

STADTPLANUNG

Interview: Stadtplanung mit Fokus auf die Quartiersentwicklung

Derzeit ist vieles im Wandel. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte im Städtebau werden zunehmend kritisch betrachtet und es wird nach neuen Lösungsansätzen gesucht. Das trifft auch speziell auf die Entwicklung unserer Städte zu, die vor allem im Hinblick auf die Klimaveränderungen und der damit verbundenen, dringend notwendigen Dekarbonisierung und der parallel verlaufenden, demografischen Trends einen Wandel erfahren müssen. Viele Lösungsansätze legen dabei den Fokus auf die Entwicklung von Quartieren. Wir haben dazu ein Interview mit dem Stadtplaner Thomas Naumann, Geschäftsführer des Büros für Städtebau GmbH Chemnitz geführt.

RA Martin Alter: Unter unseren Mandanten sind sehr viele Wohnungsunternehmen, die kurz- bis mittelfristig Lösungen für den energetischen Umbau benötigen. Was sollte aus Ihrer Sicht als Stadtplaner bei der dafür notwendigen Planung unbedingt beachtet werden?

Thomas Naumann: Die Wohnungsbauunternehmen sind mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Der Energetische Umbau ist eine davon.

Die Ziele der EU und der Bundesregierung sind klar: Der Gebäudesektor muss seinen CO₂-Ausstoß bis 2030 um mindestens 60 Prozent senken und bis 2050 klimaneutral sein. Angesichts des hohen Anteils von Bestandsgebäuden und der langen Investitionszyklen stehen viele Wohnungsunternehmen vor einer immensen Herausforderung. Eine pauschalisierte Vorgehensweise gibt es nicht. Wichtig ist es, sich als Teil des notwendigen, energetischen Stadtumbaus zu begreifen. Städte unterliegen einem starken, sichtbaren Wandel. Ganzheitliche Stadtentwicklungskonzepte müssen entwickelt werden.

Der Grundstein für ein nachhaltiges Energiemanagement ist eine Bestandserfassung des Ist-Zustandes. Daraus können sowohl Einsparpotenziale als auch alternative Möglichkeiten zur CO₂ neutralen Energie- und Wärmeerzeugung abgeleitet werden. Kurz- und mittelfristige Lösungen zur Effizienzsteigerung bestehen in der Dämmung der Außen- und Kellerwände sowie der Dachflächen. Mit der Installation von photovoltaischen und solarthermischen gebäudebezogenen Anlagen lassen sich die Kosten für Mieter und Vermieter senken sowie Umwelt- und Klimaschutz unterstützen.

Die Vernetzung und Abstimmung verschiedener Akteure ist dabei von grundlegender Bedeutung.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Stadtplanung**
Interview: Stadtplanung mit Fokus auf die Quartiersplanung
- 2 Arbeitsrecht**
Arbeiten trotz Krankschreibung: Erlaubt oder nicht?
- 3 Mietrecht**
Das Wichtigste rund um das Thema Rauchwarnmelder Im Mietrecht
- 4 Mietrecht**
Das Zutrittsrecht des Vermieters
- 5 WEG-Recht**
Entscheidungskompetenzen des Verwalters im Wohnungseigentum

Damit ist ein koordiniertes Zusammenwirken von Wohnungseigentümern, Energieversorgern, Stadtwerken und kommunalen Verwaltungen gemeint. Jeder für sich allein ist den enormen gesamtgesellschaftlichen und städtebaulichen Herausforderungen nicht gewachsen. Die notwendige energetische Quartierserneuerung erfordert zudem die aktive Beteiligung und Einbeziehung der Bewohner. Das impliziert Sensibilisierung und Aufklärung über Ziele und Anliegen zum Klimaschutz, für die notwendigen Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie die Offenlegung von Einsparpotenzialen und Kostensenkungen.

RA Martin Alter: Welche Rolle spielt dabei die Quartiersentwicklung?

Thomas Naumann: In Quartieren zu denken und zu agieren ist natürlich einerseits sinnvoll, aber andererseits auch dringend notwendig. Das Pandemiegeschehen hat deutlich gezeigt, wie wichtig der persönliche Rückzugsort und das unmittelbare Wohnumfeld sind. Vielerorts wurde sichtbar, dass es im Quartier häufig an Dienstleistungsangeboten aber vor allem auch an attraktiv gestalteten öffentlichen und halböffentlichen Räumen mangelt. Bewohner benötigen einladende wohnungsnaher Grün- und Freiflächen sowie Naherholungs- und Begegnungsräume in denen sie sich in ihrer Freizeit gern aufhalten und soziale Kontakte pflegen können.

So nimmt die Idee der 15-Minuten-Stadt zunehmend Fahrt auf. Die „15-Minuten-Stadt“ ist ein stadtplanerisches Konzept, das vor allem aufgrund des Pandemiegeschehens in Großstädten wie Paris, Kopenhagen oder Berlin auf großes Interesse gestoßen ist. Im Wesentlichen beinhaltet es Überlegungen, Strategien und Maßnahmen, Städte durch die Dezentralisierung von Dienstleistungen wieder lokaler zu gestalten. Das heißt: Eine gute Infrastruktur mit einer Fülle an verschiedenen Angeboten soll nicht allein den Innenstädten vorbehalten, sondern auch in jedem einzelnen Stadtviertel oder Quartier vorhanden sein. In der Stadt der kurzen Wege soll es den Bewohner möglich sein, innerhalb kürzester Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeitsstätte inkl. Co-Working-Space, Wohnung und zu den verschiedenen Freizeitmöglichkeiten zu gelangen. Einem modernen, gut gestalteten und in sich schlüssigen Quartierskonzept ist insofern eine enorme Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung sowie die Bindung von Mieter, aber auch die Anziehungskraft für neue Bewohner beizumessen.

RA Martin Alter: Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Ansätze für zukünftige städtebauliche Planungen?

Thomas Naumann: Die Ansprüche an das Leben in Städten und an die Gestaltung des Lebensraums Stadt befinden sich in einem tiefgreifenden Wandel. Um den sich verändernden Bedürfnissen von Mensch und Umwelt in den Städten gerecht zu werden, reicht die Aneinanderreihung serieller, funktionaler Architektur nicht mehr aus.

Nicht nur die Sicherstellung der Daseinsvorsorge im Quartier steht im Mittelpunkt der Stadtplanung, sondern auch die bewusste Konzeption von nachhaltigen Lösungsansätzen zur Um- und Neugestaltung von Innenstädten sowie Stadt- und Wohngebieten. Umwelt- und Klimaschutz sowie Anpassungen an die Folgen des Klimawandels nehmen inzwischen eine überragende Rolle bei der Erstellung von städtischen Planungs- und Entwicklungskonzepten ein.

Insbesondere der öffentliche Raum ist gerecht, multifunktional, ästhetisch hochwertig und grün zu gestalten, um ein vielschichtiges und lebendiges städtisches Leben ermöglichen zu können. Einwohner, Besucher und Touristen sollen eingeladen werden, sich wohlfühlen und urbane Räume erleben zu können. Wir müssen Mobilitätskonzepte neu denken, Arbeiten und Wohnen wieder stärker zusammenbringen und die Menschen nach der Coronapandemie wieder in den öffentlichen Raum zurückholen.

RA Martin Alter: Wie sieht Ihre Vision von einem zukunftsfähigen Quartier aus?

Thomas Naumann: Aus dem Blickwinkel eines Stadtplaners bedeutet „Genius Loci“ den Geist eines Ortes zu erfassen und verstehen zu können. In der Architektur und Raumplanung beinhaltet dieser Begriff insbesondere bauliche Merkmale und Besonderheiten eines Ortes, die maßgeblich entwurfsbestimmend sind. Jedes Grundstück oder gesamtheitlich gesehen das Stadtquartier definiert sich zunächst aus seiner Lage und der Einbettung in die jeweilige Umgebung. Daraus generiert und gewinnt der Ort seine individuelle Wertigkeit, seinen Charakter und seine Nutzungsmöglichkeiten. Von der Atmosphäre und Aura des Ortes nun zur Vision: Nachhaltiges Bauen, Berücksichtigung ästhetischer, stadtbildprägender Architektur im Spannungsbogen zu einer grün-blauen Infrastruktur, Barrierefreiheit, innovative und flexible Wohnkonzepte, Integration von Co-Working, kleinteiligen Handwerksunternehmen und Gewerbeflächen - der kreativen Gestaltung zukunftsfähiger Quartiere sind keine Grenzen gesetzt.



RA Martin Alter: Wie können Sie als Planungsbüro Wohnungsunternehmen unterstützen und begleiten? Wo sind Ihre Schwerpunkte?

Thomas Naumann: Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft stehen in einem Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau einerseits und der betriebswirtschaftlichen Rentabilität andererseits.

Unser Planungsbüro verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz im Bereich der Stadt- und Bauleitplanung. Unsere Kernkompetenz und Expertise besteht in der Konzepterstellung mit Bestandaufnahmen, Analysen, Bewertungen, Stärken-Schwächen-Betrachtungen sowie der Formulierung von Entwicklungszielen inkl. priorisierender Maßnahmenkataloge.

Beratungsleistungen, Moderationen, Koordinierungen sowie die Übernahme und Steuerung von Partizipationsprozessen runden unser Angebot ab.

Wir erstellen informelle Konzepte, städtebauliche Entwürfe und Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien und Modellvorhaben. Daneben haben wir viel Erfahrung im Bereich der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne). Besonders hervorzuheben sind regionale Kompetenzen, die wir bei der Erarbeitung und Begleitung von LEADER-Konzepte erworben haben.

Wir haben uns in den zurückliegenden zwei Jahren personell neu aufgestellt und sind ein interdisziplinäres Team, das die stadtplanerischen Themenstellungen in ihrer Komplexität und Vielfalt beleuchten, analysieren und konzeptionell gestalten kann.

Unser Team ist ein kreativer Mix aus sehr erfahrenen Mitarbeitern und Hochschulabsolventen der unterschiedlichsten Hoch- und Fachschulen bzw. Fakultäten mit den Schwerpunkten Architektur, Stadt-, Regional- und Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Geoökologie sowie Urbanistik. In diesem Jahr haben wir einen jungen und ambitionierten Klimaschutzplaner und Hochschulabsolventen der TU Freiberg in unser Team aufgenommen. Ganz aktuell ist eine junge Landschaftsarchitektin, die vor einiger Zeit bereits ein Praktikum in unserem Büro absolvierte, nach erfolgreichem Abschluss ihres Studiums wieder nach Chemnitz zurückkehrt und wird als Landschaftsarchitektin unser Leistungsspektrum wirkungsvoll ergänzen.

RA Martin Alter: Vielen Dank Herr Naumann für das aufschlussreiche Gespräch.

Das vollständige Interview lesen Sie auf unserer Homepage.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Arbeiten trotz Krankschreibung: Erlaubt oder nicht?

Die Mehrheit aller Berufstätigen geht einer Studie zufolge trotz Krankheit zur Arbeit. Ist vorzeitiges Arbeiten trotz Krankschreibung überhaupt erlaubt? Was sagt das Gesetz? Und wie steht es mit dem Versicherungsschutz?

Nach einer Umfrage der Betriebskrankenkasse Pronova BKK geht die Mehrheit aller Berufstätigen trotz einer Erkrankung ins Büro oder den Betrieb. Aus Sicht von Medizinern ist Arbeiten trotz Krankheit fragwürdig. Doch wie sehen die arbeitsrechtlichen und versicherungsrechtlichen Voraussetzungen aus?

Arbeiten trotz Krankschreibung: Gesetzliche Regelung

Grundsätzlich gilt, dass eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung kein Arbeitsverbot ist, sondern lediglich eine vom Arzt gemachte Prognose über den zu erwartenden Krankheitsverlauf. Von daher kann ein Arbeitnehmer prinzipiell trotz einer Krankschreibung wieder arbeiten, wenn er sich wieder gesund und arbeitsfähig fühlt.

Auch versicherungsrechtlich ergeben sich keine

Bedenken, gemäß den Regelungen für die Unfallversicherung in §§ 2 Abs. 1 Nr. 1 sowie 8 Abs. 2 SGB VII und für die Krankenversicherung in § 5 Abs. 1 Nr. 1 SGB V. Anderes gilt für Beschäftigungsverbote, wie sie beispielsweise für Schwangere gelten können.

Fürsorgepflicht des Arbeitgebers

Grundsätzlich gilt: Sind Beschäftigte arbeitsunfähig und setzt sie der Arbeitgeber dennoch ein, so kann er gegen seine Fürsorgepflicht verstoßen. Von Arbeitsunfähigkeit spricht man, wenn der Arbeitnehmer objektiv nicht mehr in der Lage ist, die ihm nach dem Arbeitsvertrag obliegende Arbeit zu verrichten oder Gefahr läuft, durch die Arbeit in absehbarer Zeit seinen Zustand zu verschlimmern.

Kommt ein offiziell noch krankgeschriebener Arbeitnehmer oder eine Arbeitnehmerin vorzeitig wieder zur Arbeit, sollte der Arbeitgeber sich vergewissern, ob er oder sie tatsächlich einen einsatzfähigen Eindruck macht. Ist dies der Fall, so muss er keine ärztliche Bescheinigung über die Arbeitsfähigkeit fordern, es genügt die Erklärung des Arbeitnehmenden.

Gesundschreibung verlangen bei Zweifeln?

Im deutschen Gesundheitswesen gibt es eine Gesundschreibung grundsätzlich nicht. Ist der Arbeitnehmer oder die Arbeitnehmerin wieder fit, kommt sie einfach wieder zur Arbeit.

Falls aber besondere Umstände die Vermutung nahelegen, dass Beschäftigte noch nicht wieder arbeitsfähig sind, kann der Arbeitgeber im Rahmen seiner Fürsorgepflicht notfalls den Betriebsarzt einschalten, um den Gesundheitszustand des Arbeitnehmenden überprüfen zu lassen. In diesem Fall kann eine ärztliche Bestätigung erforderlich sein, die den Arbeitnehmer für arbeitsfähig erklärt.

Auch Beschäftigte haben Pflichten

Beschäftigte dürfen ihre Arbeitsunfähigkeit dem Arbeitgeber nicht verheimlichen. Auch sie haben eine Fürsorgepflicht. Wenn absehbar ist, dass sie mit einer vorzeitigen Arbeitsaufnahme ihre Genesung gefährden oder gar den Krankheitszustand gefährden, sollten sie die Dauer der voraussichtlichen Arbeitsunfähigkeit abwarten. Auch in ihrer Freizeit sollten sie nichts unternehmen, was die eigene Genesung gefährdet

Trotz Krankschreibung arbeiten: Versicherungspflicht bleibt

Beschäftigte, die trotz Krankschreibung ihre Arbeit vorzeitig wieder aufnehmen, haben den üblichen Versicherungsschutz in der gesetzlichen Unfallversicherung ebenso wie in der Krankenversicherung. Der Versicherungsschutz umfasst auch die Wege zum Betrieb. Grundsätzlich gilt dies auch für eine kurzzeitige Arbeitsaufnahme.

René Illgen
Rechtsanwalt



Das Wichtigste rund um das Thema Rauchwarnmelder im Mietrecht

Rauchwarnmelder retten Leben. Dieser Satz ist nicht nur eine leere Floskel, sondern eine statistisch bewiesene Tatsache. So reduzieren Rauchwarnmelder das Verletzungs- und Sterberisiko erheblich. Das ergab eine Auswertung der Medienberichterstattung von Dezember 2019 bis Februar 2020 der Initiative „Rauchmelder retten Leben“. Danach retten Rauchmelder in Deutschland durchschnittlich 4,1 Menschen pro Tag (vgl. <http://www.rauchmelder-lebensretter.de/presse/statistiken>). Durch den zunehmenden Einbau von Rauchwarnmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern und den Fluren sinkt die Gefahr insbesondere in Mehrfamilienhäuser immer weiter.

Als letztes Bundesland wird zum Jahresende nunmehr auch in Sachsen der Einbau von Rauchwarnmelder in **Bestandsobjekten** Pflicht. So regelt § 47 Abs. 4 S. 4 Sächsische Bauordnung, dass *Eigentümer bereits bestehender Nutzungseinheiten mit Räumen nach Satz 1 verpflichtet sind, diese bis zum 31. Dezember 2023 entsprechend (eingefügt von der Unterzeichnerin: mit Rauchwarnmeldern) auszustatten.*

Rauchmelder warnen bereits vor dem lebensgefährlichen Rauch, der sich in der Regel vor dem Ausbruch eines Feuers entwickelt. Dies geschieht meist durch optische Signale, in dem ein vom Rauchmelder ausgesandter Infrarot-Lichtstrahl durch die Rauchpartikel reflektiert wird und in der Folge auf eine lichtempfindliche Lode trifft, wodurch der Alarm ausgelöst wird.

Um die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder zu wahren, müssen die Raucheintrittsöffnungen daher regelmäßig von Staub etc. befreit und die Melder insgesamt gewartet werden. Mit der DIN 14676 werden seit 2018 die technischen Rahmenbedingungen für den Einbau, den Betrieb und die Wartung von (Funk-)Rauchwarnmeldern definiert. Dennoch bestehen weiterhin zahlreiche Unklarheiten in Bezug auf



Rauchwarnmelder, die nach und nach von der Rechtsprechung aufgeklärt werden müssen.

So war die Frage, ob der Einbau/Austausch von Rauchwarnmeldern stets eine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB darstellt, umstritten. Mit Urteil vom 24.05.2023, Aktenz. VIII ZR 213/21, hat der BGH für die Erneuerung von Rauchwarnmeldern entschieden, dass keine Modernisierung und damit kein Recht auf Mieterhöhung vorliegt, wenn mit dem Austausch keine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist. Eine Verbesserung liegt bspw. vor, wenn die neuen Geräte zusätzliche Funktionen aufweisen, wie die Möglichkeit zur Ferninspektion. Von der Erneuerung vorhandener Rauchwarnmelder ist nach dem BGH der erstmalige Einbau jedoch weiterhin zu unterscheiden, bei dem eine Modernisierung und damit das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung in der Regel gegeben ist.

Den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder haben Mieter zu dulden und zwar auch dann, wenn sie die Wohnung bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. (Vgl. BGH vom 17.06.2015, Aktenz. VIII ZR 290/14; BGH vom 17.06.2015, Aktenz. VIII ZR 216/14; LG Halle vom 30.06.2014, Aktenz. 3 S 11/14). Verstößt der Mieter gegen seine Duldungspflicht kann das den Vermieter zur Kündigung berechtigen (so AG Brandenburg vom 05.11.2021, Aktenz. 31 C 32/21). Für den Einbau ist nach den einschlägigen Landesbauordnungen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen der Eigentümer zuständig. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt in Sachsen jedoch den unmittelbaren Besitzern, also in der Regel den Mietern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Darüber hinaus können Vermieter die Kosten der Inspektion/Wartung nach §§ 1, 2 Nr. 12 BetrKV als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sofern die Umlage vor dem Einbau angekündigt und dem Mieter erläutert oder konkret mietvertraglich vereinbart wurde (vgl. LG Berlin vom 08.04.2021, Aktenz. 67 S 335/20; LG München I v. 15.04.2021, Aktenz. 31 S 6492/20). Keine umlegbaren Betriebskosten stellen dagegen die Mietkosten für Rauchwarnmelder dar. Dies hat der BGH mit Urteil vom 11.05.2022, Aktenz. VIII ZR 379/20, entschieden. Danach sind die Mietkosten mit den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen, sodass es sich bei ihnen um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen handelt.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Mietrecht

Das Zutrittsrecht des Vermieters

Es gibt verschiedene Situationen eines Vermieters, die es notwendig machen, die vermieteten Räumlichkeiten zu begehen. So können Reparaturen, Besichtigungen oder sogar Havarien anstehen. Unter welchen Voraussetzungen ein Besichtigungsrecht des Vermieters gegeben ist, soll der nachfolgende Artikel näher darstellen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Vermieter nur in begründeten Fällen die Wohnung des Mieters betreten darf. Sollte der Vermieter hiergegen Verstoßen, könnte der Mieter auf Grund des Vertrauensmissbrauches sogar ggf. fristlos das Mietverhältnis beenden. Verwehrt der Mieter hingegen den Zutritt grundlos, könnte dem Vermieter ein fristloses Kündigungsrecht ebenfalls zustehen. Das mögliche Kündigungsrecht beider Seiten ist stets anhand aller Umstände des Einzelfalles abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht einem Vermieter kein generelles Besichtigungsrecht der Wohnung zu. Ein im Mietvertrag generell geregeltes Besichtigungsrecht ist unwirksam (Vgl. Urteil des BGH vom 04.06.2014 - Az. VIII ZR 289/13). Nur unter sachlichen Gründen und einem berechtigten Interesse an der Wohnungsbesichtigung, steht dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zu. Ein berechtigtes Interesse besteht beispielsweise bei anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Zählerablesung oder der Durchführung notwendiger Reparaturen. Sollte das Besichtigungsrecht bestehen, sollte dies aber in jedem Fall rücksichtsvoll ausgeübt werden.

In jedem Fall ist es dem Vermieter untersagt einen Zweitschlüssel für die vermieteten Räumlichkeiten zurückzuhalten und sich hierdurch unberechtigt Zugang zu verschaffen. Dies wäre nur mit ausdrücklicher (bestenfalls schriftlicher) Zustimmung durch den Mieter

statthaft. Soweit Ihrerseits ein berechtigtes Interesse an einer Wohnungsbesichtigung besteht und der Mieter Ihnen allerdings dies verwehrt, muss der Anspruch im Wege einer Duldungsklage gerichtlich durchgesetzt werden. Jedweder andere unberechtigte Zugang ist strafrechtlich als Hausfriedensbruch zu bewerten und kann zur Strafanzeige gebracht werden.

Doch wie kann verfahren werden, wenn Gefahr im Verzug besteht, der Mieter nicht erreichbar ist und ein gerichtliches Verfahren daher nicht abgewartet werden kann? Das Betreten der Wohnung des Mieters ohne entsprechende Zustimmung ist möglich, soweit ein Notfall besteht. Insofern sollten dem Vermieter berechnete

Gründe bekannt sein, um eine sogenannte Notöffnung durchführen zu können. Ein berechtigter Grund könnte beispielsweise bei einem Wasserrohrbruch vorliegen. Sollte Ihrerseits ein Notfall angenommen werden, ist dennoch zunächst zu versuchen, den Mieter zu kontaktieren und ihn über die Situation in Kenntnis zu setzen. Sollte dies allerdings fehlschlagen, holen Sie sich einen unabhängigen Zeugen oder die sachliche zuständige Behörde (Polizei, Feuerwehr) hinzu. Erst dann sollte die Notöffnung durchgeführt werden.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin



Berliner Räumung_S

WEG-RECHT

Entscheidungskompetenzen des Verwalters im Wohnungseigentum

Seit dem 01.12.2020 ist der Verwalter kraft Gesetzes gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind, § 27 Abs. 1 WEG.

Wann eine Maßnahme nur von untergeordneter Bedeutung ist, ergibt sich aber aus dem Gesetz nicht und bedarf der Abwägung aller Umstände im Einzelfall, insb. auch der Größe der Gemeinschaft und ihrer Finanzkraft. Der Verwalter muss also von Gesetzes wegen in jedem Fall neu prüfen, ob er ohne Beschluss handeln darf. Überschreitet er die eingeräumte Kompetenz, drohen Regressforderungen der Gemeinschaft.

Weitaus schwieriger ist aber der Nichtgebrauch der gesetzlich eingeräumten Kompetenz. Einhellig wird nämlich derzeit angenommen, dass der Verwalter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, ohne Beschluss unverzüglich zu handeln, wenn die Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und von untergeordneter Bedeutung ist und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt. Auch das Untätigbleiben kann also Schadenersatzansprüche auslösen.

Nun steht es dem Verwalter zwar frei, sicherheitshalber doch eine Weisung per Beschluss im Einzelfall einzuholen. Fallen dadurch aber zusätzliche Versammlungskosten an oder entsteht ein Verzögerungsschaden, wird der Verwalter auch insoweit schadenersatzpflichtig, wenn er hätte erkennen können, dass er ohne Beschluss handeln durfte, vgl. Reh ZWE 2023, 154, 156.

Diese Risiken sind nur vermeidbar, wenn im Voraus ein sog. Vorratsbeschluss gefasst wird, mit dem die Eigentümer näher definieren, welche Maßnahmen in ihrer Gemeinschaft von der Handlungs- und Entscheidungskompetenz des § 27 WEG gedeckt sein sollen und welche der vorherigen Beschlussfassung bedürfen. Gemäß § 27 Absatz 2 WEG können die Eigentümer dabei auch die gesetzlichen Kompetenzen erweitern oder beschränken. Erstaunlich wenige Gemeinschaften haben bislang solche Grundlagenbeschlüsse gefasst. Oft scheinen die Verwalter der Ansicht zu sein, Klauseln in Verwalterverträgen, die Aufgabenkataloge und Kompetenzzuweisungen enthalten, würden hierfür genügen. Davon kann jedoch nicht sicher ausgegangen werden, vgl. dazu MüKoBGB/Skauradszun 2023 § 27 WEG Rn. 32 ff.; BeckOK WEG/Elzer 2023 § 27 Rn. 78 f. a.a. Bärmann/Becker WEG 2023 § 27 Rn. 24. Das Gesetz verlangt einen konkreten Beschluss hierzu und keine formularklauselartige vertragliche Regelung. Deshalb wird in etlichen Veröffentlichungen angenommen, dass diese Klauseln auch nicht ausreichend sind.

Andere Autoren stellen darauf ab, dass über den Verwaltervertrag ja schließlich auch beschlossen werde, indirekt somit auch über die Kompetenzregelung. Das dürfte aber erstens nur gelten, wenn über den Vertrag nach Inkrafttreten der Reform zum 1.12.2020 beschlossen worden ist. Für die Zeit davor war die wohl nicht deckungsgleiche Rechtsprechung zu Kompetenzerweiterungen zugrunde zu legen. Zum Zweiten wird gefordert, dass sich die Eigentümer bewusst sein müssen, dass sie über Kompetenzerweiterungen oder Beschränkungen i. S. v. § 27 Absatz 2 WEG beschließen. Das wird meist problematisch sein, denn die Vertragsentwürfe werden oft nicht gelesen, mitunter wohl durch die Verwalter nicht einmal vorher allen Eigentümern ausgehändigt, sondern nur zur Einsicht bereitgehalten. Klauseln in Verwalterverträgen unterliegen zudem einem zeitlich unbegrenzten und auf Formularklauselrecht (§§ 305 ff. BGB) erweiterten gerichtlichen Prüfungsvorbehalt, während ein Einzelkatalogbeschluss speziell zu § 27 Absatz 2 WEG nach einem Monat in Bestandskraft erwächst.

- **Deshalb ist dringend jedem Verwalter anzuraten, einen solchen Katalog zu entwerfen, mit dem Beirat vorzubereiten und der Gemeinschaft zur Beschlussfassung – ggf. nach Änderungen – anzubieten.**

Ohne klare Regelung pro Gemeinschaft muss der Verwalter also im Einzelfall prüfen, ob er einen Beschluss für eine Maßnahme benötigt. Ist das nicht der Fall, ist er zugleich handlungspflichtig.

In der Regel gelten derzeit als Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung:

- die Maßnahmen i. S. d. § 27 Abs. 1 Nr. 2, 4, 5 und 6 WEG a. F.; vgl. Schultzky ZWE 2021, 62; Gesetzesbegründung [BT-Drs. 19/18791, 73](#);
- Hausgeldklage einschließlich ggf. notwendiger Anwaltsmandatierung und Zwangsvollstreckung, Schultzky a.a.O. unter Verweis auf die Gesetzesbegründung BT-Drs. 19/18791, 75
- Abschluss einer Streitwertvereinbarung mit einem Anwalt – jedenfalls bis zur Streitwertgrenze von 5.000 €, vgl. Bruns NZM 2022, 153;
- Vergabe von Winterdienst und Hausreinigung, Schultzky a.a.O.; Dötsch/Schultzky/Zscheschack Kap 9 Rn. 118;
- Anschaffung von Verbrauchsgegenständen, Abramenko ZWE 2023, 105; BT-Drs. 19/18791, 73;
- Anmeldung einer Forderung im laufenden Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Versteigerungsverfahren;
- Durchsetzung der Hausordnung durch Sachverhaltsermittlung und Ermahnungen von Störern;
- außergerichtliche Mahnung von Hausgeldern;
- Entgegennahme und Überweisung von Geldern;
- Erhaltung des Verbandsvermögens (Reparatur des Rasenmähers), Abramenko a.a.O.;
- Vermietung eines Stellplatzes, Abramenko a.a.O. – m. E. abzulehnen;
- Erhaltungsmaßnahmen bei grundsätzlich sehr gepflegter Anlage, Abramenko a.a.O.
- Entscheidung über Miete, Kauf und Wartung von Rauchmeldern, so Bruns a.a.O. – m. E. abzulehnen;
- Einholung von Grundbuchauszügen, Eigentümerlisten beim Grundbuchamt

Nicht mehr von untergeordneter Bedeutung sollen sein und demnach einer Beschlussfassung bedürfen:

- Stundung von Hausgeldansprüchen durch Ratenzahlungsvereinbarung (im Fall Raten á 100 € für Forderung von 1000 €), so AG Gelsenkirchen 23.05.2023, Az. 427 C 231/22; a. A. aber zu Recht Bruns a.a.O., Lehmann-Richter / Wobst Rn. 482;
- Abschluss einer zeitbezogenen Honorarvereinbarung mit einem Rechtsanwalt (Stundensatz), so LG Karlsruhe 04.09.2023, Az. 11 S 68/22;
- Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums im Klageweg, Suilmann WuM 2023, 119 (121);
- Erhebung einer Zahlungsklage für hohe anteilige Sonderumlage, BGH 16.09.2022, Az. V ZR 180/21;
- Kreditaufnahme, Schultzky a.a.O.;
- bauliche Veränderungen einschl. modernisierender Instandsetzung, das umfasst bspw. auch das Umgestalten durch Fällen eines prägenden Baumes, selbst wenn dieser schadhaft ist, vgl. Abramenko a.a.O.; Bruns a.a.O.;
- Hausgeldklagen mit sehr hohem Streitwert oder hohem Prozessrisiko;
- Einleitung von Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren;
- Aufstellen einer Hausordnung, die ohne genehmigenden Beschluss gelten soll, vgl. Bruns a.a.O.;
- Benutzungsregelungen mit Nachbarn;
- Verträge mit einer Laufzeit von mehr als 2 Jahren, diese verstoßen aber i. d. R. ohnehin gegen § 309 Nr. 9a BGB; vgl. Bruns a.a.O.;
- Kosten von 10.000 € für die Beauftragung eines Planungsbüros wegen Errichtung der Ladeinfrastruktur, so LG Dessau-Roßlau 8.12.2022, Az. 5 S 91/22

Bei der Abwägung in Zweifelsfällen sollte auch berücksichtigt werden, in welchem Verhältnis der Aufwand für die zusätzliche Eigentümerversammlung, d. h. Kosten und Reiseaufwand, und zu beschließender Maßnahme stehen, Abramenko a.a.O.

Im Falle von streitwertabhängigen Verwalterermächtigungen ist eine Höchstgrenze für eine Mehrzahl von Einzelvorgängen pro Wirtschaftsjahr zu beschließen, so schon die bisherige Rechtsprechung.

Die zweite Voraussetzung, dass die Maßnahme nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen darf, wird zumeist anhand der Wirtschaftskraft der Gemeinschaft, speziell anhand eines Prozentsatzes vom durchschnittlichen Wirtschaftsplanvolumen der letzten 3 Jahre bemessen, wobei die Grenze zwischen 2 und 10 % - in der Mehrzahl der Ansichten zwischen 3 und 5 % - liegen soll, vgl. Lehmann-Richter/Wobst Rn. 477; Schultzy a.a.O.; Dötsch/Schultzy/Zscheschack Kap. 9 Rn. 99. Erwogen wird auch eine betragsmäßige Begrenzung zwischen 200 und 1000 € pro Eigentümer und Jahr. Maßgebend ist die Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers, vgl. [BT-Drs. 19/22634, 46](#).

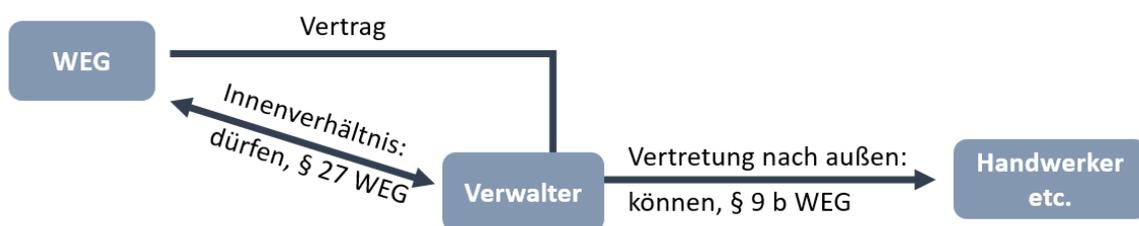
Zur Einordnung werden weiter als Kriterien benannt: die Größe der Anlage (je mehr Eigentümer, desto höher der Versammlungsaufwand, je kleiner, desto höher das Interesse an eigener Entscheidung), die Diskussionsfreude der Eigentümer, die bisherige Verwaltungspraxis (bevorzugen die Eigentümer Sparsamkeit oder Gründlichkeit), vgl. Bruns a.a.O.

Die Kompetenzregelung kann dauerhaft für jeden Verwalter und jede Amtsperiode, beschränkt auf eine bestimmte Verwalterpersönlichkeit des Vertrauens, oder befristet beschlossen werden. Auch die Vorbefassung des Beirates anstelle eines Beschlusses kommt in Betracht, vgl. Skauradszun a.a.O. Rn. 35.

Verwalter sollten bedenken, dass ihre Aufgaben und ihr Haftungsrisiko aufgrund eines kompetenzerweiternden Beschlusses gemäß § 27 Absatz 2 WEG evtl. erweitert werden könnten und für diesen Fall ein Sonderkündigungsrecht oder eine Zusatzvergütung im Verwaltervertrag vorsehen.

Zudem entbindet die Entscheidungskompetenz den Verwalter nicht von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Wenn er anstelle der Eigentümer ohne Beschluss selbst über eine Auftragsvergabe entscheiden soll, hat er in der Regel also dennoch zuvor, 3 Angebote einzuholen und auf fundierter Tatsachengrundlage eine Ermessensauswahl zu treffen, vgl. Abramenko a.a.O.; Bruns a.a.O. (jedenfalls ab 3000 € Auftragswert m. w. N.).

Wichtig ist aber, zwischen Innen- und Außenverhältnis zu trennen. § 27 WEG regelt, ob der Verwalter im Innenverhältnis handeln darf oder zuvor einen Beschluss benötigt. Handelt er ohne erforderlichen Beschluss, macht er sich schadenersatzpflichtig. Ob sein Handeln in Vertretung der Gemeinschaft dem außen stehenden Vertragspartner der Gemeinschaft gegenüber wirksam ist, beurteilt sich dagegen allein anhand § 9b WEG. Demnach hat der Verwalter als Organ der Gemeinschaft von Gesetzes wegen unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht, soweit es nicht den Abschluss von Darlehens- oder Grundstückskaufverträgen anbelangt.



Übrigens gehören die Aufgaben des Verwalters, die aus seiner Organstellung selbst (z. B. Beschlussdurchführung, Eintragung von Beschlüssen in die Beschlussammlung oder ins Grundbuch, Gewährung der Belegeinsicht) oder anderen gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Erstellung der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts, § 28 WEG, Einladung und Durchführung von Versammlungen, § 24 WEG) folgen, nicht zum erweiterbaren oder beschränkaren auslegungsbedürftigen Kompetenzbereich des § 27 WEG. Insoweit ist es also irrelevant, ob es sich um Maßnahmen untergeordneter Bedeutung oder von finanziell erheblichen Auswirkungen handelt.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

*Wir wünschen Ihnen und Ihren
Mitarbeitern fröhliche Weihnachten
und einen guten Rutsch in ein neues
und erfolgreiches Jahr 2024.*

