Nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofs sollten Hausbesitzer die von ihnen verwendeten Mietverträge überprüfen. Sind Mieter vertraglich dazu verpflichtet, ihre Wohnungen nach einem starren Fristenplan zu renovieren, kann diese Klausel möglicherweise unwirksam sein. Mit der Folge, dass die Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen ausführen müssen. Das ergibt sich aus einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. VIII ZR 361/03). Kritisch werden entsprechende Vertragsklauseln immer dann, wenn der Mieter auch dann zur Renovierung verpflichtet wird, wenn die Räume noch in Ordnung sind. Im Urteilsfall hatte der Vermieter einen Formular-Mietvertrag mit folgendem Text verwendet: „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen: Küche, Bad, Toilette: 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen: 5 Jahre“.

Die Richter störten sich insbesondere daran, dass durch das Wort „mindestens“ dem Mieter der Beweis abgeschnitten würde, dass die Räume noch nicht renovierungsbedürftig seien. Das sei eine unangemessene Benachteiligung. Damit ist auch gleich die gesamte Renovierungspflicht hinfällig. Vermieter, die auf der sicheren Seite sein wollen, verwenden Mietverträge, die eine Anpassungsklausel für die Renovierungspflicht enthalten. Etwa: „Die genannten Fristen sind nach billigem Ermessen im Einzelfall anzupassen.“



Johannes Vogt
Immobilien & Hausverwaltungen

Sofienstraße 7
77654 Offenburg

Telefon 0781/38618
Fax 0781/38619
Mobil 0160/1503076

www.hausverwaltung-vogt.de
mail@hausverwaltung-vogt.de

Recherche und Zusammenstellung
Johannes Vogt

Texterfassung und Internet
Patric Vogt

Layout und Produktion
waltherrwerbung
Telefon 0781/991612
info@waltherrwerbung.de