



Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt steht die Ferienzeit vor der Tür. Passend dazu hat sich der Bundesgerichtshof in diesem Frühjahr mit einem Fall beschäftigt, bei dem eine Gemeinschaft die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung untersagen wollte. Lesen Sie in unserer Rubrik "Immobilienwissen für Eigentümer", dass hier Mehrheitsbeschlüsse nicht zu einer Lösung führen.

Neue Entwicklungen sind auch beim Thema Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf zu beachten. Hier sorgt die aktuelle Rechtslage in Bezug auf die damit verbundenen Kosten für Beschlussbedarf auf den Eigentümerversammlungen. Wir informieren Sie.



Sollten Sie weitere Fragen an unser Knowhow im Immobilienmanagement haben, dann schreiben Sie uns gerne. Denn unser Newsletter ist neben Ihren Versammlungen und Beiratsitzungen auch ein Anlass für den Austausch.

Für die Treubau Verwaltung

Marco Schöner

Unsere Themen:

- [Gemeinschaft und Ferienwohnung](#)
- [Verwalterzustimmung bei Verkauf – neue Entwicklung in der Rechtsprechung](#)
- [Verbrauchserfassung – die Uhr tickt](#)
- [Neu an Bord](#)
- [Glückwünsche](#)
- [Immobilienangebote](#)

Immobilienwissen für Wohnungseigentümer



» Wenn der Kurzzeit-Nachbar Ferien macht

Wohnungen in schönen Lagen sind auch beliebte Feriendomizile. Daher kommt es immer wieder vor, dass Eigentumswohnungen kurzzeitig vermietet werden, auch wenn alle anderen Einheiten eines Hauses nur für Wohnzwecke genutzt werden. Sehr gut vorstellbar, dass man wechselnde Besucher in einem Haus als störend empfindet. So erging es Wohnungseigentümern in einem Haus im niedersächsischen Papenburg. Sie beschlossen daher mit einer Dreiviertel-Mehrheit in einer Versammlung, dass Kurzzeitvermietungen nicht mehr erlaubt sein sollen.

Allerdings zu Unrecht, befand inzwischen der Bundesgerichtshof, nachdem die betroffenen Wohnungseigentümer gegen diesen Beschluss den Klageweg gewählt hatten. Da die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eine kurzzeitige Vermietung ausdrücklich erlaubte, könne dieses Recht nicht mit einem Mehrheitsbeschluss eingeschränkt werden. Eine Veränderung der Zweckbestimmung setze die Zustimmung aller Eigentümer in der Gemeinschaft voraus, also auch des betroffenen Eigentümers.

Auch der Verweis auf eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung ließen die Richter in diesem Fall nicht gelten. Diese können nur "verzichtbare" Rechte der Sondereigentümer betreffen. Ein derartig tiefer Eingriff in die Zweckbestimmung eines Wohnungs- oder Teileigentums widerspreche jedoch einem verfassungskonformen Begriff von Eigentum.

Sollten sich Miteigentümer durch die Effekte, die eine Nutzung als Ferienwohnung verursacht, gestört fühlen, so müssten sie andere Wege beschreiten, empfahlen die Richter. Beispielsweise könnten sie Unterlassungsansprüche auf Grund von Störungen geltend machen. Das sei aber im konkreten Fall nicht vorgebracht worden.

Ausführliche Informationen zu dem Urteil [hier >>](#)

[top](#)



» Kostenverteilung zur Verwalterzustimmung neu regeln

Wohnungsverkäufe sind Sache zwischen Käufer und Verkäufer. In einer WEG ist dieser Akt in der Regel jedoch damit verbunden, dass der Verwalter zum Schutz der Gemeinschaft zur Person des Erwerbers eine Zustimmung erteilt. Zu den damit verbundenen Kosten hat die Bundesnotarkammer jetzt für eine neue Rechtlage gesorgt, die auf den Eigentümerversammlungen in Beschlüssen zu berücksichtigen ist.

Erteilt ein Verwalter seine Zustimmung zu einem Verkaufsvorgang, muss dies notariell beglaubigt werden. Bisher trugen in der Regel Erwerber oder Veräußerer die Kosten für diese Beglaubigung. Neue Urteile (Landgericht Düsseldorf, 28.05.2018, AZ 19 OH 7/17 und Landgericht Berlin, 23.02.2018, AZ 55 S 162/17) haben hier die Sachlage jedoch geändert: Kosten für die Beglaubigung gehen demnach zu Lasten der Gemeinschaft bzw. des Verwalters im Namen der Gemeinschaft. Grund: Der Akt der Beglaubigung sei getrennt vom Kaufvertrag zu sehen und die Gemeinschaft beauftrage den Notar mit der Beglaubigung.

Die neue Situation: Die Gemeinschaften schulden nun die Kosten. Sie können diese dann gemeinschaftlich tragen oder einer Wohnung bzw. Sondereigentumseinheit zuordnen. Wie die Gemeinschaft damit umgehen will, muss jedoch durch einen Beschluss auf der Eigentümerversammlung festgelegt werden. Die Treubau Verwaltung empfiehlt ihren Gemeinschaften daher auf den kommenden Versammlungen hierzu folgenden Beschluss zu fassen: "Die Eigentümer beschließen, die für die vereinbarungsgemäß vom Verwalter zu erteilende Veräußerungszustimmung anfallenden Kosten, die zu Lasten der Gemeinschaft zunächst anfallen, in der Jahresabrechnung der betreffenden Sondereigentumseinheit aufzuerlegen."

Hanno Musielack, Fachanwalt für WEG-Recht der Kanzlei Wingendorf und Weißschuh in Mannheim: "Wir haben die neue Rechtslage zu den Kosten der Verwalterzustimmung für die Treubau Verwaltung eingehend geprüft. Der mit dem Beschlussvorschlag eingeschlagene Weg erscheint uns ausreichend rechtssicher. Damit sollte eine Gemeinschaft diesen Punkt gut geregelt haben, auch wenn möglicherweise noch einmal Bundesgerichte sich mit dieser Frage befassen sollten."

[top](#)

Aus Ihrer Verwaltung



» Verbrauchserfassung – Die Uhr tickt

Seit Ende 2018 tickt jetzt die Uhr: Die Verbrauchserfassung in Gebäuden muss nach einer EU-Richtlinie fernablesbar und automatisiert erfolgen. Spätestens Ende 2026 müssen Gebäude in diesem Punkt auf der Höhe der Zeit sein.

Energieeffizienz-Directive (EED) nennt die Europäische Union ihre Richtlinie, die zurzeit in nationales Recht umgesetzt wird. In Deutschland wird dies in Form eines **Gebäudeenergiegesetzes** und in einer Anpassung der **Heizkostenverordnung** geschehen. Danach sind ab Oktober 2020 in Neubauten nur noch fernablesbare Erfassungsgeräte zugelassen. Ab Januar 2027 soll es dann für alle Gebäude zum Standard werden. Die Ablesung erfolgt dann über Datensammler im Haus. Effekt für die Nutzer von Wohnungen: Niemand muss die Wohnung zum Ablesen betreten. Die eigenen Verbrauchsdaten können dann über Internetportale jederzeit eingesehen werden. Hintergrund der Maßnahmen: Mit der wachsenden Zahl von Energieerzeugern im Zuge der Energiewende wird in Zukunft ein flexibel reagierendes Verteilnetz notwendig. Dazu werden laufend Verbrauchsdaten benötigt.

Marco Schöner, Geschäftsführer der Treubau Verwaltung: "Wir sind auf diese Entwicklung vorbereitet. Innerhalb der Immobiliengruppe Rhein-Neckar steht uns die Firma Givalo, eine Tochter der MVV AG und der Familienheim Rhein-Neckar eG, zur Verfügung, die für unsere Gemeinschaften passende Bausteine und Unterstützung für diesen Prozess anbietet."

[Weiter Informationen >>](#)

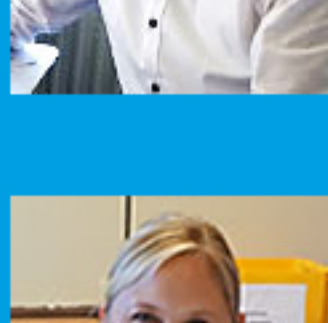
[top](#)

» Neu an Bord

Angesichts eines angespannten Arbeitsmarktes wird es immer schwerer, qualifizierte WEG-Verwalter von erfahrenen Mitarbeitern zu finden. Da WEG-Verwaltung jedoch nur mit entsprechend ausgebildeten und erfahrenen Mitarbeitern funktioniert, baut die Treubau Verwaltung auf die eigene Ausbildung.



Daher haben alle Kolleginnen und Kollegen Anfang April ihren neuen Kollegen **Jibreeel Manasra** (29) herzlich begrüßt, der nach seiner Ausbildung und ersten Berufsjahren als Immobilienkaufmann nun als Trainee für die WEG-Verwaltung diesen Bereich kennenlernen wird. Herzlich willkommen.

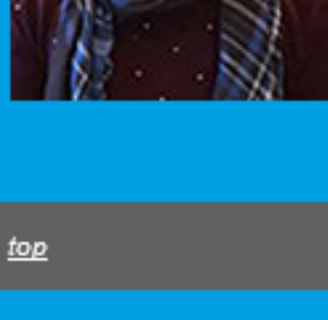


Neu in der Zentrale

Corinna Eck (35) ist seit Mitte Mai das neue Gesicht am Empfang und in der Telefonzentrale des Unternehmens. Sie sorgt unter anderem dafür, dass Anrufer zu den gewünschten Ansprechpartnern finden oder ein Rückruf erfolgt. Wir wünschen ihr einen guten Start.

[top](#)

» Wir gratulieren



Vielen Eigentümern ist **Jennifer Kaiser** (28) noch unter dem Nachnamen **Groneberg** geläufig, denn unter diesem Namen hat sie seit 2009 als Assistentin in der WEG-Verwaltung und zuletzt als verantwortliche WEG-Verwalterin für viele Gemeinschaften gewirkt. Jetzt hat sie ihren Matthias geheiratet. Wir gratulieren beiden herzlich.

[top](#)

Kompetenzen im Verbund

» Immobilienangebote

Wollen Sie als Kapitalanleger die aktuellen Marktmöglichkeiten nutzen und Ihre Eigentumswohnung verkaufen? Oder sind Sie auf der Suche nach einem passenden Immobilieninvestment, das zu Ihren bisherigen Anlagen passt? Sprechen Sie mit den Maklern der GEWOMAX. Das Unternehmen aus unserer Firmengruppe steht Wohnungseigentümern der Treubau Verwaltung gerne zur Verfügung. Weiter Informationen finden Sie auf www.gewomax.de.

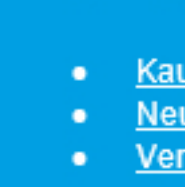
Hier gelangen Sie direkt zu den Immobilienangeboten der GEWOMAX:

- [Kaufobjekte](#)
- [Neubauprojekte](#)
- [Vermietungsangebote](#)

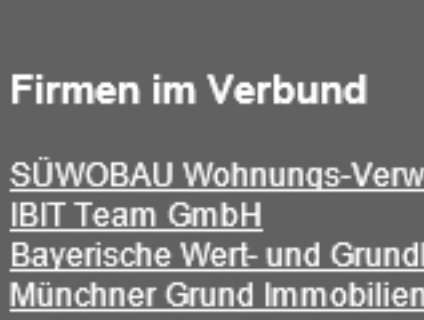
Firmen im Verbund

[SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltung GmbH](#)
[IBT Team GmbH](#)
[Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH](#)
[Münchner Grund Immobilien Management GmbH](#)
[immobilien-service anzingler verwaltnungs-gesellschaft mbh](#)

Verbandsmitgliedschaft



Unsere Standorte



Impressum

Kunden-Newsletter der Treubau Verwaltung GmbH

Verantwortlich:
Marco Schöner
Treubau Verwaltung GmbH
Am Exerzierplatz 6
68167 Mannheim

Ein Unternehmen der

