

## BSI-Arbeitskreis „Finanzierung“

Die erste Sitzung des BSI-Arbeitskreises „Finanzierung“ wurde von Thomas Meier, BFW-Präsident und Vorsitzender des Arbeitskreises, als erfolgreicher Auftakt begrüßt

Die Sitzung des neu gegründeten Arbeitskreises wurde von den Teilnehmern als konstituierende erste Sitzung wahrgenommen. Im Mittelpunkt des Gesprächs standen die Problemlage und mögliche Vorgehensweisen zur Lösungsfindung in den folgenden Sitzungen. Dazu erläuterte Meier, dass es für Wohnungseigentümergeinschaften nur schwer möglich ist, die Mittel der KfW zur Sanierung bei Handlungsbedarf in Anspruch zu nehmen. Es sei für Eigentümergeinschaften kompliziert, da sie die von den Banken meist verlangten Sicherheiten nicht gewährleisten könnten.

An der Fragestellung, ob Banken generell in der Lage seien, Kredite zu vergeben ohne Ausfallbürgschaften zu verlangen, teilte sich der Gesprächskreis. Bereits in der ersten Sitzung wurde deutlich, dass es auf diesem Gebiet Handlungsbedarf gibt. Für den Arbeitskreis steht fest, dass die BSI als einzige immobilienwirtschaftliche Vereinigung dieser Problematik nachgeht. Dazu kam, dass bereits bei der Eröffnungsveranstaltung ein externer Fachmann hinzugezogen wurde. Jürg Schönherr von der WL BANK ergänzte die Ausführungen der Teilnehmer mit Expertise aus Sicht eines Finanzfachmanns.

Er verwies auf unterschiedliche Modelle, die zukünftig für Wohnungseigentümergeinschaften interessant werden. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass die Lösung des Problems nicht ausschließlich von Seiten der Banken kommen könne. Auf diese Weise gelang es dem Arbeitskreis festzulegen, wie sich der Arbeitskreis auch in Zukunft erfolgreich mit dem Problem der Finanzierung auseinandersetzen kann.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet, unterstützt von mehreren Experten, im Herbst 2008 statt.

D.B.

## 4. Werkstattgespräch: „Wohnen im Alter“

Die vierte Runde im Immobilienwirtschaftlichen Dialog behandelt die zukünftigen Herausforderungen für die Immobilienbranche

Beim 4. Werkstattgespräch im Rahmen des Immobilienwirtschaftlichen Dialogs auf Geschäftsführerebene ging es am 21. Mai 2008 um Modellvorschläge für „Wohnen im Alter“. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung initiierte die Werkstattgespräche, um Raum zu geben für die Diskussion mit den führenden Immobilienverbänden. Ziel ist die Anpassung der Gesetzesvorhaben der Bundesregierung an die tatsächlichen Herausforderungen unter Berücksichtigung der Beiträge und Erläuterungen der Immobilienverbände und Institute.

### BSI spricht auch beim Werkstattgespräch mit einer Stimme

Die BSI konnte ihre Interessen durch Alexander Rychter, Geschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, vertreten sehen. Seniorenimmobilien zählen zu seinem Fachgebiet, weswegen die Diskussion im Anschluss der Vorträge mitunter spannend wurde. Dr. Eckart, Leiter des Referats SW 30 'Grundsatzangelegenheiten des Wohnens, Wohn-

kosten' gab den Einführungsvortrag, worauf Dr. Richter, Referat SW 22 'Soziale Stadt, Integration und Wohnen in der Stadt', einen Überblick über „Familien und altengerechte Stadtquartiere“ gab. Zu Aktivitäten des BMFSJ und den Stand der Forschung äußerten sich Dr. Kammann, Abteilung 'Ältere Menschen', und Frau Crome, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.



BSI vertreten durch Dr. Bernd Hunger, GdW; Alexander Rychter und Miriam Herke, BFW sowie Hans-Eberhard Langemaack, IVD.

Interessant für die Beteiligten wurde die Diskussion, die sich dem Vortrag von Herr Junne, Referat B13 'Bauingenieurwesen, Nachhaltiges Bauen, Bauforschung und baupolitische Ziele' anschloss. In seinem Vortrag ging es um Normbestimmungen nach DIN 18040 und deren Veränderungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit „Barrierefreiem Bauen“. Auch die Aktivitäten der KfW im Rahmen von Finanzierungsmöglichkeiten gaben nach dem Vortrag von Herr Schönherr, Abteilungsdirektor „Förderpolitik Wohnen“, Anlass zu einer interessanten Debatte unter den Teilnehmern mit einem thematischen

Ausflug in das Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung.

Mit der Aussicht, das Thema biete über das 4. Werkstattgespräch hinaus ein weites Feld für Diskussionen, wurde das Gespräch beendet. Die anschließenden Gespräche und ein Erfahrungsaustausch unter den Teilnehmern dauerten erfreulicher Weise an.

D.B.

# Steuerberatung durch ABACRON Unternehmensberatung Steuerberatungsgesellschaft GmbH als neue BFW-Serviceleistung

Neben der BFW-Rechtsberatung bietet der Verband jetzt auch schnelle Hilfe in Steuerfragen

Nachdem von Seiten der BFW-Mitglieder immer häufiger auch steuerrechtliche Fragen die BFW-Geschäftsstelle erreichten, wurde in Kooperation mit der ABACRON Unternehmensberatung Steuerberatungsgesellschaft GmbH vereinbart, dass zukünftig steuerrechtliche Themen auch in der Mitgliederzeitschrift behandelt werden. Themen, die für Verwalter, in ihrer Eigenschaft als Unternehmer, von Interesse sind. Darüber hinaus sollen auch Fragen von allgemeinem Interesse beantwortet werden. Zudem können Anfragen auch über [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de) im internen Bereich gestellt werden.

Hein-Klaus Albrecht, Geschäftsführer der ABACRON Unternehmensberatung Steuerberatungsgesellschaft GmbH, beantwortet die Frage:

**„Auf einer Eigentümerversammlung wurde gefragt, ob es Möglichkeiten gebe, die Grundsteuerzahlungen einzustellen, da diese verfassungswidrig sei.“**

Seine Antwort dazu lautet:

„Die Einteilung der Steuern in betriebswirtschaftliche Kategorien ist genau so unbegrenzt, wie der Einfallsreichtum der Gesetzgebung, Sachverhalte zu erfinden, an denen eine Pflicht zur Zahlung von Steuern geknüpft wird. Unstreitig gehört die Grundsteuer aber auch in das „Schubfach“ Realsteuern. Daraus folgt, dass derjenige, der Eigentümer eines Grundstücks ist, dafür Steuern bezahlen muss. Sicherlich gehört die Grundsteuer zu den Steuerarten, für die der Steuerzahler nun überhaupt kein Verständnis aufbringen kann und möchte. Allerdings kann die Grundsteuer für sich auch nicht in Anspruch nehmen, etwas völlig Außergewöhnliches zu sein - erinnert sei hier nur an die Zweitwohnungssteuer.

Aus diesem Grunde sind immer Versuche unternommen worden, die Grundsteuer „wegzuklagen“. Bisher ohne durchschlagenden Erfolg. In der Vergangenheit haben sich deshalb nicht nur der Bundesfinanzhof (BFH), sondern auch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) mit der Verfassungskonformität, insbesondere mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz beschäftigen müssen.

So hatte der BFH festgestellt, dass nur geringe Anforderungen an den Gleichbehandlungsgrundsatz zu stellen sind, weil durch die Grundsteuer auch nur eine geringe Steuerbelastung entstände.

Das BVerfG hat festgestellt, dass die Auffassung nicht richtig sein kann. Auch ist es in der Rechtsprechung unstreitig, dass die Er-

mittlung der Bemessungsgrundlagen (Einheitswerte) und die sich daraus ergebenden Steuerfestsetzungen wohl so nicht richtig sind. Der Gesetzgeber ist aber bisher noch nicht aktiv geworden, um daran etwas zu ändern. Damit haftet der Grundsteuer zweifelsohne ein unangenehmer Beigeschmack an, aber bisher ist sie nicht als verfassungswidrig durch die Rechtsprechung des BVerfG angesehen worden. Und damit ist es geltendes Recht!

Wenn Sie aber trotzdem etwas tun wollen, gilt folgendes:

## 1. Aktuelle (noch nicht rechtskräftige) Bescheide

Sie können einen außergerichtlichen Rechtsbehelf einlegen. Dadurch verhindern Sie, dass der Bescheid rechtskräftig wird. Zur Begründung verweisen Sie auf die noch immer beim BVerfG anhängigen Rechtsbehelfsverfahren und beantragen beim Finanzamt, die Entscheidung über Ihren Rechtsbehelf solange zurückzustellen, bis das BVerfG entschieden hat. Das Finanzamt (FA) kann Ihrem Antrag folgen, muss dies aber nicht. Dann erhalten Sie eine ablehnende Einspruchsentscheidung. Bis hierher ist das Verfahren kostenlos.

Gegen die Einspruchsentscheidung können sie beim zuständigen Finanzgericht (FG) Klage erheben. Die Begründung lautet, wie oben bereits beschrieben. Die Klageeinreichung ist kostenpflichtig. Wenn das FG Ihrem Antrag nicht folgt, ergeht ein Urteil. Hiergegen ist in aller Regel kein Rechtsbehelf möglich. Der Weg zum FG ist kostenpflichtig.

Gegen das Urteil des FG können Sie (erster Schritt) die Nichtzulassungsbeschwerde einreichen). Falls Sie dieses Rechtsbehelfsverfahren gewinnen (Chancen gleich Null) können Sie dann die Revision einreichen. Natürlich ist der Rechtsweg zum BFH mit erheblichen Kosten verbunden. Darüber ist der Ausgang des Verfahrens mehr als ungewiss und die Dauer des Verfahrens wird mehrere Jahre betragen. Dass neben den bisher genannten Gerichtskosten auch die Kosten für den Steuerberater hinzukommen versteht sich von selbst.

Aber Achtung, keinesfalls dürfen Sie die Zahlungen an den Fiskus einstellen, dann wird gnadenlos vollstreckt. Antrag beim FA und gesonderte Klage beim FG mit dem Ziel die Vollstreckung der festgesetzten Steuer werden nicht zum Erfolg führen.

## 2. Bestandskräftige Bescheide

Hier wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass Erlasanträge gestellt werden sollten, mit dem Ziel, die in der Vergangenheit festgesetzten Steuerbeträge zurückzuerhalten. Ich denke, dass diese Anträge das Papier nicht wert sind, auf denen sie gestellt werden. Aber natürlich sind derartige Anträge grundsätzlich zulässig. Im Falle der Ablehnung durch da FA würde sich der o. g. Rechtsweg (Einspruch, Klage, Nichtzulassungsbeschwerde, Revision) anschließen. Ich denke aber nicht, dass das zu dem gewünschten Erfolg führen wird.

## 3. Einstellung der Zahlung

Abschließend noch einmal in aller Deutlichkeit, die ungenehmigte Einstellung der Zahlung führt zwangsläufig zu Vollstreckungsmaßnahmen (Besuch des Vollziehungsbeamten, Kontenpfändung etc.) und zur Festsetzung von steuerlichen Nebenleistungen (Verspätungszuschläge, Zinsen etc). Die Einlegung eines Rechtsbehelfs verhindert nicht die Vollstreckungsmaßnahmen.

Hein-Klaus Albrecht ist Geschäftsführer der ABACRON Unternehmensberatung Steuerberatungsgesellschaft GmbH und vereidigter Buchprüfer und Steuerberater.

Schwerpunkte seiner Tätigkeit sind Planung, Gründung, Beratung, Controlling, Analyse, Restrukturierung und Krisenbewältigung von Unternehmen.

Neben der klassischen Steuerberatung bietet er regelmäßig Informationsveranstaltungen zur Vermittlung von Basiswissen als auch zu Gesetzesänderungen an.

Die ABACRON Unternehmensberatung Steuerberatungsgesellschaft GmbH berät und betreut Unternehmen bei der Unternehmensgründung, den Monats-, Jahres- und Mehrjahreszielen, Controlling, Ergebnisanalyse, Kostenanalyse und in der Betriebsanalyse, Restrukturierung oder Sanierung sowie bei der Nachfolgeplanung.

Ihre Tätigkeit übt die ABACRON GmbH verstärkt in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Vereine und gemeinnützige Unternehmen, Gesundheitswesen und Handwerksbetriebe aus.

# BFW als einer der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft

## Die Bedeutung des BFW für seine Mitglieder und was ihn von anderen Immobilienverbänden unterscheidet

Als Verwaltungsunternehmensgruppe stehen uns eine Reihe von Verbänden mit unterschiedlichen Schwerpunkten offen. Wir sind Mitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), dem Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen (IVD), dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Haus & Grund Deutschland und dem Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW).

Für mich ist der BFW (Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter) attraktiv, da der Verband sich speziell auf die Belange der Immobilienverwalter konzentriert. Ich schätze und nutze insbesondere die Leistungen

- Interessenvertretung der Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter und Einflussnahme auf wohnungswirtschaftliche Entwicklungen und Mitwirkung bei rechtlichen und politischen Entscheidungspro-

zessen (z.B. Mitwirkung im Ausschuss zur WEG-Novelle 2007)

- Mitwirkung beim Einrichten eines staatlichen Berufsbildes mit Abschlussprüfung (z. B. ein bundesweiter Studiengang)
- Kooperationen mit immobilienwirtschaftlichen Verbänden und Institutionen Weiterbildung der Mitglieder durch Fachseminare, Herausgabe von Fachartikeln über aktuelle Themen aus Justiz und Praxis
- Förderung des Informations- und Erfahrungsaustausches auf Landesebene in Form von Landesveranstaltungen.
- Jährliche Veranstaltungen über aktuelle rechtliche, technische und betriebswirtschaftliche Themen der Immobilienverwaltung mit namhaften Referenten.
- Herausgabe von Druckmitteln zu Einzelthemen, Sammlung von gerichtlichen Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht, Versand der BFW-Newsletter und des BFW-Newsletter zur aktuellen Information und zum Aufzeigen von Trends und die Mitglie-

derzeitschrift BFW-Aktuell, als Bestandteil der Zeitschrift Wohnungseigentum

- Zusammenarbeit mit Industriepartnern in Form von Rahmenverträgen
- Die preisgünstige und schnelle Rechtsberatung durch beratende Mitglieder wie Fachanwälte und Richter
- Die Mitarbeit in der ARGE unternehmerischer Verwalter.

Als Unternehmer fühle ich mich im Verband gut aufgehoben. Bei Problemen kann ich auf die Geschäftsstelle in Berlin zählen. Anfragen oder Probleme werden dort prompt bearbeitet. Der Meinungsaustausch mit qualifizierten Verwaltern unterstützt mich in meiner Arbeit.

Für mich ist es deshalb selbstverständlich, dass die KUNZE-Gruppe mit allen 8 Firmen Konzernmitglied ist.

Ihr Richard Kunze

*Kunze Beteiligungen und Verwaltung AG*

## Beiratsseminare in Bremen kommen bei Teilnehmern gut an

Auch mit ihrem zweiten Immobilienseminar für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer bewies die ORION Hausverwaltung GmbH aus Bremen den richtigen Riecher. Das Seminar stieß auf sehr gute Resonanz. Mehr als 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer verfolgten die Vorträge der Fachreferenten mit großem Interesse. Die Themen, die für das zweite Seminar ausgewählt wurden waren „Säumige Hausgeldzahler“, „Neues Wohnungseigentumsgesetz“, „Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum“, „Durchsetzung von Verstößen gegen Hausordnungen“ und „Nachhaltige Balkonanierung“.



**Hajo Oertel und die Beiratsseminare kommen in Bremen sehr gut an.**

„Die enorme Nachfrage nach unserem Seminar, das wir im vergangenen Jahr zum ersten Mal veranstaltet haben, macht uns noch einmal deutlich, wie groß der Bedarf nach Informationen rund um Eigentumswohnungen ist.“, erläutert Hajo Oertel, Geschäftsführer der ORION Hausverwaltung GmbH. Die Fachreferenten gaben am Rande ihrer Vorträge nicht nur ihr fundiertes Wissen weiter. Sie erzählten auch Anekdoten aus dem

Praxisalltag, so dass sich das Publikum schnell und einfach in die meist theoretische Darstellung von Praxisfällen einfinden konnte.

„Sehr interessant, verständlich vorgetragen und ohne Fachchinesisch“, beurteilte Teilnehmer Rolf Göpel, Verwaltungsbeirat einer Wohnanlage in Bremen-Horn die Vorträge.

Am Ende des Nachmittages versprach Hajo Oertel den Teilnehmern, die Seminarreihe auch im nächsten Jahr fortzusetzen.

### Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband  
Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.  
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin  
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH  
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg  
Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Deniz Bolten  
BFW Service Gesellschaft mbH  
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin  
Tel.: 030 / 23 45 76 68

<http://www.bfw-service.de>  
[deniz.bolten@bfw-service.de](mailto:deniz.bolten@bfw-service.de)

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive  
Druck: rewi-Druckhaus, Reiner Winters GmbH  
Wiesenstraße 11 · 57537 Wissen

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.



## Richard Kunze und Christine Müller sind sich einig

Die KUNZE-Gruppe mit dem Hauptsitz in Worms übernimmt die Tecta Gebäudemanagement GmbH, Frankenthal, zum 01.07.2008. Damit wächst der verwaltete Wohnungsbestand der Gruppe auf über 15.000 Einheiten. Frau Müller übernimmt in der Unternehmensgruppe künftig Verantwortung im Bereich der Qualitätssicherung.

## Peter Patt kommentiert Lastschriften

Eine Neuordnung des Lastschriftsystems im Zuge der europäischen Harmonisierung des Zahlungsverkehrs steht an. Lastschriften helfen dem Verwalter bei der Beschleunigung der Buchführung für die Kunden. Die erwartete europäische Lösung wird sich vermutlich nicht nach den perfektionierten deutschen Zahlungssystemen richten und uns Verwaltern Mehrarbeit bescheren.

Und ein weiteres Problem tritt auf:

Die aktuell diskutierten BGH-Urteile (IX ZR 22/03 und IX ZR 217/06) dulden die Rückweisung von per Lastschrift eingezogenen Beträgen durch den (auch vorläufigen) Insolvenzverwalter des Mieters (analog wohl des Eigentümers als Hausgeldschuldner gegenüber der Gemeinschaft), auch wenn keine sachlichen Einwendungen gegen die Forderungen bestehen. Das AG Hamburg (68 g I K 272/07) spricht sogar von einer Pflicht des Insolvenzverwalters, noch nicht genehmigte Lastschriften zu widerrufen. Der Insolvenz-



masse mag dies dienen, nicht aber dem soliden und geübten Umgang mit Mietern und Eigentümern.

Das Lastschrifteinzugsverfahren basiert auf Vertrauen. Gegen unberechtigte Belastungen kann der Belastete widersprechen und Lastschriften ohne Angabe von Gründen zurückweisen. Er kann dies solange tun, wie über seinen Kontosaldo noch nicht abgerechnet worden ist; anschließend hat er gemäß Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken noch sechs Wochen Zeit hierfür (bei Quartals-Kontoabrechnungen also

im Extrem  $12 + 6 = 18$  Wochen). Die geläufige Sechs-Wochen-Frist ab Belastungsdatum gilt dagegen nur zwischen den Banken, nicht aber zwischen Kunden und Bank. Aber kann auch der Zahlungsempfänger = Gläubiger nach oben verwiesenen BGH-Urteilen noch vertrauen?

Verwalter, Vermieter und Eigentümergemeinschaften hoffen jetzt auf die weitere Behandlung des Urteils des AG München (1506 IK 3260/07), nach dem Rücklaufgelder aus Lastschriftwiderrufen zumindest

## Kurz und wichtig

### Neues Mitglied

Die Fachverwalter, 68267 Mannheim, Konzernmitglied (mit insgesamt 8 Firmen)

nicht zur Insolvenzmasse gehören. Sollen Verwaltungen solange den Service für Bequemlichkeit aufkündigen und Lastschrifttermächtigungen gegen Daueraufträge tauschen? Steigende Energiekosten führen nahezu jährlich zu veränderten Hausgeldern und Mietzahlungen, die dann umständlich jeweils durch die Zahlungspflichtigen im Dauerauftrag geändert werden müssten. Das lässt erheblichen Mehraufwand erwarten.

Viele Banken haben angesichts dieser Problematik den Abrechnungszeitraum bereits auf Monatsbasis verkürzt, um wenigstens alle vier Wochen (plus sechs Wochen Nachlauf) ‚reinen Tisch‘ gemacht zu haben. Dadurch steigen aber auch die Kontoabrechnungen...

Wider die Bürokratie und pro Verlässlichkeit,  
Ihr Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Die Stellung von Rauchwarnmeldern im WEG Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum?

Jährlich gibt es in Deutschland ca. 600-700 Brandtote durch Wohnungsbrände. Über 90% der Brandopfer fallen nicht den Flammen zum Opfer, sondern sterben an einer Rauchvergiftung. Die meisten Feuer beginnen mit der Schwelphase. Der Rauch verteilt sich schnell und unbemerkt in der Wohnung. Das im Rauch freigesetzte Kohlenmonoxid ist geruchlos und im Schlaf nicht wahrnehmbar. Kohlenmonoxid macht den Menschen schon nach 3 Atemzügen bewusstlos. 10 Atemzüge sind tödlich. Nach Auslösung eines Rauchwarnmelderalarms verbleiben selten mehr als 2 Minuten Fluchtzeit. Die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern bietet zuverlässigen und preiswerten Schutz für Bewohner und Wohngebäude.

Doch wer entscheidet in Eigentumswohnanlagen über den Einsatz von Rauchmeldern? Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) enthält keine spezielle Regelung für den Einbau von Rauchwarnmeldern. Es gelten daher die allgemeinen Vorschriften für die Vornahme baulicher Maßnahmen (§§ 21, 22 WEG) und zur Kostenverteilung (§ 16 WEG) in der üblichen Normenhierarchie: Zwingendes WEG - Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung - Beschlüsse - dispositives WEG.

Gemessen an den Tatbestandsmerkmalen von § 5 Abs. 2 WEG und auch nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Sie

dienen dem Bestand und der Sicherheit des ganzen Gebäudes und sind daher nicht sondereigentumsfähig. Wohnungsbrände sind räumlich nicht auf einzelne Wohnungen be-

Spektakuläres Schauspiel?  
Aber nicht in Ihrer Liegenschaft!

**ista**  
So einfach ist das.

Dass wir anders denken, hat uns weltweit zur Nr. 1 gemacht: So entwickeln wir Lösungen, die die Wohnungswirtschaft voranbringen. Durch optimierte Prozesse, durch nachhaltige Energiekostenreduzierung und einen Service, der Ihnen unsere Leistung so einfach ganz nahe bringt.

Erfahren Sie mehr über unseren Rauchwarnmelder-Service fumonic® im Internet.

ista Deutschland GmbH  
Crugersplatz 2 - 45131 Essen  
Tel.: +49 201 439-02  
Info: [ista.de](mailto:info@ista.de)

[www.ista.de](http://www.ista.de)

grenzt, sondern stellen stets eine Bedrohung für das gesamte Gebäude dar. Bestand und Sicherheit des Gebäudes können dabei weder begrifflich noch vom Schutzgedanken her getrennt werden von der Sicherheit seiner

Bewohner. Rauchwarnmelder dienen dem Schutz der im Gebäude lebenden Personen und Tiere sowie dem Schutz von Gebäude und Einrichtungsgegenständen. Es überzeugt daher nicht, wenn bisweilen die Ansicht geäußert wird, Rauchwarnmelder seien Sondereigentum, da sie ausschließlich Leib und Leben der Sondereigentümer schützen. Auch der Schutz vor der Zerstörung geschaffener Sachwerte, der jährlich in die Milliarden geht, ist vom gesetzlichen Schutzzweck erfasst.

Es ist ferner anzunehmen, dass Rauchwarnmelder zu den Einrichtungen gehören, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und auch aus diesem Grunde gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind. Denn ihr Zweck ist darauf gerichtet, als Sicherheitsvorkehrung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen sicheren Gebrauch der Wohnung und der Wohnanlage zu gewährleisten. Es gilt dasselbe wie für Heizungs- oder Thermostatventile an Heizkörpern in Wohnungseigentumsanlagen. Diese sind nach OLG Hamm Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. Die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Thermostatventile sind somit Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Nähere Informationen zum Rauchwarnmelder-Service fumonic® von ista Deutschland erhalten Sie über [www.ista.de](http://www.ista.de).

Richard Baumann