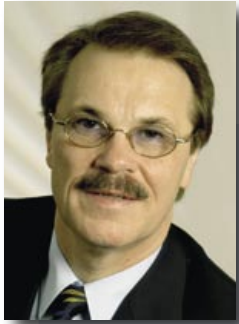




# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-bs.de](http://www.vow-bs.de)



Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

es ist geschafft! Der TÜV NORD CERT hat nach seinem Audit bestätigt, dass wir die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2000 erfüllen. Näheres dazu finden Sie auf dieser Seite.

Am 11. November 2005 haben CDU/CSU und SPD ihren Koalitionsvertrag vorgelegt, der sich auch auf den Immobilienbereich auswirkt. So wurden z. B. die Eigenheimzulage und die degressive Gebäudeabschreibung für Mietwohnungen zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Auch ist mit einer generellen Steuerpflicht für private Veräußerungsgewinne bei vermieteten Immobilien ab 2007 zu rechnen. Für Immobilieneigentümer gilt es also, einige bittere Pillen zu schlucken.

Auch für 2006 haben wir uns eine Menge vorgenommen. Insbesondere wollen wir unsere Eigentümer wieder durch gute Leistungen zufrieden stellen. Daneben bauen wir unser Leistungsangebot aus. So erfolgt im Laufe des Jahres die Freischaltung des Online-Service für unsere Wohnungseigentümer. Darüber kann via Internet u. a. Einsicht in das individuelle Hausgeldkonto und die Grundakten der Wohnungseigentümergeinschaft genommen werden. Wir verbreitern dadurch unsere Kommunikationsplattform und ermöglichen unseren Eigentümern einen schnellen Zugriff auf wichtige Daten und Unterlagen. Ferner steht eine weitere Offensive gegen die ständigen Betriebskostensteigerungen auf unserem Programm. Über ein spezielles Benchmarking-System werden wir versuchen, die Kosten zu minimieren. Besonderes Augenmerk widmen wir auch den Vermietern, denen wir helfen wollen, die höchstmögliche Rendite für ihre Investition zu erzielen.

Ein spannendes Jahr liegt wieder vor uns. Gehen wir es gemeinsam an.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst  
Ihr

**Dietmar Bosse**

Vorsitzender der Geschäftsführung

## VOW schließt erfolgreich Zertifizierungsverfahren ab

TÜV NORD CERT bescheinigt Einhaltung der Qualitätsstandards nach den Regeln der DIN EN ISO 9001 : 2000

Nach einer Vorbereitungszeit von fast zwölf Monaten schloss die VOW das Zertifizierungsverfahren im Dezember 2005 erfolgreich ab. Der TÜV NORD CERT bestätigte im Rahmen des Auditberichtes, dass von der VOW die Anforderungen der DIN EN ISO 9001 : 2000 erfüllt werden. Dieses Zertifikat ist für drei Jahre gültig. Es schließen sich jährliche Überwachungsaudits sowie alle drei Jahre ein Wiederholungsaudit zur Verlängerung des Zertifikats an.

### Was sagt das Zertifikat aus und welchen Nutzen hat es für die Kunden und das Unternehmen?

Das Zertifikat bestätigt, dass die VOW ihre Unternehmensprozesse konsequent auf ihre Kunden ausrichtet und dabei höchste Qualitätsansprüche zu Grunde legt sowie eine systematische Qualitätsplanung anwendet. Sämtliche einzelnen Abläufe innerhalb des Unternehmens unterliegen dabei einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Dieser orientiert sich an der Kundenzufriedenheit, die durch entsprechende Erhebungen festgestellt wird. Dadurch werden Verbesserungspotenziale erkannt und umgesetzt.

### Qualitätsmanagement

Durch die Zertifizierung wird ein effizientes Qualitätsmanagement innerhalb des Unternehmens garantiert. Computergestützte standardisierte Prozesse stellen optimal strukturierte Arbeitsabläufe sicher und tragen zur Vermeidung von Fehlern bei. Anweisungen zu Vorgehensweisen, Formulare und wichtige Hinweise werden in einem Qualitätsmanagement-Handbuch erfasst und sind jederzeit von den Mitarbeitern online abrufbar.

Dies führt zu einer hohen Transparenz der Arbeitsprozesse. Das Zertifikat bestätigt des Weiteren das vom Unternehmen

Beauftragte für Daten-, Gesundheits- und Arbeitsschutz sowie Sicherheit eingesetzt werden. Auch ergibt sich daraus die Erfüllung der Auflagen im Zusammenhang mit der Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter.

### Kundenzufriedenheit

Der Nutzen der Kunden der VOW liegt darin, dass durch die Optimierung der Arbeitsprozesse eine noch schnellere Bearbeitung der einzelnen Vorgänge unter Berücksichtigung der Qualitätsmaßstäbe erfolgt. Das integrierte Beschwerdemanagement lässt die Unzufriedenheit von Kunden und Fehler schnell erkennen. Dies wiederum führt zur Vermeidung von Wiederholungen und somit Kundenverärgerungen. Durch die regelmäßigen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sind die Mitarbeiter der VOW stets auf dem neuesten Stand z. B. hinsichtlich der Rechtsprechung. Der Kunde findet dadurch bei der VOW die für eine optimale Betreuung seiner Immobilie erforderliche Kompetenz vor.

### VOW auf dem Prüfstand

Der Vorteil durch die Zertifizierung liegt für die VOW darin, dass sie im Zuge des Zertifizierungsprozesses sämtliche innerbetrieblichen Abläufe auf den Prüfstand gestellt hat. Dadurch wurden Verbesserungspotenziale aufgedeckt, was zu einer Optimierung der Prozesse geführt hat. Die VOW kann zudem nunmehr im Rahmen der Kundenakquisition auf ihr zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem verweisen und dadurch das Vertrauen der zukünftigen Vertragspartner in ihre Leistungsfähigkeit noch schneller gewinnen.

## Schätzung des Warmwasserverbrauchs

Das Bayerische Oberste Landgericht (Bay-ObLG) hat sich mit seinem Beschluss vom 15. September 2004 (2 Z BR 145/04) zu der Frage geäußert, ob und unter welchen Bedingungen bei nicht gemessenen Warmwasserverbräuchen Schätzungen statthaft sind. In einer vermieteten Eigentumswohnung lief über ein Jahr lang ununterbrochen Warmwasser. In der Wohnanlage wurden Warmwasser und Heizung durch dieselbe Anlage geliefert. Eine Messdienstfirma ermittelte Warmwasserkosten in Höhe von 65.144,66 DM und Heizkosten in Höhe von 2.761,76 DM. Die Einzelabrechnung für die Wohnung ergab – bei durch Wasseruhr ermitteltem Verbrauch – Kosten von 49.472,19 DM. Den Beschluss über die Abrechnung focht die vermietende Wohnungseigentümerin an.

Bei so genannten verbundenen Anlagen, die die Nutzer sowohl mit Warmwasser als auch Wärme beliefern, erfolgt, so die Richter des BayObLG, die Aufteilung der Kosten grundsätzlich nach § 9 Heizkostenverordnung (HeizkV). Die Höhe des Warmwasserverbrauchs ermittelt sich nach den in § 9 Abs. 2 HeizkV genannten Formeln. Ein Teil der vom Messdienst angewendeten Formel besteht aus der mittleren Temperatur des Warmwassers. Diese Temperatur kann auch geschätzt werden. Wie die Schätzung zu erfolgen hat, regelt die HeizkV nicht. Nach Ansicht des Gerichts seien demnach die Tatsachen zu ermitteln, die den Schluss zulassen, dass das Schätzergebnis den tatsächlichen Verhältnissen nahe komme. Unzulässig sei jedoch die pauschale Bezugnahme auf die in § 8 Abs. 2 HeizkV genannte höchstzulässige Temperatur von 60°C. Einerseits sei die Heizanlagenverordnung in der Zwischenzeit aufgehoben und die Energieeinsparverordnung (EnEV) enthielte keine entsprechende Regelung. Andererseits lasse diese Vorschrift ohnehin nur den Schluss zu, dass keine höhere Temperatur eingestellt war. Aus ihr lasse sich aber nicht schließen, dass die Temperatur nicht niedriger war.

### Praxistipp:

Die Entscheidung ist auf das Mietrecht übertragbar. Abrechnungen, in denen erforderliche Angaben nach der HeizkV geschätzt worden sind, sind häufig Angriffen der Nutzer ausgesetzt. Wohnungseigentümern und Vermietern tun gut daran, Schätzungen zu vermeiden in dem die Warmwassertemperatur gemessen wird. Werden die Kosten der Messung gescheut, empfiehlt sich die Einstellung der Temperatur zu protokollieren und regelmäßig zu überprüfen, ob die Temperatur tatsächlich erreicht wird. Kann eine Schätzung nicht vermieden werden, sind nämlich die ihr zugrunde liegenden Tatsachen nachvollziehbar darzustellen. Insbesondere im Mietrecht wird dies gefordert (AG Neuruippin). Ist die Schätzung fehlerhaft, ist der Beschluss über die Genehmigung der Heizkostenabrechnung anfechtbar bzw. sind im Mietrecht entsprechende Nachzahlungen nicht fällig.

## Neuigkeiten aus dem Bereich Wohnungseigentum

# Besucher des 8. VOW-Workshops für Beiräte erhielten umfangreiche Informationen

Mehr als 200 gewählte Interessensvertreter aus Wohnungseigentümergeinschaften nutzten die Gelegenheit, durch Teilnahme am 8. VOW Workshop, Neuigkeiten aus dem Bereich Wohnungseigentum zu erfahren.

einzelnen Wohnungseigentümer in Haftungsfragen Erleichterungen. Dr. Löffler berichtete über die mit Spannung erwartete Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz. Daraus werden sich für Wohnungseigentümergeinschaften

Matthias Kühn,  
Thomas Traub,  
Dietmar Bosse und  
Dr. Matthias Löffler



Als Referent begrüßte Dietmar Bosse, Geschäftsführender Gesellschafter der VOW, Dr. Matthias Löffler, Richter beim Amtsgericht Hannover. Bosse ging des Weiteren insbesondere auf die Auswirkungen von steuerlichen Veränderungen sowie den Wegfall von Subventionen im Bereich Immobilieneigentum ein. Er sprach u. a. an, den Wegfall der Eigenheimzulage, die Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen sowie die laufenden Verfahren beim Bundesverfassungsgericht wegen der Grundsteuer für eigengenutzte Immobilien und die Neubewertung von Immobilieneigentum im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Über Neuigkeiten aus dem Hause VOW informierte Thomas Traub, Geschäftsführer der VOW. Er stellte insbesondere den Online-Service für Beiräte und Eigentümer sowie das vom TÜV NORD CERT zertifizierte Qualitätsmanagementsystem der VOW heraus. Besonderes Augenmerk richtet das Unternehmen auf die Reduzierung der Betriebskosten. Als neue Dienstleistung wird die Verwaltung von vermieteten Eigentumswohnungen angeboten.

Dr. Löffler informierte die Besucher über die aktuelle Rechtsprechung und ging auf richtungsweisende Entscheidungen der Obergerichte ein. Besonders widmete er sich dem Thema Wohnungseigentümersversammlungen, Hausordnung, Kostenverteilung und bauliche Veränderungen. Auch sprach er die Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften an. Danach kann eine Wohnungseigentümergeinschaft bei gerichtlichen Auseinandersetzungen als Klägerin auftreten. Auch ergeben sich daraus für die

Erleichterungen bei der Umsetzung von Änderungen zum Beispiel hinsichtlich der Kostenverteilung ergeben. Die Verwaltungen sollen zukünftig eine Beschlusssammlung führen.

Unter dem Stichwort Energiepass berichtete Stephan Koch, im Hause VOW für das technische Gebäudemanagement zuständig, ausführlich über Sinn und Zweck, Verpflichtung, Inhalte, Aufbau, Kosten, zeitlicher Ablauf sowie Handlungsempfehlungen daraus. Der Energiepass ist nach einer EU-Richtlinie für jedes Gebäude zu erstellen und bei Vermietungen und Verkäufen vorzulegen.



Ein aufmerksames Publikum verfolgte die interessanten Ausführungen der Referenten.

Die genaue Umsetzung ist noch durch eine von der Bundesregierung zu erlassende Richtlinie zu regeln. Damit ist bis zum Ende dieses Jahres zu rechnen. Die Ergebnisse aus dem Energiepass können sich auf Kaufpreise und Mieten auswirken. Deshalb ist dem Energiepass zukünftig besondere Bedeutung beizumessen.

## Falsch berechnete Stromkosten schnell zurückfordern

So mancher ärgert sich über hohe Stromrechnungen, auch ein Mieter in München. Zu Recht, wie sich beim Wechsel des Stromanbieters herausstellte: Seit 1989 war vom falschen Zähler abgelesen worden. Das Versorgungsunternehmen erstattete aber nur die zu viel gezahlten Beträge für die letzten zwei Jahre.

Der erzürnte Verbraucher zog vergebens vor Gericht: Nach der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden“ ist der Rückzahlungsanspruch auf zwei Jahre begrenzt, weil die Rechtssicherheit der Versorgungsunternehmen vorrangig ist (LG München I, Az. 26 O 6255/04).

## Nießbraucher: Kein Stimmrecht und kein Anfechtungsrecht

Jeder Wohnungseigentümer hat gemäß Wohnungseigentumsrecht eine Stimme. Weil das Stimmrecht Bestandteil seines Mitgliedschaftsrechtes in der Gemeinschaft ist, ist er allein stimmberichtig. Dem Nießbraucher steht dieses Stimmrecht nicht zu. Jedoch kann der Wohnungseigentümer verpflichtet sein, die Interessen des Nießbrauchers zu berücksichtigen, nach seiner Weisung zu handeln oder ihm Stimmrechtsvollmacht zu erteilen, sofern keine Stimmrechtsbeschränkungen bestehen.

Der Grundsatz, dass Nießbraucher nicht stimmberechtigt sind, hat zur Folge, dass sie auch nicht als anfechtungsberechtigt gelten.

Insoweit ist ein Nießbraucher, auch wenn es sich um einen früheren Wohnungseigentümer handelt, nicht berechtigt, Verfahrensrechte auszuüben, zum Beispiel im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5.8.2005, I-3 Wx 323/04).

### Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2006

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener vi. S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG | Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekendarbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse  
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Komfortabel **wohnen** – in jedem Alter



Foto: AMG | Hamburg

Neue Wohnformen sind auch für ältere Menschen attraktiv. Angebote sind für diese anspruchsvollen Nachfrager oft zu einseitig und überdies rar ...

Die Deutschen werden immer älter. 87 Prozent der über 50-Jährigen wollen bis ins hohe Alter in ihrem Umfeld bleiben. Die Bereitschaft, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen, steigt jedoch mit dem Alter (siehe Grafik). Dabei wollen viele das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden und sich durch den Wechsel bessere Wohnbedingungen schaffen. Komfortabel, hochwertig und barrierefrei soll die neue Wohnung laut Umfrage sein. Der Bedarf wird in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen, denn im Jahr 2050 wird in Deutschland die Hälfte der Bevölkerung älter als 48 Jahre sein, und schon in weniger als 15 Jahren wird es mehr als 12 Millionen über 65-Jährige geben, die es sich leisten können, in das Wohnen zu investieren.

### Umfrage: Altersgerechtes Wohnen

Stimme zu:

50 bis 59 Jahre 9%

60 bis 69 Jahre 14%

70+ Jahre 21%

„Ich plane den Umzug in eine altersgerechte Wohnung“



## Das ändert sich 2006 und 2007

Mit dem Jahreswechsel mussten sich viele Bürger auf Neues einstellen. Zu einigen Änderungen finden Sie zusätzliche Details auf anderen Seiten dieser Ausgabe. Die Eigenheimzulage ist endgültig abgeschafft, und Neuregelungen treten in Kraft, so die Abschaffung der degressiven Abschreibung für Neufälle bei Mietgebäuden zu Gunsten einer pauschalen Abschreibung von zwei Prozent jährlich über 50 Jahre. Private Steuerberaterkosten sind künftig nicht mehr abzugsfähig. Verschont bleibt dagegen der Werbungskostenabzug, wenn der Steuerberater zur Ermittlung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder von Kapitalerträgen tätig wird. Eigenheimbesitzer können künftig einen Teil ihrer privaten Aufwendungen für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von der Einkommenssteuer abziehen. Erst für den 1.1.2007 ist geplant, die 20-prozentige Pauschalsteuer auf private Veräußerungsgewinne bei Mietimmobilien und Wertpapieren ein-

zuführen. Die Spekulationsfristen sollen dann entfallen. Das gescheiterte Antidiskriminierungsgesetz wird infolge der EU-Antidiskriminierungsrichtlinie unausweichlich kommen – voraussichtlich in entschärfter Form. Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes steht an. Im Jahr 2006 werden nun auch Eigentümer von bestehenden Gebäuden verpflichtet, einen Energiepass anfertigen zu lassen. Am 31.12.2006 endet die Übergangsfrist zum Austausch von Heizkesseln, die vor dem 1.10.1978 installiert worden sind. Bis zu diesem Termin sind auch Warmwasser- und Heizungsrohre in unbeheizten Räumen und zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume mit Wärmedämmung zu versehen. Außerdem verpflichten immer mehr Bundesländer Eigentümer, ihre Wohnungen mit Rauchmeldern auszustatten. Verteuerungen sind ab 1.1.2007 durch die geplante Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 auf dann wohl 19 Prozent zu erwarten.

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete

Eine Mieterhöhung bis zum Maximalwert der örtlichen Vergleichsmiete können Vermieter auch dann verlangen, wenn die Miete bereits innerhalb der Spanne der Vergleichsmiete liegt.

Darauf wies der Bundesgerichtshof hin (VIII ZR 322/04, 6.7.2005).

Eine Vermieterin wollte die Kaltmiete für eine Wohnung von 5,90 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,22 Euro/m<sup>2</sup> anheben. Die örtliche Vergleichsmiete bewegte sich im Bereich zwischen 5,75 und 6,23 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mieter verweigerten ihre Zustimmung zur Erhöhung, da die örtliche Vergleichsmiete schon zuvor erreicht gewesen sei. Der Bundesgerichtshof entschied zu Gunsten der Vermieterin: Entscheidend sei nur, ob die neue Miete innerhalb der Spanne der örtlichen Vergleichsmiete liege. Ob die bisherige Miete sich auch schon in diesem Spielraum bewegt habe, spiele keine Rolle.

## Regierung kündigt WEG-Änderung an



In der Diskussion: Die rechtliche Stellung einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die neue Bundesregierung hat angekündigt, dass sie „das Verfahren in Wohnungseigentumssachen vereinfachen und die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer ... stärken“ wird. Inzwischen verlautet aus gut informierten Kreisen, dass sie den Entwurf der Vorgängerregierung überarbeitet. Dabei geht es vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom Juni 2005 vor allem um Vorschriften zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Zu prüfen ist, ob die neue Rechtsauffassung ergänzende gesetzliche Regelungen erforderlich macht. Im Vordergrund dieser unter Experten heftig diskutierten Entscheidung stehen die haftungsrechtlichen Konsequenzen, die sich aus der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft ergeben. So wird unter anderem diskutiert, die Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers generell auf die Höhe seines Miteigentumsanteils zu begrenzen.

### WEG-Recht

## Keine Verwalterhaftung bei fehlerhafter Nebenkostenabrechnung

Vermietende Wohnungseigentümer müssen Ausfälle bei der ihnen gegenüber ihren Mietern obliegenden Betriebskostenabrechnung selbst tragen, wenn diese auf der 1:1 Verwendung der WEG-Jahresabrechnung basieren. So das Bayerische Oberste Landesgericht (Beschluss vom 04. April 2005 - AZ: 2 Z BR 998/04). Die WEG-Abrechnung entsprach im konkreten Fall nicht den Ansprüchen an die mietvertraglich geschuldete Betriebskostenabrechnung. Die vermietenden Eigentümer hatten darauf hin den Verwalter auf Ersatz der Ausfälle aus den Betriebskostenabrechnungen in Anspruch genommen. Die Münchener Richter entschieden zugunsten des Verwalters. Sie urteilten, dass ein WEG-Verwalter ohne gesonderte Vereinbarung nicht verpflichtet ist, für vermietete Wohnungen Abrechnungen so zu erstellen, dass diese unverändert als wirksame mietrechtlich geschuldete Betriebskostenabrechnungen verwendet werden können.

### Praxistipp:

Die Entscheidung entspricht der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur, auch wenn Wohnungseigentümer dies immer wieder anders sehen. Weder sämtliche Positionen noch der Verteilerschlüssel einer WEG-Abrechnung entsprechen in der Regel den gemäß Mietvertrag umzulegenden Positionen und dem vereinbarten Verteilerschlüssel. Außerdem ist die WEG-Abrechnung eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung, während im Mietrecht eine auf den jeweiligen Zeitraum bezogene Abrechnung zu erstellen ist. Der vermietende Eigentümer muss hier selbst dafür sorgen, dass die von ihm zu erstellende Betriebskostenabrechnung den mit seinem Mieter vereinbarten Regelungen entspricht. Häufig bietet sich die Übernahme der WEG-Abrechnung in die mietvertraglichen Vereinbarungen an, soweit dies hinsichtlich der umlegbaren Positionen zulässig ist (nicht etwa bei Instandhaltungs- und Verwaltungskosten). Problematisch ist dies jedoch z.B. dann, wenn die Miteigentumsanteile nicht der tatsächlichen m<sup>2</sup>-Wohnfläche entsprechen oder der WEG-Verteilerschlüssel nicht sachgerecht ist oder geändert wird.

## Abtrennung von Versorgungsleitungen bei Hausgeldrückständen

Wohnungseigentümer können bei erheblichen Hausgeldrückständen säumige Miteigentümer von den Versorgungsleistungen grundsätzlich durch mehrheitliche Beschlussfassung ausschließen (BGH, Beschluss vom 10.6.2005, V ZR 235/04; KG Berlin, Beschluss vom 8.8.2005, 24 W 112/04).

Bei erheblichen Hausgeldrückständen und ausbleibenden Hausgeldvorauszahlungen muss ein insoweit säumiger Wohnungseigentümer nach entsprechender Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer die Abtrennung seiner Wohnung von der Versorgung mit Heizenergie und Wasser dulden.

Dem Vollzug der Sperre muss allerdings eine Androhung vorausgehen. Durch

Teilzahlungen in Höhe der auf die Versorgungsleistungen entfallenden Beträge kann das Zurückbehaltungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft nicht abgewendet werden.

Das OLG München hat jedoch einschränkend entschieden, dass Voraussetzung für eine Versorgungssperre nicht nur erhebliche Hausgeldrückstände sind, sondern auch deren Titulierung. Danach muss eine bestandskräftige gerichtliche Entscheidung oder ein bestandskräftiger Vollstreckungsbescheid über die Hausgeldrückstände bestehen, um die entsprechenden Absperrmaßnahmen durchführen zu lassen (OLG München, 23.2.2005, 34 Wx 5/05).

## Umstellung auf neue Energieversorgung

Soll in einer Wohnungseigentumsanlage die Heizung von Öl auf Fernwärme umgestellt werden, so handelt es sich dabei um eine bauliche Veränderung, die nicht von allen Eigentümern einstimmig beschlossen werden muss. Vielmehr ist die Umstellung als modernisierende Instandhaltung zu verstehen, für die ein Mehrheitsbeschluss ausreicht. Die technische Weiterentwicklung ist als „verbesserter Standard unter Berücksichtigung einer vernünftigen Kosten-Nutzen-Analyse“, quasi als Instandhaltung einzustufen (Hanseatisches Obergericht Hamburg, AZ: 2 Wx 18/04).