

## NEWSLETTER 2tes Halbjahr 2015

Sehr geehrte Eigentümer,

heute erhalten Sie das erste Newsletter der Hausverwaltung Seigerschmidt. Wir möchten mit diesem immer wieder auf wichtige Änderungen sowie Rechtssprechungen im Immobilienbereich aufmerksam machen.

Gestatten Sie uns, dass wir uns in unserem Newsletter zuerst vorstellen.

### HAUSVERWALTUNG SEIGERSCHMIDT GmbH - VORSTELLUNG

1985 gründete Johannes Seigerschmidt gemeinsam mit seiner Frau das Familienunternehmen. Verbunden in der Region Allgäu und im Bodenseeraum wächst das Unternehmen ständig. Derzeit werden mehr als 55 Eigentümergemeinschaften mit über 1200 Einheiten betreut.

Basierend auf traditionellen und ehrlichen Werten ist hier ein Handschlag noch was **WERT**.

Mit hoher Qualität und ständiger Weiterbildung kümmern wir uns um Ihr Gebäude als wäre es unsere eigenes. Durch die Erfahrung aus über 30 Jahren, greift das Team nicht nur auf ein ausgezeichnetes Netzwerk zurück, sondern bietet Lösungen aus einer Hand an. Basierend auf der Verbundenheit zur Natur, ist uns die ständige Modernisierung Ihrer Immobilie sehr wichtig. Denn nur so können Sie den Wert erhalten oder steigern und energetisch nachhaltig in die Zukunft schauen. Schließlich soll die nächste Generation auch davon profitieren.

Direkt an der ehemaligen römischen Salzstrasse zwischen Bodensee und Allgäu finden Sie unsere Büroräume. In einem 400 Jahre alten ehemaligen Bauernhaus in Niederstaufen erstrecken sich unsere modernen Räume über zwei Stockwerke. Die perfekte Harmonie, Tradition und Moderne und der Bezug zu Natur werden somit vereint. Soziales Engagement sowie Förderer der Kunst und Kultur sind für uns Ehrensache.

[Hausverwaltung](#), [Immobilienverwaltung](#), [Immobilienvermittlung](#), [Buchführung](#) oder [Lohnabrechnung](#), [hier bekommen Sie alles aus einer Hand](#).

Dadurch sparen Sie sich lange Wege und schlussendlich bleibt Ihnen mehr Freizeit und mehr in Ihrem Geldbeutel.

Nutzen Sie unsere Kompetenzen!

**--> SIE WOLLEN MEHR UEBER UNS ERFAHREN,  
BESUCHEN SIE UNS AUF UNSERE NEUE HOMEPAGE! WIR FREUEN UNS!**

[www.seigerschmidt.de](http://www.seigerschmidt.de)  
[www.immobilien-seigerschmidt.de](http://www.immobilien-seigerschmidt.de)



## NEWSLETTER 2tes Halbjahr 2015

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH ist Mitglied im Verband der Deutschen Immobilienverwalter (VDIV). Doch was bedeutet dies?

Der VDIV ist der größte Landesverband der Immobilienverwalter. Durch die Mitgliedschaft haben wir viele Vorteile, die wir an unsere Eigentümer weitergeben können.

Beispiele hierfür sind:

- kostenfreie juristische Beratung
- kostenfreie Beratung in der Verwalterpraxis
- Vorhalten einer Vertrauensschadensversicherung
- Ständige Informationen zur aktuellen Rechtsprechung
- Nutzung des Seminarangebotes

Wenn Sie unter der Postleitzahl 88 des VDIV nach Hausverwaltungen suchen, finden Sie **als einzige** Hausverwaltung die unsere.

Warum ist dies so?

Die Mitgliedschaftsbeitrag alleine ist im vierstelligen Bereich pro Jahr. Hinzu kommen Fahrtkosten nach München auf Schulungen sowie Schulungsgebühren. Wir und unsere Mitarbeiter nutzen ständig dieses Programm und haben dadurch weitere hohe Kosten. Nur so können wir den ständigen steigenden Anspruch und die Rechtsicherheit für unsere Eigentümer garantieren.

Leider gibt es derzeit noch kein Berufsbild eines Hausverwalters, was sich aber laut Fachliteratur die nächsten Jahre ändern wird. Wir begrüßen dies sehr, da derzeit viele Verwaltungen am Markt sind, die z.B. durch fehlende Mitgliedschaft nicht die Qualität, die heutzutage notwendig ist bieten.

Diese Verwalter werden zunächst von Eigentümern gewählt, bei denen nur der Preis im Fokus steht. Langfristig überlebt hoher Qualität aber immer den niedrigen Preis.

"Es ist unklug, viel zu bezahlen, aber es ist noch schlechter, zuwenig zu bezahlen. Wenn Sie zuviel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles. Wenn Sie dagegen zuwenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand die ihm zugeordnete Aufgabe nicht erfüllen kann. Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten.

John Ruskin (1819-1900), engl. Schriftsteller, Kunstkritiker u. Sozialphilosoph "

Wir setzen seit 30 Jahren auf Qualität. Diese ist in unseren Augen der einzig richtige Weg. Ziel ist es Qualitätsführer statt Preisführer zu sein und unser Erfolg gibt uns Recht. Mit derzeit ca. 60 Objekten vom Einkaufszentrum über Hochhäuser oder Seevilla sind wir einer der größten und vielfältigsten Hausverwalter in unserer Region.

## AKTUELLE RECHTSPRECHUNGEN

### ❖ Einzelner Wohnungseigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen

Dringende Sanierungen des Gemeinschaftseigentums dürfen nicht aufgeschoben werden

**Wohnungseigentümer müssen die Kosten dringend erforderlicher Sanierungen gemeinsam bezahlen. Das gilt selbst dann, wenn sie sich die Renovierung nicht leisten können. Stimmen sie einem entsprechenden Beschluss nicht zu, können sie sich schadensersatzpflichtig machen.**

#### Hintergrund

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand zunächst aus zwei Einheiten im Erd- und Dachgeschoss. Durch den Ausbau von Kellerräumen und einer entsprechenden Teilungserklärung entstand ab 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Die Klägerin erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Seit 2008 weist die Kellerwohnung einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Das Amtsgericht hat die Eigentümer der zwei anderen Wohnungen verurteilt, der anteiligen Aufbringung der Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung und der entsprechenden Bildung einer Sonderumlage zuzustimmen. Zusätzlich wurden sie verpflichtet, Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung zu zahlen. Das Berufungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Begründung: die Kostenbelastung überschreitet die "Opfergrenze" der betagten und finanzschwachen Eigentümer, deren Wohnungen auch ohne die Sanierung nutzbar seien.

#### Entscheidung

Der BGH sieht das anders als das Berufungsgericht. Er hat entschieden, dass die Klägerin sowohl die Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung als auch zur Bildung der Sonderumlage verlangen kann. Im Grundsatz kann jeder Wohnungseigentümer die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beanspruchen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum haben, d. h. sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb ist eine Abwägung von Kosten und Nutzen einer Maßnahme rechtens mit dem Ergebnis, dass nicht zwingend erforderliche Maßnahmen zurückgestellt werden dürfen. Anders liegt der Fall aber dann, wenn eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist. Dies war vorliegend der Fall, denn durch die sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum war die Wohnung der Klägerin inzwischen unbewohnbar. Da es hier um den notwendigen Erhalt der Wohnungseigentumsanlage geht, spielt es auch keine Rolle, ob die Eigentümer betagt oder finanzschwach sind. Im Ergebnis müssen deshalb alle Wohnungseigentümer anteilig für die Sanierungskosten aufkommen, auch wenn sie in erster Linie der Kellergeschosswohnung zugutekommen.

Und noch eine weitere wichtige Feststellung hat der BGH getroffen: Eine Ersatzpflicht der Wohnungseigentümer kommt für solche Schäden an dem Sondereigentum in Betracht, die dadurch entstehen, dass die gebotene Beschlussfassung über die Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen unterbleibt. Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

(BGH, Urteil v. 17.10.2014, V ZR 9/14)

❖ Rauchwarnmelder

BRRS 2015, 2068; IMRRS 2015, 0829

*Beitrag in Kürze*

Miete, Pacht, Leasing und Erbbaurecht

Mieter muss Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

*BGH, Urteil vom 17.06.2015 - VIII ZR 290/14*

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung - hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.\*)

❖ Ergänzung der Tagesordnung nur bei Einhaltung der Ladungsfrist

Entspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, kann ein Wohnungseigentümer die Aufnahme von Tagesordnungspunkten nur dann verlangen, wenn die Ladungsfrist eingehalten werden kann. In einem dem Landgericht München vorliegenden Fall verlangt ein Wohnungseigentümer wegen eines schwierigen technischen Problems an der Heizungsanlage, die Verwaltung im Wege einstweiliger Verfügung zu verpflichten, einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für die acht Tage später geplante Wohnungseigentümerversammlung aufzunehmen.

Das Gericht lehnte den Antrag ab. Zwar kann einem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Aufnahme einzelner Tagesordnungspunkte zustehen. Jedoch muss, soweit kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, die Einhaltung der Ladungsfrist möglich bleiben. Da beide Voraussetzungen in diesem Fall nicht gegeben waren, wurde der Antrag zurückgewiesen.

Praxishinweis: Es passiert immer wieder, dass Wohnungseigentümern kurz vor der Versammlung, in der Regel wenn die Einladung mit der Liste der Tagesordnungspunkte auf dem Tisch liegt, weitere Punkte einfallen. Die nachträgliche Ergänzung der Tagesordnung erfordert jedoch einen enormen Aufwand, der sich nur bei wirklicher Dringlichkeit rechtfertigen lässt. Liegt jedoch ein Punkt besonderer Dringlichkeit vor, bedarf es keines Antrags von Seiten des Eigentümers. Denn die Verwaltung müsste in einem solchen Fall im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung den Tagesordnungspunkt - unter dann möglicher Abkürzung der Ladungsfrist - ohnehin aufnehmen.

Durch die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte ohne besonderen Anlass wird der Zweck der zweiwöchigen Ladungsfrist, nämlich den Wohnungseigentümern eine ausreichende Möglichkeit ihrer Vorbereitung zu gewähren, vielfach unterlaufen (LG München I, Urteil vom 16.05.2011 - 1 S 5166/11).

### INFORMATION ZUR STEUERERKLÄRUNG

Wir bekommen jedes Jahr unzählige Anrufe zum Thema Steuererklärung.  
Warum ist dies so?

Gerne möchte man in seiner Steuererklärung 2014 auch seine Abrechnung 2014 mit aufführen.

Dies ist aber falsch!

Der Verband Deutscher Immobilienverwalter bestätigt dies:

"Zur Abgabe der Steuererklärung 2014 ist die Abrechnung 2014 nicht notwendig, da etwaige Abrechnungssalden nicht im Jahre 2014 fließen, sondern im Folgejahr 2015. Dies liegt daran, dass der Verbraucher nicht bilanziert, sondern vielmehr nach dem Zufluss/Abflussprinzip versteuert."

Wir weisen darauf hin, dass wir keinerlei steuerliche Beratung an Sie weiter geben dürfen und verweisen Sie zu allen steuerrelevanten Themen an Ihren Steuerberater. Daher ist dies nur ein Hinweis ohne Gewähr.

### NEUER GAS RAHMENVERTRAG

Die Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH hat aufgrund der vielen Verwaltungseinheiten mit ansässigen Gaslieferanten einen neuen Rahmenvertrag verhandelt. Diesen kann jede WEG, die von der Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH betreut wird, nutzen. Alle bisherigen Verwaltungen profitieren ab 01.10.2015 davon. Die Rahmenbedingungen gestalten sich folgendermaßen:

Preis pro Abnahmestation: 120,00 Euro p.a.

Arbeitspreis: 3,830 Cent/kwh inkl. Netznutzung zzgl. Erdgassteuer

Diese Rahmenbedingungen haben wir uns bis 30.09.2019 gesichert.

**Somit können sich derzeit die einzelnen Eigentümer bis zu 10,00 Euro pro Monat sparen.**

Wir freuen uns, somit einen Mehrwert gegenüber den Mitbewerbern zu erzielen.