

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Zeit vergeht wie im Flug, gerade war doch erst Jahresbeginn und schon steht Weihnachten vor der Tür.

Manche Aufgaben für das neue Jahr nehmen schon jetzt unsere Aufmerksamkeit in Anspruch: Der Zensus 2011, die erste große Volkszählung seit weit über 20 Jahren, steht im Mai an. Immobilieneigentümer und die Verwalter sind schon jetzt davon betroffen.

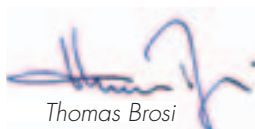
In dieser Ausgabe unseres WEGweisers beleuchtet Frau Rechtsanwältin Feszler die Thematik der Verjährung von Ansprüchen gegenüber Mietern. Wenn man hier nicht rechtzeitig agiert, sind Ansprüche schnell nicht mehr zu realisieren, da sehr kurze Verjährungsfristen gelten.

Manches bauliche Problem dagegen benötigt längere Zeit, um sich zu entwickeln. Aufsteigende Feuchtigkeit in Gebäuden führt über Jahre und Jahrzehnte zu Schäden. Es gibt heute Methoden, die das Wasser im Mauerwerk auf physikalischem Weg zurückdrängen, das dauert jedoch ebenfalls seine Zeit.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen einige ruhige Tage, ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2011.



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



Aus der Praxis

Alternative Sanierungsverfahren bei aufsteigender Feuchtigkeit

Schäden durch aufsteigende Feuchte im Mauerwerk können den Gebrauch von betroffenen Räumen massiv beeinträchtigen und sogar den Wert einer Immobilie mindern.

Als im Kellerbereich eines über 100-jährigen Mehrfamilienhauses im Stuttgarter Süden aufsteigende Feuchtigkeit in den Mauern bemerkt wurde, stand die Frage nach dem fachgerechten Vorgehen im Raum, da ein Abdichten von außen oder durch Horizontalabsperrungen aus technischen und finanziellen Gründen nicht infrage kam. Ein Architekt und ein spezialisiertes Sanierungsunternehmen wurden hinzugezogen und nach einer ausführlichen Bauwerksdiagnose wurde eine alternative Sanierungsmethode empfohlen und umgesetzt.

Die Ursachen

Um die Vorgehensweisen zu verstehen, ist es notwendig zu wissen, wie und warum Wasser über den Boden oder die Umfassungswände ins Mauerwerk eindringen kann. Fachleute unterscheiden zwischen Schlagregen, Kondenswasser, Druckwasser und aufsteigender Feuchte, wobei die aufsteigende Feuchte die häufigste Ursache von Mauerfeuchte ist. Dabei saugen die Mauern ähnlich einem Schwamm die Feuchtigkeit im Erdreich auf. Die Feuchte kann dabei über die Kapillaren im Mauerwerk bis zu neun Meter nach oben dringen.

Zum Kapillareffekt kommt noch ein elektrophysikalischer Effekt: Die aufsteigende Feuchtigkeit enthält gelöste Salze, die dem Kapillarwasser elek-



Putzschäden im Keller

trische Leitfähigkeit verleihen. Die negativ geladenen Wassermoleküle richten sich an den Kapillarwänden aus und haften an den Salzionen an der Kapillarwand. Dabei kommt es zu einer elektrischen Aufladung, wobei der Fuß der Mauer als Plus- und das weiter oben liegende Mauerwerk als Minuspol wirkt. Die Salzionen streben dem Minuspol entgegen und wandern dadurch langsam nach oben. Da die Salze mit der Zeit nach außen dringen, kann es dort zu Salzausblühungen und Putzablösungen kommen.

Feldumkehr löst Ionen

Die Sanierung in unserem Beispiel erfolgt durch die dauerhafte Anbringung eines Geräts, das schwache, niederfrequente elektromagnetische Wellen aussendet und damit das

Fortsetzung auf Seite 2

elektrische Feld samt den Strömen umkehrt. Dadurch wird die Bindung der Salzionen an die Wassermoleküle gelöst und die Feuchtigkeit wandert langsam wieder nach unten. Nach Einbau des Geräts wird an mindestens fünf verschiedenen Stellen die Feuchtigkeit im Mauerwerk über eingelassene Edelstahlsonden gemessen.

In regelmäßigen Abständen erfolgen Nachmessungen an diesen Messstellen, und zwar bis die Ausgleichsfeuchte erreicht ist. Je nach Art und Umfang der Schädigungen kann das bis zu drei Jahre dauern. In der betroffenen Liegenschaft konnte jedoch schon bei der ersten Nachmessung nach einem halben Jahr ein Rückgang der

durchschnittlichen Mauerfeuchtigkeit um 3 bis 8 Prozentpunkte festgestellt werden. Sollten die Zielwerte nicht erreicht werden, gibt der Gerätehersteller eine Geld-zurück-Garantie. Durch die ersten Erfolge glauben wir allerdings nicht, dass die Eigentümergemeinschaft davon Gebrauch machen muss.

Verjährungsfrist von Ersatzansprüchen

Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache sollten schnellstmöglich geltend gemacht werden, wenn der Mieter ausgezogen ist, denn die Ersatzansprüche des Vermieters verjähren nach sechs Monaten.

Die Frist beginnt mit dem Auszug, das heißt mit dem Rückerhalt der Mietsache. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist für den Fristbeginn ohne Bedeutung. Es kommt also nicht darauf an, auf wann Mieter oder Vermieter gekündigt haben.



Schadensersatzansprüche auf Geld, Wiederherstellung oder Herstellung des vereinbarten Zustandes sein.

Vereinfacht ausgedrückt, kann die Verjährung nur durch die Einleitung eines Gerichtsverfahrens unterbrochen werden. Ein Anspruch, der nur schriftlich geltend gemacht wird, ist nutzlos.

Diese Verjährungsvorschrift bezieht sich nicht auf Zahlungsansprüche wegen nicht gezahlter Miete und Nebenkosten. Diese Ansprüche verjähren grundsätzlich in drei Jahren.

Die gesetzliche Regelung finden Sie in § 548 Abs. 1 BGB.



Rechtsanwältin Heidrun Feszler

Seit 1988 als selbstständige Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Stuttgart nahezu ausschließlich tätig auf folgenden Gebieten:

- Immobilienrecht, insbesondere Miet- und Pachtrecht
- Wohnungseigentums- und Maklerrecht
- privates Bau- und Handwerkerrecht

Verjährung ...

... bedeutet im Zivilrecht, dass nach Ablauf einer bestimmten Frist keine Möglichkeit mehr besteht, einen bestehenden Anspruch durchzusetzen.

Schadensersatzansprüche ...

... können gesetzlich oder vertraglich begründet sein. Die Voraussetzung für die Haftpflicht ist rechtswidriges und schuldhaftes Handeln – oder auch das Unterlassen einer Handlung. Der Schadensersatzanspruch soll den messbaren Schaden ausgleichen. Nur wer schuldhaft handelt, haftet auf Ersatz der beschädigten Sache. Verschulden ist im BGB beschrieben als Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Fahrlässigkeit ist das Außer-Acht-Lassen der erforderlichen Sorgfalt.

Ersatzanspruch der WEG

Wenn der Mieter einer Eigentumswohnung außerhalb der Wohnung in einem Mehrfamilienhaus Schäden verursacht, kann auch die WEG Ersatzansprüche wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum geltend machen.

Dabei handelt es sich um einen Sonderfall, nämlich die sogenannte Dritthaftung. Nicht dem Vertragspartner, sondern einem am Vertrag nicht beteiligten Dritten – hier: der WEG – wird ein Schaden zugefügt.

Falls der Mieter also beispielsweise im Treppenhaus oder Aufzug einen Schaden hinterlassen hat, muss zügig gehandelt werden. Denn für diese Ansprüche gilt dieselbe normierte kurze Verjährungsfrist wie bei den Schadensersatzansprüchen des Vermieters: 6 Monate ab Auszug.

Kredite für Wohnungseigentümergeinschaften

Wenn eine Eigentümergeinschaft vor einigen Jahren eine Investition tätigen wollte, wurde die Maßnahme in der Regel aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Sofern diese nicht in ausreichender Höhe gebildet oder durch langfristige Geldanlage gebunden war, bestand darüber hinaus die Möglichkeit, eine Sonderumlage zu beschließen.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Juli 2007 und der daraus resultierenden Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Kreditaufnahme durch die WEG geschaffen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch gegenüber Dritten Rechte zu erwerben und Pflichten einzugehen. Der Ver-

walter kann dazu ermächtigt werden, diese Rechtsgeschäfte im Namen der WEG vorzunehmen. Für die Beantragung ist ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss erforderlich, in dem die Aufnahme des Kredits, seine Rückführung sowie die Bevollmächtigung des Verwalters zur Kreditbeantragung im Namen der WEG geregelt sind. Für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, also auch für die Rückzahlung einer aufgenommenen Finanzierung, haftet das Verwaltungsvermögen. Der einzelne Eigentümer haftet entsprechend der Höhe seines Miteigentumsanteils.

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) bietet Kredite für Wohnungseigentümergeinschaften an. Die Beantragung erfolgt ganz einfach durch den Verwalter.

Keine Einzelprüfung

Da die WEG Kreditnehmer wird, beschränkt sich die Prüfung auch auf sie. Hierzu sind wenige Unterlagen

einzureichen, zu denen die Teilungserklärung, eine aktuelle Eigentümerliste, der Wirtschaftsplan und der Verwaltervertrag gehören. Es erfolgt keine Einzelprüfung der Eigentümer, das heißt, es sind keine Selbstauskünfte oder Einkommensnachweise vorzulegen. Das Hausgeldkonto der WEG ist bei der DKB zu führen.

Keine Besicherung im Grundbuch

Finanziert werden objektbezogene Investitionsmaßnahmen der WEG. Von den Gesamtkosten sind 20 Prozent aus Eigenmitteln (z. B. aus der Instandhaltungsrücklage) einzubringen. Der verbleibende Betrag kann als Kredit bei der DKB aufgenommen werden. Der Finanzierungsbetrag für die WEG ist auf rechnerisch 10.000 Euro pro Eigentümer begrenzt. Die Laufzeit für die Rückzahlung des Kredites beträgt fünf Jahre. Die Ausreichung von WEG-Finanzierungen erfolgt bei der DKB ohne Hereinnahme von Sicherheiten.

Zensus 2011 – Volkszählung modern

Zum Stichtag 9. Mai 2011 werden in Deutschland die Bevölkerung sowie die Gebäude und Wohnungen erfasst und eine Volkszählung bzw. ein Zensus durchgeführt.

Die letzte Volkszählung fand in den alten Bundesländern 1987 und in den neuen Bundesländern 1981 statt. 2011 wird in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt.

Anstatt einer umfassenden Befragung aller Personen und Haushalte werden bei dieser Zählung registrierte Verfahren eingesetzt und nur ungefähr jede zehnte Person interviewt. Eigentümer von Wohnungen und Gebäuden trifft es jedoch alle.

Bei Eigentümergeinschaften wird in der Regel auch der Verwalter der Liegenschaft in die Datenerhebung einbezogen. Hier sind wir schon seit geraumer Zeit in intensivem Kontakt mit dem Statistischen Landesamt, denn es laufen schon Vorerhebungen, die dazu dienen, die eigentliche Datenerhebung vorzubereiten.

Die beim Verwalter vorhandenen Daten und Informationen zur Liegenschaft werden nach einem bestimmten Muster auf elektronischem Weg verschlüsselt an das Amt übermittelt und dort verarbeitet. Als Liegenschaftsverwalter haben wir eine erhebliche Arbeitsbelastung, um die

vorhandenen und geforderten Daten in der notwendigen Form bereitzustellen. Da bei vielen Liegenschaften der Verwalter zwar das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, aber keinen Einblick hinter die Wohnungstür hat, werden beim einzelnen Wohnungseigentümer weitere Daten erhoben.

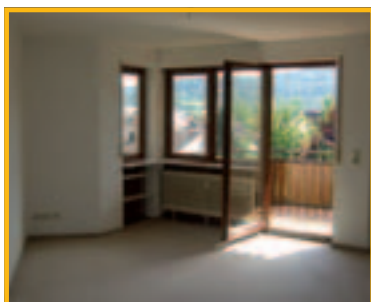
Dies sind z. B. die Anzahl der Räume und die sanitäre Ausstattung und – sofern vermietet – die Mieternamen. Die Daten aus den Erhebungen werden geheim gehalten und nur für statistische Zwecke verwendet. Es besteht laut Statistischem Landesamt ein sogenanntes Rückspielverbot, was bedeutet, dass keine Angaben aus den Erhebungen in die Verwaltung zurückfließen.



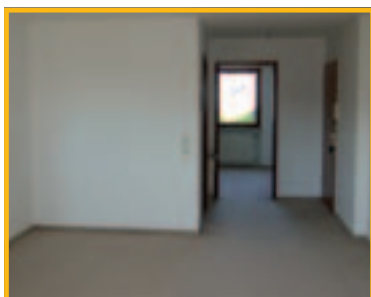
Weitere Informationen sind auf der Seite des Statistischen Landesamtes zu finden: www.statistik-bw.de/Zensus/

Beste Aussicht(en) in Leonberg-Ezach

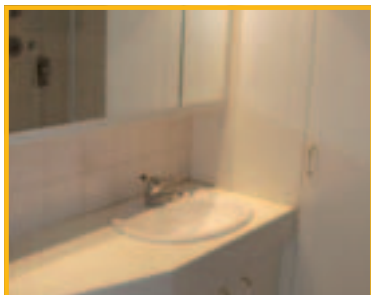
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad



Balkon



Ein Schmuckstück in gutem Zustand und in ruhiger Lage in Leonberg-Ezach: Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 8-Familien-Hauses aus dem Baujahr 1990.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss. Über den zentralen Flur erfolgt der direkte Zugang in den Wohnbereich sowie ins Schlafzimmer und das Bad. Vom Wohnbereich gelangt man auf den großzügigen Balkon. Die Küche kann entweder als separater oder offener Raum zum Wohnbereich gestaltet werden. Das gepflegte Bad ist mit hellen Fliesen, Duschwanne und Einbauschränken ausgestattet. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Eine Waschküche und ein separater Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden. Das solide gebaute Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Heizung und Warmwasser-

Erwärmung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Hausmeister- und Reinigungsservice sind vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 52 m².

Der Verkauf erfolgt über uns. Der Kaufpreis beträgt 110.000 Euro zzgl. 3,57 % Provision inkl. der gesetzlichen MwSt.

Die Wohnung steht für einen Eigennutzer sofort zur Verfügung und kann auch vermietet werden. Die erzielbare Kaltmiete beträgt ca. 480 Euro (das entspricht einer Bruttorendite von etwa 5,2 %).

Kontakt:

Frau D. Angar

07152 - 999 888

oder 07152 - 999 555

info@bv-hausverwaltung.de

info@kuprian-hausverwaltung.de

Objekt: 2-Zimmer-Wohnung
Ort: Leonberg-Ezach
Lage: ruhig, mit schöner Aussicht

Zustand: gut
Preis: 110.000 Euro
Provision: 3,57 % inkl. MwSt.



Impressum

Herausgeber:

Kuprian Hausverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 555 · Fax 07152 - 999 88 77

B&V Haus- und Grundstücksverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 888 · Fax 07152 - 999 88 77

Auflage: 3.500 Exemplare, Ausgabe 02/2010

Redaktion: PR hoch drei GmbH

Gestaltung/Druck: Wiener & Friends GmbH

Bildnachweise:

Seite 2, „Recht“: Igor Zakowski/istock // Seite 3, „Neues bei der Hausverwaltung“: Jenny Solomon/fotolia