HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | November 2010

Liebe Leserin,
lieber Leser,

„Nach Geld drängt, am Geld hängt doch alles“: Insbesondere der zweite Teil dieser – etwas abgewandelten – Erkenntnis aus Goethes Faust wird Ihnen aus Ihrer täglichen Verwalterarbeit bekannt vorkommen. Ohne pünktliche Wohngeldzahlungen können Sie nicht vernünftig wirtschaften, Eigentümer beschweren sich, wenn die Kosten explodieren und die Eigentümer vermieteter Objekte wollen, dass ihre Einheiten eine gute Rendite abwerfen.

Mehr oder weniger unmittelbar ums Geld geht es denn auch in vielen Beiträgen in dieser Ausgabe. Lesen Sie u. a., wie Sie Mieterhöhungen richtig bewerkstelligen, Ihr Mahnwesen im Griff behalten und unnötige Folgekosten nach einer Aufzugssanierung vermeiden. Wie aus einer Lastschrift eine Last-Schrift werden kann, beleuchtet Peter Patt im „Standpunkt“ auf Seite 12.

Keine Geldsorgen und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Verwalterthema des Monats
Mieterhöhung bei Wohnraum → **Seite 4**

Technik
Folgekosten nach der Aufzugssanierung → **Seite 6**

Organisation
Mahnwesen in der WEG-Verwaltung → **Seite 7**

FAQ
Sie fragen - unsere Experten antworten → **Seite 8**

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Haftung des Verwalters für Prozesskosten → **Seite 9**

Deckert erklärt: Entziehung des Wohnungseigentums → **Seite 10**

Schlusslicht → **Seite 12**

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: **www.haufe.de/immobilien**

Vermieter kann „Personenbruchteile“ angeben

Wenn in einer Betriebskostenabrechnung einzelne Positionen nach Personenzahl auf die Mieter umgelegt werden, kann die Gesamtpersonenzahl, die der Verteilung zugrunde liegt, auch mit Bruchteilen angegeben werden. So war in einem kürzlich vom BGH entschiedenen Fall z. B. für ein Abrechnungsjahr eine Gesamtpersonenanzahl von 17,22 angegeben. Das macht die Abrechnung weder unwirksam noch nicht nachvollziehbar. Der Vermieter kann die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder taggenau oder zu einzelnen (gröberen) Stichtagen ermitteln. Hierbei können sich auch „krumme“ Nutzerzahlen ergeben. Wie der Vermieter diese errechnet hat, muss aus der Abrechnung selbst nicht hervorgehen. (BGH, Urteil v. 15.9.2010, VIII ZR 181/09)

PRAXIS-TIPP:

Gänzlich vorenthalten kann der Vermieter dem Mieter die Information, wie sich die Gesamtpersonenzahl errechnet, allerdings nicht. Der Mieter hat das Recht, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Hierzu gehören auch die Unterlagen, aus denen sich die Berechnung der Personenzahl ergibt (z. B. Belegungsliste). Um Nachfragen hierzu von vornherein zu vermeiden, kann es daher sinnvoll sein, die Berechnung der Personenzahl doch gleich in die Abrechnung aufzunehmen oder dieser beizufügen.

Weiterführende Informationen:
Betriebskostenabrechnung → **638448**

Erster Entwurf für Mietrechtsänderung liegt vor

Schon im Koalitionsvertrag hat sich die schwarz-gelbe Koalition auf eine Änderung des Mietrechts verständigt. Dieses Vorhaben nimmt nun langsam Gestalt an. Das Bundesjustizministerium hat einen entsprechenden Gesetzentwurf erarbeitet.
Der Entwurf sieht u. a. vor, dass Vermieter energetische Modernisierungen einfacher durchsetzen können. Gleichzeitig sollen die formalen Anforderungen, die Vermieter hier einhalten müssen, gesenkt werden. Führt der Vermieter Maßnahmen durch, zu denen er gesetzlich verpflichtet ist, soll das Minderungsrecht des Mieters entfallen.
Weiter sieht der Entwurf vor, Zwangsräumungen zu vereinfachen. So soll das sog. „Berliner Modell“, bei dem der Gerichtsvollzieher nur die Schlösser austauscht und der Vermieter an den Gegenständen des Mieters sein Vermieterpfandrecht geltend macht, gesetzlich verankert werden. Gegen Personen, die ohne Wissen des Vermieters in der Wohnung wohnen, sollen Vermieter per einstweiliger Verfügung einen ergänzenden Räumungstitel erwirken können, wenn diese Personen von einer Räumungsklage nicht erfasst wurden und deshalb im Räumungstitel nicht genannt sind.
Zudem sieht der Entwurf einen neuen Grund für eine fristlose Kündigung vor: Wer die Kaution nicht zahlt, soll vom Vermieter vor die Tür gesetzt werden können.

Erst das Konto, dann die Kaution

Der Mieter einer Wohnung muss sich nicht darauf einlassen, dem Vermieter die Kaution in bar zu übergeben oder auf dessen Girokonto zu überweisen. Vielmehr darf er die Zahlung der Kaution davon abhängig machen, dass ihm der Vermieter ein insolvenzfestes Kautionskonto benennt, auf das der Mieter die Kaution zahlen kann. So hat der BGH jüngst geurteilt.
Laut Gesetz muss der Vermieter die Mietkaution getrennt von seinem Vermögen anlegen. Hierdurch soll die Sicherheit vom Vermögen des Vermieters getrennt werden, sodass dessen Gläubiger nicht darauf zugreifen können. Es bestehe kein Grund, so der BGH, dem Mieter diesen Schutz nicht von vornherein zu gewähren, sondern bei Beginn des Mietverhältnisses eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Kaution dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen muss. (BGH, Urteil v. 13.10.2010, VIII ZR 98/10)

PRAXIS-TIPP:

Der Vermieter muss nicht für jede Kaution ein separates Konto anlegen. Ein als Treuhandkonto gekennzeichnetes Sammelkonto reicht aus. Wenn ein solches ohnehin existiert, kann dieses dem Mieter mitgeteilt werden. Anderenfalls sollten Sie auf jeden Fall vor Zahlung der Kaution ein Kautionskonto anlegen, um dem Mieter keinen Anlass zu geben, die Zahlung zu verweigern.
Ungeachtet des o. g. Urteils kann der Wohnungsmieter die Kaution in 3 Monatsraten zahlen, die erste zu Beginn des Mietverhältnisses, die beiden anderen zu Beginn des 2. und 3. Mietmonats. Die Übergabe der Wohnung sollten Sie stets von der Zahlung der 1. Rate abhängig machen. Umso wichtiger ist es, rechtzeitig ein Kautionskonto benennen zu können.

Weiterführende Informationen:
Kaution (Miete) → **638841**

Ersatzanspruch der WEG gegen einen Mieter verjährt in 6 Monaten

Hat der Mieter einer Eigentumswohnung Schäden im Treppenhaus und/oder im Aufzug verursacht, kann die WEG von ihm Schadensersatz wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum verlangen. Diese Ansprüche verjähren – genauso wie Schadensersatzansprüche des Vermieters selbst – nach einem Urteil des OLG Stuttgart innerhalb von 6 Monaten ab Auszug des Mieters. Auf die in § 548 Abs. 1 BGB normierte kurze Verjährungsfrist aus dem Mietrecht kann sich der Mieter auch gegenüber der WEG berufen, auch wenn nicht diese, sondern der Sondereigentümer der gemieteten Wohnung Mietvertragspartei ist. (OLG Stuttgart, Urteil v. 5.8.2010, 7 U 82/10)

Weiterführende Informationen:
Verjährung (WEG) → **637335**
Verjährung (Miete) → **639445**

PRAXIS-TIPP:

Wenn ein Mieter Schäden am Gemeinschaftseigentum verursacht hat und ausgezogen ist, ist zügiges Handeln geboten. Dann haben die Wohnungseigentümer nur 6 Monate Zeit, um Schadensersatz geltend zu machen.
Der Schadensersatzanspruch steht den Wohnungseigentümern zu und muss grundsätzlich von diesen gemeinschaftlich geltend gemacht werden. Wollen einzelne Eigentümer die Ansprüche geltend machen, müssen sie hierzu durch Beschluss ermächtigt sein.
Um die Verjährung zu hemmen, reicht ein bloßes Anschreiben an den ehemaligen Mieter nicht aus. Vielmehr muss innerhalb der Verjährungsfrist Klage erhoben oder ein selbstständiges Beweisverfahren eingeleitet werden, es sei denn, der Mieter erklärt, auf die Einrede der Verjährung zu verzichten oder lässt sich auf Verhandlungen ein.

BSI untersucht Verwaltervergütung

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat eine Studie über die Vergütung von Immobilienverwaltern vorgelegt. Ausgewertet wurden die Angaben von knapp 900 Unternehmen aus den in der BSI zusammengeschlossenen Verbänden.
Der Studie zufolge beträgt die durchschnittliche monatliche Vergütung bei WEGs mit bis zu 49 Einheiten zwischen 16,12 und 17,94 Euro pro Einheit, bei Gemeinschaften mit bis zu 99 Einheiten 15,02 bis 16,78 Euro. Die maximal genannten Beträge lagen hier bei 30 bzw. 25 Euro.
Große Unterschiede wurden bei den Stundensätzen ermittelt. Für Inhaber und Geschäftsführer wird für die WEG-Verwaltung im Mittel ein Stundensatz von 61,82 Euro verlangt, die Spanne reicht von 25 bis 150 Euro. Eine Sachbearbeiter-Stunde schlägt im Schnitt mit 42,90 Euro zu Buche, bei einer Spanne von 19 bis 85 Euro.
Die Studie, die auch die Vergütung von Sondereigentums- und Mietverwaltung zum Gegenstand hat und sich zudem mit Sondervergütungen befasst, ist für eine Schutzgebühr von 49 Euro u. a. über die DDIV Service GmbH unter www.immobilienverwalter.de und den BVI (E-Mail an service@bvi-verwalter.de) erhältlich. DDIV und BVI stellen ihren Mitgliedsunternehmen die Studie kostenfrei zur Verfügung.

Weiterführende Informationen:
Kalkulation der Verwaltervergütung (Berechnungsprogramm)
→ **1153040**
Vergleich von Verwaltergebühren → **2134543**

BGH-Richter Dr. Klein hört auf

Dr. Michael Klein, Richter am 5. Zivilsenat des BGH (dem „WEG-Senat"), ist Ende September in den Ruhestand gegangen. Vielen Verwaltern ist Dr. Klein von Veranstaltungen zum Wohnungseigentumsrecht bekannt, wo er jeweils die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum WEG präsentiert hat, so zuletzt beim 36. Fachgespräch des ESW in Fischen Ende Oktober. Dr. Kleins Part auf der Veranstaltung in Fischen übernimmt ab dem kommenden Jahr Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch vom 5. Zivilsenat. Neu im 5. Zivilsenat ist Dr. Bettina Brückner, die zum 1.10.2010 zur Richterin am BGH ernannt worden ist.

Martin Kaßler übernimmt DDIV-Geschäftsführung

Führungswechsel beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) e. V.: Der 41-jährige Martin Kaßler ist seit Anfang Oktober neuer Geschäftsführer des Verbands und übernimmt zudem die Geschäftsführung der DDIV Service GmbH.

Haufe Online-Seminar im November

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit, die Sie für Wichtigeres als Zug- oder Autofahrten verwenden können. Die Seminare dauern ca. 90 Minuten, Teilnahmebeitrag sind 89 Euro; für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional" ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.
Anmeldung unter www.immobilien-online-service.de

Die 7 größten Fehler bei der Verwalter-Bewerbung
Fr., 19.11.2010, 10:00 Uhr

Die schriftliche Verwalter-Bewerbung ist das wichtigste Akquiseinstrument für Immobilienverwaltungen. Leider sind diese Bewerbungen in vielen Fällen wenig erfolgreich. Neben dem Inhalt spielt auch der optische Eindruck eine immer stärker werdende Rolle. Erhöhen Sie Ihre Erfolgsquote im Bewerbungsprozess. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, welches die häufigsten Fehler sind und wie Sie diese vermeiden.
Referent: Michael Friedrich

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche 1230987 Los

Wenn Sie „VerwalterPraxis Professional", „VerwalterPraxis", „ImmobilienVerwaltung plus" oder „ImmobilienVerwaltung pro" nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis" oder „VerwalterPraxis Professional" ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Mieterhöhung bei Wohnraum

Fragen rund um die Mieterhöhung haben in den letzten Jahren immer wieder den BGH beschäftigt. Für Sondereigentums- und Mietverwalter birgt das Thema ein gewisses Risiko, da diese zum einen verpflichtet sind, mögliche Mieterhöhungen durchzusetzen. Zumindest müssen sie den Eigentümer über die Möglichkeit einer Mieterhöhung informieren. Zum anderen kann bei der Mieterhöhung schon aus formellen Gründen einiges schiefgehen.

Zentrale Vorschrift für die Mieterhöhung bei einer frei finanzierten Wohnung ist § 558 Abs. 1 BGB. Demnach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die Mieterhöhung unterliegt also einer zeitlichen und einer betragsmäßigen Begrenzung.
Dreh- und Angelpunkt für die zulässige Höhe einer Mieterhöhung ist die sog. **ortsübliche Vergleichsmiete**. Diese kann auf verschiedene Weise ermittelt werden:

- Mietspiegel
- Vergleichswohnungen
- Sachverständigengutachten
- Mietdatenbank.

Die größte praktische Bedeutung kommt der Vergleichsmiete gemäß **Mietspiegel** zu. Ein Mietspiegel ist eine Datensammlung. Er nennt für die Stadt/Gemeinde, für die er aufgestellt ist, die Mietpreisspannen für Wohnungen bestimmter Kategorien.
Das Gesetz unterscheidet zwischen dem **einfachen** und dem **qualifizierten** Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden sein und beruht auf einer empirischen Untersuchung des Wohnungsmarkts. Ein einfacher Mietspiegel muss weniger strenge Anforderungen erfüllen. Bedeutung erlangt die Unterscheidung, wenn es für die betreffende Stadt/Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gibt. Dann muss der Vermieter dem Mieter die Angaben aus dem Mietspiegel auch dann mitteilen, wenn er zur Mieterhöhung ein anderes Begründungsmittel (s. hierzu sogleich) verwendet.

PRAXIS-TIPP: MIETSPIEGEL DER NACHBARGEMEINDE

Grundsätzlich müssen Sie den Mietspiegel für die Stadt/Gemeinde verwenden, in der die Wohnung liegt. Ist kein Mietspiegel vorhanden, können Sie nach jüngster BGH-Rechtsprechung auch auf einen Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgreifen.

Um die Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel zu bestimmen, ermitteln Sie die Merkmale der Wohnung (z. B. Größe, Alter, Ausstattung) und ordnen diese dem Mietspiegelfeld zu, in dem die Mietspannen für Wohnungen dieser Kategorie genannt sind. Wegen einzelner Umstände (z. B. Möblierung der Wohnung) kann es noch Zu- oder Abschläge zu den genannten Werten geben. Wohnwertverbesserungen bzw. Einbauten, die der Mieter selbst vorgenommen hat, sind bei der Einordnung der Wohnung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, der Vermieter hat dem Mieter die Kosten für die Maßnahme erstattet. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um ein Einfamilienhaus, können Sie einen Mietspiegel auch dann als Begründungsmittel heranziehen, wenn dieser keine Entgelte für Einfamilienhäuser ausweist.
Für die Berechnung der **Wohnfläche** ist dabei grundsätzlich die im Mietvertrag genannte Fläche maßgeblich. Ausnahme: Die wirkliche Fläche weicht um mehr als 10 Prozent ab. Dann ist die tatsächliche Wohnfläche bei der Berechnung anzusetzen.

PRAXIS-TIPP: SPANNE AUSSCHÖPFEN

Die ortsüblichen Mietpreise werden im Mietspiegel in der Regel in Spannen genannt (z. B. 5,83 - 6,12 Euro/Quadratmeter). Diese Spannen dürfen Sie bei einer Mieterhöhung voll ausschöpfen, vorbehaltlich der Kappungsgrenze (s. u.).

Alternativ zur Verwendung eines Mietspiegels können Sie auch **Vergleichswohnungen** benennen; dies müssen mindestens 3 Stück sein. Diese müssen nach Art, Größe, Ausstattung und Lage der betreffenden Wohnung ähnlich sein und grundsätzlich in derselben Gemeinde liegen wie die Wohnung, deren Miete erhöht werden soll. Die Vergleichswohnungen können auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen. Durch die Benennung von Vergleichswohnungen können auch Mieten erzielt werden, die über den Mietspiegelwerten liegen.

PRAXIS-BEISPIEL: VERGLEICHSWOHNUNG

Werden Vergleichswohnungen benannt, orientiert sich die erzielbare Vergleichsmiete an der preiswertesten Vergleichswohnung. Beträgt die Miete einer Vergleichswohnung z. B. 750 Euro und die der beiden anderen je 800 Euro, kann die Miete – vorbehaltlich der Kappungsgrenze – nur bis 750 Euro angehoben werden. Es wird kein Durchschnittswert errechnet.

Auch über ein **Sachverständigengutachten** kann die Vergleichsmiete nachgewiesen werden. Die Kosten hierfür trägt der Vermieter und kann diese auch nicht auf den Mieter abwälzen. Viertes Begründungsmittel ist die **Auskunft aus einer Mietdatenbank**. Die praktische Bedeutung dieses Begründungsmittels ist allerdings sehr gering.

Kappungsgrenze

Um Mieter vor allzu großen Mieterhöhungen zu schützen, ist die Erhöhungsmöglichkeit beschränkt. Innerhalb von 3 Jahren kann die Miete um maximal 20 Prozent erhöht werden (sog. Kappungsgrenze). Haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, müssen Sie daher prüfen, ob möglicherweise die Kappungsgrenze die auf den ersten Blick erzielbare Miete beschränkt.

PRAXIS-BEISPIEL: KAPPUNGSGRENZE

Die seit 3 Jahren gültige Miete beträgt 600 Euro. Nach Mietspiegel wäre eine Miete von 750 Euro möglich. Wegen der Kappungsgrenze darf der Vermieter die Miete um maximal 20 Prozent (im Beispiel also 120 Euro) erhöhen. Die höchstmögliche „Neu-Miete“ beträgt hier demzufolge 720 Euro.

Betrachtungszeitraum sind immer die letzten 3 Jahre, d. h. Mieterhöhungen, die vor längerer Zeit „versäumt“ wurden, können nicht nachgeholt werden.

Zeitliche Begrenzung

Neben der Kappungsgrenze ist auch eine zeitliche Beschränkung zu beachten. Ein Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Zudem muss die Miete zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert sein.

PRAXIS-BEISPIEL:

Zum 1.11.2009 wurde die Miete erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ab dem 1.11.2010 mit Wirkung frühestens zum 1.2.2011 gestellt werden.

Das Mieterhöhungsverlangen

Liegen die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung vor, folgt das Mieterhöhungsverlangen. Dieses muss **in Textform** erfolgen und sich **an alle Mieter** der betreffenden Wohnung richten. In dem Schreiben sind die Mieter **aufzufordern, einer Mieterhöhung** auf einen genau bezifferten Betrag **zuzustimmen**.

Das Mieterhöhungsverlangen müssen Sie sorgfältig begründen. Hier werden oft Fehler gemacht. Es reicht nicht aus, dem Mieter einfach die neue Miete zu nennen, der er zustimmen soll. Vielmehr muss aus dem Erhöhungsschreiben hervorgehen, auf welches Begründungsmittel (z. B. Mietspiegel) Sie zurückgreifen und von welchen Merkmalen der Wohnung Sie ausgehen. Wenn Sie einen Mietspiegel verwenden, müssen Sie z. B. genau angeben, in welches Tabellenfeld Sie die Wohnung eingeordnet haben.

ACHTUNG: NICHT EINFACH ERHÖHUNG ERKLÄREN

Für die Mieterhöhung gibt es keinen Automatismus, d. h. durch das Mieterhöhungsverlangen allein wird die Miete noch nicht erhöht. Erst wenn der Mieter zustimmt, kommt ein Vertrag über die Mieterhöhung zustande. Wichtig ist daher, dass Sie in dem Schreiben nicht einfach eine Mieterhöhung erklären, sondern den Mieter zur Zustimmung auffordern.

Den Mietspiegel müssen Sie dem Schreiben nicht beifügen, wenn dieser allgemein zugänglich ist, z. B. per Internet oder über Eigentümerorganisationen oder den Mieterverein. Auch wenn die Verbände einen Obolus von wenigen Euro für den Mietspiegel fordern, ist dieser dennoch allgemein zugänglich, so der BGH. Eines Hinweises an den Mieter, wo er den Mietspiegel bekommen kann, bedarf es dem BGH zufolge nicht. Nichtsdestotrotz kann es sinnvoll sein, den Mietspiegel beizufügen, um unnötige Rückfragen zu vermeiden und Konfliktpotenzial zu reduzieren.

Wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit Vergleichswohnungen begründet, müssen Sie diese so genau angeben, dass der Mieter dort gewissermaßen direkt hingehen und klingeln kann. Hierzu werden Sie Anschrift und Wohnungsnutzer bzw. Lage der Wohnung (z. B. 2. OG links) angeben müssen. Bei einer Begründung mittels Sachverständigengutachten muss dieses dem Mieterhöhungsverlangen beiliegen.

PRAXIS-TIPP: VOLLMACHT BEIFÜGEN

Wenn Sie als Verwalter die Mieterhöhung im Namen des Vermieters erklären, sollten Sie dem Erhöhungsschreiben eine von allen Vermietern unterzeichnete Original-Vollmacht beifügen. Anderenfalls kann der Mieter die Mieterhöhung wegen fehlender Vollmacht zurückweisen. Wichtig ist auch, dass aus dem Schreiben hervorgeht, dass Sie im Namen des Vermieters handeln. Die Erklärung der Verwaltung „Wir bitten um Zustimmung...", ohne dass der Vermieter genannt wird, reicht nicht aus.

Wirkung des Schreibens

Erst wenn der Mieter zustimmt, kommt ein Vertrag über die Mieterhöhung zustande. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung ganz oder teilweise zu, schuldet er den erhöhten Betrag ab Beginn des 3. Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

PRAXIS-TIPP: SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG ANFORDERN

Der Mieter kann der Mieterhöhung formfrei zustimmen. Aus Beweisgründen ist es aber empfehlenswert, den Mieter zu einer schriftlichen Zustimmung aufzufordern. Am besten legen Sie dem Erhöhungsschreiben eine vorformulierte Zustimmungserklärung und einen Freiumschlag bei.

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zu, kann der Vermieter den Mieter auf Erteilung der Zustimmung verklagen. Die Klage muss innerhalb von weiteren 3 Monaten erhoben werden. Weisen Sie den Vermieter hierauf hin, damit dieser entscheiden kann, ob er eine entsprechende Klage erheben will.

ACHTUNG: SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Ein Mieterhöhungsverlangen eröffnet dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht. In den meisten Mietverhältnissen spielt dies keine Rolle, da der Mieter ohnehin ordentlich mit dreimonatiger Kündigungsfrist kündigen kann. Wenn das Kündigungsrecht des Mieters für einige Zeit wirksam ausgeschlossen wurde oder bei „Altmietverträgen", für die längere Kündigungsfristen gelten können, kann das Sonderkündigungsrecht aber praktische Bedeutung erlangen.

Vereinbarung ist immer möglich

Unabhängig von der dargestellten Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, ist es jederzeit möglich, sich mit dem Mieter auf eine einvernehmliche Mieterhöhung zu verständigen. In diesem Fall kommt es nicht auf den Mietspiegel oder sonstige Begründungsmittel an. Auch spielt bei einer einvernehmlichen Vereinbarung die Kappungsgrenze keine Rolle.

Weitere Erhöhungsmöglichkeiten

Neben der Mieterhöhung bis zu ortsüblichen Vergleichsmiete bietet das Gesetz noch einige andere Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen. So kann der Vermieter z. B. nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen die Miete jährlich um bis zu 11 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Aufwendungen erhöhen. Sind die Betriebskosten gestiegen, kann der Vermieter zudem eine Anpassung der Vorauszahlungen oder einer Betriebskostenpauschale verlangen. Wenn eine Staffelmiete vereinbart ist, ändert sich die Miete automatisch wie im Mietvertrag vereinbart. Eine Erhöhung nach den hier dargestellten Grundsätzen ist dann nicht möglich, ebenso wie bei einer vereinbarten Indexmiete, die eigenen Regeln folgt. (Red)

Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung für frei finanzierten Wohnraum → **638962**
Mieterhöhung bei Wohnraum → **625744**
Musterschreiben: Mieterhöhung mit Mietspiegel → **584790**
Fristenrechner für Mieterhöhung → **1118683**

Folgekosten nach der Aufzugssanierung

Reinhard Muth, LiftConsulting GmbH, Wiesbaden

Häufig entstehen nach einer Modernisierung des Aufzugs in der Folge noch weitere Kosten, mit denen der Auftraggeber nicht gerechnet hat. „Wir dachten, die Aufzugsanlage sei modernisiert worden?" bekommt der Verwalter dann zu hören, wenn er den Eigentümern eröffnet, dass weitere Ausgaben anstehen. Wer die Aufzugssanierung sorgfältig angeht und auf einige Dinge achtet, kann solche unschönen Überraschungen vermeiden.

Viele Aufzugsbetreiber sind überrascht, wenn sie nach einer Modernisierungsmaßnahme in den Folgejahren noch weitere Investitionen für einen zusätzlichen Komponentenaustausch tätigen müssen. Da stellt sich die Frage, wie so etwas passieren kann und wie sich das vermeiden lässt.

Unklarer Auftragsumfang

Zunächst ist im Nachhinein oft festzustellen, dass viele Aufzugsfirmen eine Modernisierungsmaßnahme **nicht umfänglich erläutern**. In den meisten Fällen werden mit der „Modernisierung der Aufzugsanlage" der Austausch der Steuerung und/oder der Austausch des Antriebs beschrieben. Ein geringerer Angebotspreis mit unzureichendem und nicht genau nachvollziehbarem Modernisierungsumfang führt im Allgemeinen zu einer schnelleren Beauftragung. Der Aufzugslaie ist mit den beschriebenen Leistungspunkten auch oft fachlich überfordert und muss dem Anbieter vertrauen. Fazit: Die Überschrift „Modernisierung" muss nicht immer umfänglich sein!

Firmenbindung bei Ersatzteilen und Wartung

Oft werden auch Komponenten eingesetzt (z. B. die Steuerung), die nur durch die Aufzugsfirma bedient werden können. Das bedeutet, dass es bei einem Austausch weiterer Komponenten nicht möglich ist, den Wettbewerb zu berücksichtigen. Der Aufzugsbetreiber ist dann gezwungen, die Angebote der Errichterfirmen zu beauftragen. Das Gleiche gilt bei der Ersatzteilbeschaffung. In den meisten Fällen müssen die Ersatzteilpreise der Errichterfirmen akzeptiert werden. Hier besteht dann eine **Firmenbindung**, ebenso wie bei der Wartung und Störungsbeseitigung der Aufzugsanlage. Auch hier kann in den meisten Fällen die Wartungsfirma nicht gewechselt werden und der Aufzugsbetreiber muss die Preispolitik des Anbieters akzeptieren.

Sorgfältige Planung hilft

Durch überlegtes Vorgehen und sorgfältige Planung im Vorfeld einer Modernisierung lassen sich Nachtragsangebote vermeiden und eine Unabhängigkeit zu den Anbietern schaffen.

Hierzu ist es unumgänglich, die Aufzugsanlage als ein Ganzes zu sehen. Hier müssen berücksichtigt werden

- die Forderungen aus der Betriebssicherheitsverordnung
- neue Vorschriften für den Betrieb von Aufzugsanlagen
- Alter und Verschleiß der einzelnen Komponenten
- die Überlegung der wirtschaftlichen Zusammenführung einer Gesamtmodernisierung oder einer Modernisierung in Teilschritten.

Wichtig ist, dass der Aufzugsbetreiber den **kompletten Umfang der Modernisierungsmaßnahmen** kennt. Zwar belasten die Kosten einer Gesamtmodernisierung den Betreiber stärker als verschiedene Teilmodernisierungen, bei denen sich die Kosten über Jahre verteilen. Jedoch ist eine **Gesamtmodernisierung** zum Schluss **günstiger als die „Salami-Taktik"**. Zudem lässt sich ein höherer Angebotspreis besser verhandeln als eine Reihe von Teilaufträgen.

Grundsätzlich muss die Aufzugsanlage vor einer Sanierung einer eingehenden Untersuchung und Bewertung unterzogen werden. Dabei sind folgende Fragen zu klären:

- Was muss aufgrund neuester Vorschriften und in welchem Zeitraum umgebaut bzw. modernisiert werden?
- Welche Komponenten sind aufgrund Verschleißes und fehlender Ersatzteilhaltung auszutauschen?
- Welche Optimierungsmaßnahmen sind auch im Hinblick auf einen barrierefreien Umbau zu berücksichtigen?

Nicht zuletzt ist darauf zu achten, wie die Aufzugsanlage optisch aufgewertet werden kann.

Die einzelnen Punkte werden in einer Gesamtbeurteilung der Aufzugsanlage zusammengefasst und budgetiert. Sofern die Gesamtinvestitionskosten zu hoch sind, können diese Maßnahmen dann auch in sinnvollen Teilschritten durchgeführt werden. **Dabei sollte aber immer von einer Gesamtmodernisierung ausgegangen und die Teilabschnitte in festgelegten Zeitabschnitten modernisiert werden.**

Das Wichtigste dabei ist, dass die einzubauenden Komponenten klar beschrieben werden. Der grundlegende Fokus sollte hier darauf gerichtet sein, dass nur **neutrale Aufzugskomponenten** eingebaut werden, die auch von jeder Aufzugsfirma gewartet werden können.

Damit nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden, ist es zwingend notwendig, eine **neutrale Leistungsbeschreibung** zu erstellen und diese an 6 bis 8 Aufzugsfirmen, die hierfür in Frage kommen, zu versenden. Schlussendlich kann dann der Aufzugsbetreiber rein nach den Angebotssummen und seinem Bauchgefühl entscheiden.

Nach einer grundsätzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahme lassen sich auch meist die **Wartungskosten stark senken**. Mit der Auswahl der richtigen Komponenten kann davon ausgegangen werden, dass die Aufzugsanlage dann für die nächsten 30 Jahre gerüstet ist. Des Weiteren muss ein entsprechender Wartungsvertrag mit **genau definierten Leistungen** abgeschlossen werden. In den Bieterverhandlungen kann bei einer Modernisierungsmaßnahme der wirtschaftlichste und günstigste Preis erzielt werden.

Weiterführende Informationen:

Aufzug im Wohnungseigentum → **636217**
Aufzug im Mietrecht → **638339**

Mahnwesen in der WEG-Verwaltung

Steffen Haase, Augsburg

Das Mahnwesen erlangt angesichts zunehmender Wohngeldausfälle eine immer größere Bedeutung in der Buchhaltung des WEG-Verwalters. Auch messen viele Eigentümer den Verwalter daran, wie gut er etwaige Rückstände im Griff hat. Dieser Beitrag soll einige Aspekte aufzeigen und zugleich auf eine aktuelle Entwicklung in der Rechtsprechung hinweisen.

Basis für ein funktionierendes Mahnwesen in der WEG-Verwaltung ist, dass tagesaktuell gebucht wird. Das sollte in jeder Immobilienverwaltung eine Selbstverständlichkeit sein. Weiter sollten in der Regel 2 Mahnläufe pro Monat stattfinden.

PRAXIS-TIPP: FÄLLIGKEITSREGELN PRÜFEN

Überprüfen Sie in diesem Zusammenhang die gültigen Fälligkeitsregeln für das Wohngeld und lassen ggf. Fälligkeitsbeschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG fassen.

Es ist leider ein oft verbreiteter Irrglaube, dass erst die 3. Mahnung rechtliche Konsequenzen hat. Dem ist mitnichten so. Stellt man das Wohngeld kalendarisch fällig, tritt **sofort** Verzug ein und der Eigentümer muss den Verzugsschaden ersetzen. Grundsätzlich gilt: Fällige Forderungen können ohne weitere Mahnung gleich gerichtlich geltend gemacht werden. Aus Kundenfreundlichkeit werden aber häufig noch eine Zahlungserinnerung und eine Mahnung versendet. Wie hart und konsequent man letztlich vorgeht, ist eine Frage der Kundenpolitik.

PRAXIS-TIPP: DEN WORTEN TATEN FOLGEN LASSEN

Beim Versand von Mahnschreiben ist es wichtig, auch die Konsequenzen der Nichtzahlung aufzuzeigen und **klare, kalendarische Zahlungsziele** zu definieren. Wenn Sie **Maßnahmen** wie die Anwaltsbeauftragung, das Inkassobüro oder gerichtliche Schritte androhen, **leiten Sie diese auch unbedingt ein** und führen sie strikt durch. Denn Mahnwesen hat auch etwas mit Erziehung zu tun. Durch die Nichteinleitung von angedrohten Schritten verlieren Sie an Glaubwürdigkeit.

Besonderes Augenmerk möchte ich auf die buchhalterische Behandlung von Forderungen legen, die mittels Mahnbescheid oder Klageverfahren geltend gemacht werden. Diese verbleiben oft buchhalterisch auf dem Wohngeldkonto, doch hier verursachen sie nur Folgeprobleme: Wir bekommen eine unübersichtliche Forderungsbuchhaltung über Jahre hinweg.
Bitte verdeutlichen Sie sich: In der Wohngeldabrechnung stellen wir alle Einnahmen und Ausgaben der WEG gegenüber. Einnahmen sind in Bezug auf das Mahnwesen z. B. Zinsen auf die Forderung und die Realisierung von Forderungen. Ausgaben sind z. B. Mahnkosten, Nebenforderungen wie Auskünfte und Grundbuchauszüge, aber auch Anwalts- und Gerichtskosten. Diese vermengen sich nun alle auf dem Wohngeldkonto. Und gerade hier wird jetzt oftmals falsch gebucht. So ist eine Buchung Wohngeldkonto gegen Bankkonto falsch, denn dieser Geldfluss taucht nun nicht in unserer Wohngeldabrechnung auf. Vielmehr muss über ein umlagefähiges Konto gebucht werden. Denn auch die Einnahmen oder Ausgaben aus dem Mahnwesen müssen in der Abrechnung mit dargestellt und umgelegt werden.

PRAXIS-TIPP: SEPARATES FORDERUNGSKONTO EINRICHTEN

Ich empfehle daher dringend, für Forderungen ab der Geltendmachung ein **separates Forderungskonto** einzurichten und hier analog zu dem Forderungskonto der z. B. beauftragten Rechtanwaltskanzlei zu buchen. Das Forderungskonto hat auch den Vorteil, dass das Wohngeldkonto bereinigt wird und keine Altforderungen in der Abrechnung mehr enthält.

Ein „sauberes" Wohngeldkonto ist gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung wichtig. Beschließen Wohnungseigentümer in einer Jahresabrechnung nämlich zugleich auch über Altforderungen, die bereits in früheren Jahresabrechnungen beschlossen wurden, so ist der Beschluss nach einem neuen Urteil des LG Nürnberg-Fürth insoweit **mangels Beschlusskompetenz nichtig** (Urteil v. 30.11.2009, 14 S 5724/09). Der Verwalter hatte im zugrunde liegenden Fall in der Jahresgesamtabrechnung die Summe der in den Vorjahren beschlossenen, aber noch nicht getilgten Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Mitglieder unter „Ausgaben" aufgeführt. In den Einzelabrechnungen hatte er die Fehlbeträge der Vorwirtschaftsperioden aufgeführt und zu den aktuellen Rückständen addiert, sodass die Einzelabrechnungen als Gesamtfehlbetrag auch die Rückstände der Vorwirtschaftsperioden enthielten.
Die bislang herrschende Meinung geht in einem solchen Fall nur von der Anfechtbarkeit des Beschlusses aus und nimmt bei dessen Bestandskraft die Neubegründung einer Forderung in beschlossener Höhe an. Durch das Urteil des LG Nürnberg-Fürth, das in der Fachwelt auf Zustimmung stößt, deutet sich hier ein Umdenken an, sodass Sie in solchen Fällen künftig auch mit der Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses über die Jahresabrechnung rechnen müssen. Und dies ist für den Verwalter sehr kritisch und gefährlich. Und selbst wenn man hier „nur" von der Anfechtbarkeit der Abrechnung ausgeht, droht Ihnen im Anfechtungsprozess die Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG (zur Kostenhaftung des Verwalters s. auch „Deckert kompakt" in dieser Ausgabe).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Sie gut beraten sind, wenn Sie

- Zahlungsrückstände der Eigentümer konsequent anmahnen und verfolgen
- für Forderungen separate Forderungskonten einrichten und diese in der Jahresabrechnung im Vermögensstatus darstellen
- die Forderungskonten analog der beauftragten Kanzlei bebuchen
- alle Einnahmen und Ausgaben, inkl. denen des Mahnwesens in der Jahresabrechnung darstellen
- keine Altforderungen in den Einzelabrechnungen fortschreiben.

Weiterführende Informationen:
Hausgeld → **636649**
Hausgeldrückstand → **636656** und → **1546201**
Mahnung bei Hausgeldrückstand (Musterschreiben) → **579666**

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wem ist bei einem unterjährigen Eigentümerwechsel die Jahresabrechnung zuzustellen? Nur dem zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Käufer oder auch dem nicht mehr im Grundbuch eingetragenen Verkäufer?

Die Jahresabrechnung ist nur dem zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zuzusenden, da nur er anspruchsberechtigt ist. Denn der Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung und die Zusendung der Abrechnung ist Teil des Individualanspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG, die nur dem grundbuchmäßigen Eigentümer zusteht.

In einer WEG haben mehrere Eigentümer in ihren Wohnungen die Fenster ausgetauscht und selbst bezahlt. Ein DG-Eigentümer möchte nun auch seine Fenster (Dachfenster) austauschen und verlangt, dass die WEG die Kosten übernimmt. So steht es in der Teilungserklärung. Es handelt sich um Holzfenster, die noch in Ordnung sind. Als neue Fenster will der Eigentümer Kunststofffenster mit besserer Wärmedämmung einbauen.
Da die anderen Eigentümer ihre Fenster selbst bezahlt haben, möchten sie die Kosten nicht übernehmen. Was passiert, wenn der Eigentümer die Fenster ohne Zustimmung austauscht? Müssen sich die anderen Eigentümer an den Kosten beteiligen? Kann ggf. eine andere Verteilung nach § 16 Abs. 4 WEG beschlossen werden?

Der Wohnungseigentümer, der beabsichtigt, als neue Fenster Kunststofffenster mit besserer Wärmedämmung einzubauen, hat keinen Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft, da die Holzfenster noch in Ordnung sind. Hier ist **kein Instandsetzungsbedarf gegeben**. Infolge dessen müssen sich die Wohnungseigentümer auch nicht an den Kosten beteiligen, sofern der Eigentümer die Fenster ohne Zustimmung austauscht.

Grundsätzlich kann eine andere Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG beschlossen werden. Diese setzt aber neben vielen anderen Voraussetzungen (Einzelfall, qualifizierte Mehrheit) auch voraus, dass ein **Instandsetzungsbedarf** gegeben ist. Da jedoch die Holzfenster in Ordnung sind, ist dies gerade nicht der Fall. Deshalb kann bei dem vorliegend abgebildeten Sachverhalt keine Entscheidung nach § 16 Abs. 4 WEG beschlossen werden.

Muss der Verwalter einem Wohnungseigentümer ohne konkreten Anlass Einblick in die Stundenzettel des Hausmeisters gewähren? Was kann der Verwalter tun, wenn ein Eigentümer fast jede Woche beim Verwalter „auf der Matte steht", um irgendwelche Verwaltungsunterlagen einzusehen?

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer ein Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen. Allerdings ist der Verwalter nicht verpflichtet, einem Wohnungseigentümer ohne konkreten Anlass Einblick in die Stundenzettel des Hausmeisters zu gewähren.
Das jedem Wohnungseigentümer zustehende Recht auf Einsichtnahme ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben und unter Beachtung des Schikaneverbots auszuüben. Das heißt, dass sich die Einsichtnahme auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen muss, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störungen des Betriebsablaufs der Verwaltung eingesehen und fotokopiert werden können. Demzufolge hat der Verwalter das Recht, den jede Woche „auf der Matte stehenden" Eigentümer abzuweisen.
In der Regel finden sich in Teilungserklärungen bzw. in Verwalterverträgen entsprechende Bestimmungen, die das Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer entsprechend ausgestalten. Daran haben sich dann die Wohnungseigentümer zu orientieren.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

eine der für Verwalter „unangenehmsten" Vorschriften, die die WEG-Novelle vor 3 Jahren gebracht hat, ist § 49 Abs. 2 WEG. Danach kann das Gericht dem Verwalter die Prozesskosten auferlegen, wenn dieser durch grobes Verschulden eine Verfahrensführung verursacht haben sollte; dies selbst dann, wenn der Verwalter gar nicht selbst Prozesspartei ist. Das ist zwar nichts Neues, denn schon nach altem Recht konnte das Gericht den Verwalter in bestimmten Fällen mit den Verfahrenskosten belasten. Die nunmehrige gesetzliche Normierung führt vielen Verwaltern aber erstmals deutlich vor Augen, dass stets das Damoklesschwert der Kostenlast über ihnen schwebt.

Nun hat der BGH zum Wetzstein gegriffen und das Schwert noch weiter geschärft: Wer angesichts der Formulierung des § 49 Abs. 2 WEG bisher dachte, der Kostenbelastungs-Kelch ginge an ihm vorüber, wenn das Gericht zu dieser Frage geschwiegen hat, wurde nun aus Karlsruhe eines Besseren belehrt. Lesen Sie mehr in der Entscheidung des Monats.

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats: **Haftung des Verwalters für Prozesskosten**

Deckert erklärt: **Entziehung des Wohnungseigentums**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Das Gericht kann dem Verwalter in einem WEG-Verfahren gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Prozesskosten auferlegen, wenn den Verwalter grobes Verschulden trifft, muss es aber nicht. Auch wenn das Gericht die Anwendung des § 49 Abs. 2 WEG ablehnt oder sich hiermit überhaupt nicht befasst, kann eine Gemeinschaft – dessen ungeachtet – ggf. auch materiell-rechtliche Kostenerstattungsansprüche gegen den Verwalter auf dem Schadensersatzweg geltend machen (u. U. sogar bei Vorwürfen schuldhafter Pflichtverletzungen unterhalb der Schwelle des groben Verwalterverschuldens).

BGH, Beschluss v. 18.8.2010, V ZB 164/09

Der Fall:

In einem Beschlussanfechtungsverfahren hatte das Amtsgericht dem Kläger zur Hälfte die Kosten des Verfahrens auferlegt. Die andere Hälfte der Kosten erlegte das Gericht dem beigeladenen Verwalter auf – unter Hinweis auf § 49 Abs. 2 WEG wegen groben Verwalterverschuldens.

Der Anfechtungskläger war hiermit nicht einverstanden und legte sofortige Beschwerde ein. Sein Ziel: Das Gericht solle dem Verwalter sämtliche Prozesskosten auferlegen.

Das Problem:

Zunächst musste der BGH die Frage klären, ob der Kläger die Kostenentscheidung des Gerichts überhaupt isoliert mit einem Rechtsmittel angreifen kann.

Entscheidend ging es dann darum, ob Eigentümer nachträglich möglicherweise noch im Schadensersatzweg durch Eigentümerbeschluss Kostenerstattungsansprüche gegen den Verwalter geltend machen können, wenn das Gericht davon abgesehen hat, dem Verwalter gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Prozesskosten ganz oder teilweise aufzuerlegen.

So hat der BGH entschieden:

Der BGH verneinte die Zulässigkeit der Anfechtung einer Kosten-Nebenentscheidung, wenn nicht gleichzeitig gegen die Entscheidung in der Hauptsache Rechtsmittel eingelegt worden sei. Grundsätzlich ist also eine Kostenentscheidung nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit der Entscheidung in der Hauptsache anfechtbar. Ausnahme: Die Kostenentscheidung enthält eine eigenständige, von der Hauptsache unabhängige Beschwer. Das hat der BGH vorliegend für den Kläger verneint.

Der Anfechtungskläger war hier nicht dadurch beschwert (= belastet), dass das Gericht dem Verwalter nicht sämtliche Prozesskosten auferlegt hat. Denn: Auch wenn das Gericht davon absieht, dem Verwalter die

Kosten ganz oder teilweise aufzuerlegen, entsteht demjenigen, der die Kosten stattdessen tragen muss, kein Nachteil. Mögliche materiell-rechtliche Kostenerstattungsansprüche gegen den Verwalter **werden hierdurch** nämlich **nicht aberkannt**. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Gericht in der Entscheidung die Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG (grobes Verschulden des Verwalters) überhaupt geprüft bzw. im Ergebnis verneint hat.

§ 49 Abs. 2 WEG eröffnet einem Gericht allein aus prozessökonomischen Gründen die **Möglichkeit**, im Rahmen eines materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruchs sozusagen antizipiert **dem Verwalter Verfahrenskosten** – ggf. auch teilweise – nach pflichtgemäßem richterlichen Ermessen **aufzuerlegen** und so hierüber gleich mitzuentscheiden. Eine entsprechende **Verpflichtung des Gerichts besteht** allerdings **nicht**, zumal solche materiell-rechtlichen Kostenerstattungsansprüche den Eigentümern verneinendenfalls eben nicht endgültig aberkannt werden (entgegen der Ansicht des LG Berlin und der überwiegenden Kommentarliteratur). In Rechtskraft erwächst hier nur die Hauptsacheentscheidung über den geltend gemachten prozessualen Anspruch.
Somit können Eigentümer möglicherweise Ansprüche auf Erstattung von Prozesskosten auch später noch geltend machen, selbst unterhalb der Schwelle groben Verschuldens, also auch dann, wenn dem Verwalter (nur) leichte Fahrlässigkeit vorgehalten wird. Eine **Haftungsmilderung** zugunsten des Verwalters durch die allein aus prozessökonomischen Gründen im Zuge der WEG-Reform 2007 eingeführte Vorschrift des § 49 Abs. 2 WEG wird also **nicht bewirkt**.
Hat demgegenüber das Gericht **Verfahrenskosten dem Verwalter bereits auferlegt**, können selbstverständlich Eigentümer solche Ansprüche **nicht ein zweites Mal** auf der Grundlage eines neuerlichen materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruchs geltend machen. Insoweit ist Anspruchstellern entweder dann kein weiter gehender Schaden entstanden oder von fehlendem Rechtsschutzbedürfnis einer solchen, weiter gehenden Leistungsklage auszugehen, da die Möglichkeit der Kostenfestsetzung und Vollstreckung gegen den Verwalter hieraus besteht.

Das bedeutet für Sie:
Selbst wenn das Gericht Ihnen als Verwalter in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit (z. B. Beschlussanfechtung) die Prozesskosten nicht nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt, kann also eine Gemeinschaft **nachfolgend** einen einfachen Mehrheitsbeschluss auf Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen Sie fassen und dabei auch etwaige Verfahrenskosten als Schadensposition in eine solche Regressforderung mit einbeziehen. Voraussetzung für erfolgreich erstreitbare Schadensersatzansprüche ist allerdings der Nachweis eines der Gemeinschaft entstandenen geldwerten **Schadens**, ein richterlich zu bestätigendes **Verschulden** Ihrerseits nach gesetzlichem Verschuldensmaßstab (somit auch im Fall leicht fahrlässigen Handelns) und bestehender **Kausalität**. Das bedeutet soviel, dass gerade und allein Ihr schuldhaftes Handeln zu dem behaupteten endgültigen Schaden geführt haben muss, der Schaden also nicht eingetreten wäre, hätten Sie pflichtgemäß gehandelt.
Ein einzelner Eigentümer kann im Übrigen solche Schäden aus möglicher schuldhafter Verletzung Ihrer Verwalterpflichten der Gemeinschaft gegenüber nur geltend machen, wenn er durch entsprechenden Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft zur Verfahrensführung ermächtigt worden sein sollte.
Mögliche Haftungsrisiken Ihrerseits bestehen nach alldem nach Meinung des BGH gegen die bisher h. M. **selbst dann, wenn ein Gericht § 49 Abs. 2 WEG gar nicht in Erwägung gezogen oder vielleicht sogar ausdrücklich verneint haben sollte**.

Ergänzender Hinweis:
Werden Sie als Verwalter tatsächlich vom Gericht nach § 49 Abs. 2 WEG durch die Kostenentscheidung belastet, steht Ihnen das Recht der Beschwerde zu. Diese können Sie innerhalb einer **2-Wochen-Frist** ab Zustellung der Entscheidung (spätestens mit Ablauf von 5 Monaten nach Verkündung einer solchen Entscheidung) entweder beim Ausgangsgericht oder beim Beschwerdegericht einlegen, wenn der Wert Ihrer Beschwer 200 Euro übersteigt.

Weiterführende Informationen:
Prozesskosten (WEG) → **636987**
Verfahrenskosten → **171911**

Deckert erklärt: Entziehung des Wohnungseigentums

Eine WEG ist unauflöslich. Das kann problematisch werden, wenn sich ein Wohnungseigentümer partout nicht an die für alle geltenden Regeln hält. Allerdings können die Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen einem Miteigentümer sein Wohnungseigentum entziehen. Genauer gesagt wird der betroffene Eigentümer durch einen Beschluss der anderen Eigentümer gezwungen, sein Wohnungseigentum zu veräußern.

Hohe Anforderungen
Die Entziehung des Wohnungseigentums ist sicher der **schwerste Eingriff in das Eigentum** (vgl. Art. 14 GG). Daher sind die Hürden für diese Maßnahme sehr hoch: Ein Eigentümer muss sich gemäß § 18 WEG einer so **schweren Pflichtverletzung** gegenüber den anderen Eigentümern schuldig gemacht haben, dass diesen eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem störenden Eigentümer **nicht mehr zuzumuten** ist.
Das Gesetz normiert einige Entziehungsgründe ausdrücklich:

- ein Eigentümer verstößt trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen seine Pflichten aus § 14 WEG
- ein Eigentümer ist mit seinen Hausgeldzahlungen in Höhe von mehr als 3 Prozentpunkten des Einheitswerts des Wohnungseigentums über mehr als 3 Monate in Rückstand.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. So kommt eine Entziehung auch bei vergleichbaren Vorkommnissen und in besonders schweren Fällen auch ohne vorherige Abmahnung in Betracht.

Einzelne Entziehungsgründe
Von der Rechtsprechung gebilligte Entziehungsgründe sind z. B. dauernde Misstrauensbekundungen, Tätlichkeiten und/oder Beleidigungen gegenüber anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter, wiederholte Sachbeschädigung und Beschmutzung trotz Abmahnung, erhebliche Fäkalgerüche aus dem Sondereigentum, soweit eine Änderung dieses Zustands in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Pflichtverstöße von Mitbewohnern in der betroffenen Wohnung oder Mietern muss sich der Wohnungseigentümer zurechnen lassen, d. h. diese wirken wie eigene Verstöße.
Wegen Hausgeldverzug in o. g. Höhe kann zwar auch die Eigentumsentziehung beschlossen werden. Da das Entziehungsverfahren aber **schwerfällig und langwierig** ist, dürfte hier in den meisten Fällen die unmittelbare Vollstreckung über Zwangsversteigerungsantrag vorzuziehen sein; dies auch vor dem Hintergrund, dass die Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum durch die WEG-Novelle 2007 erheblich vereinfacht wurde.

Entziehungsbeschluss
Über die Entziehung des Wohnungseigentums entscheiden die Wohnungseigentümer durch

Beschluss, wobei hier die **Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer** zustimmen muss (absolute Mehrheit, außer in 2-Personen-Gemeinschaft). Durch den Entziehungsbeschluss wird der betreffende Eigentümer aufgefordert, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Macht er dies nicht, muss die WEG auf Veräußerung klagen. Liegt schließlich ein Urteil auf Veräußerung vor, kann die WEG das Wohnungseigentum versteigern lassen.

Fazit

Die Entziehung eines Wohnungseigentums ist eine **komplizierte und langwierige** Sache und sollte daher nur als ultima ratio Anwendung finden. Befindet sich ein Eigentümer mit den Hausgeldzahlungen in Verzug, gibt es **bessere und schnellere Mittel**, um der WEG zu ihrem Recht zu verhelfen, z. B. Zwangsversteigerung, Zwangshypotheken, Zwangsverwaltung, Versorgungssperre. So dürfte die Eigentumsentziehung vor allem infrage kommen, wenn sich ein Eigentümer dauerhaft und hartnäckig nicht an die Regeln des Zusammenlebens unter einem Dach hält. Aber auch hier müssen Verwalter die Eigentümer manchmal bremsen. Der Ruf nach einer Eigentumsentziehung wird sehr schnell laut, angesichts der hohen Anforderungen wird diese Maßnahme aber eine seltene Ausnahme bleiben.

Weiterführende Informationen:
Entziehung des Wohnungseigentums
→ **636468**
Beschluss zu Eigentumsentziehung
→ **1315016**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Heizungsumstellung kann modernisierende Instandsetzung sein
LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 28.7.2010, 14 S 438/10 WEG

Ist eine Heizungsanlage über 30 Jahre alt, entspricht eine Gesamterneuerung der Anlage ordnungsgemäßer Verwaltung. Das gilt auch, wenn die Anlage noch funktionstüchtig ist. Eine Erneuerung ist nicht nur notwendig, wenn eine technische Einrichtung endgültig ausfällt, sondern schon dann, wenn sie z. B. altersbedingt in einem Zustand ist, in dem jederzeit damit zu rechnen ist, dass wesentliche Teile unbrauchbar werden.
Es entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung, im Zuge des Austauschs auf eine andere Heizungsart (im vorliegenden Fall von Öl auf Fernwärme) umzustellen, wenn dies aus finanziellen (inkl. Folgekosten) und ökologischen Gründen sinnvoll und vorteilhaft erscheint. Dann liegt eine modernisierende Instandsetzung vor, die die Eigentümer mit einfacher Mehrheit beschließen können.

Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**
Bauliche Veränderung → **636256**

Nur ausnahmsweise dürfen Dritte an Eigentümerversammlung teilnehmen
LG Karlsruhe, Urteil v. 27.7.2010, 11 S 70/09

Eine Wohnungseigentümerversammlung ist grundsätzlich nichtöffentlich. Ausnahmsweise können Dritte als Berater zu einzelnen Punkten hinzugezogen werden, wenn diese im Interesse der Gesamtheit der Eigentümer tätig sind. Zieht der Verwalter für die Versammlung auf eigene Kosten einen Berater hinzu, dessen Aufgabe es allein ist, ihm korrekte Arbeit zu bescheinigen, liegt dies nicht im Interesse aller Eigentümer. Die Anwesenheit eines solchen Beraters in der Versammlung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Damit liegt ein Verstoß gegen den Nichtöffentlichkeitsgrundsatz vor.
In der Versammlung gefasste Beschlüsse sind bei Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit anfechtbar, es sei denn, es lässt sich ausschließen, dass sich die Anwesenheit des Nicht-Eigentümers auf das Ergebnis der Beschlussfassung ausgewirkt haben kann.

Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung → **636406**

Jahrzehntelange Duldung lässt Anspruch entfallen
BGH, Beschluss v. 25.3.2010, V ZR 159/09

Bleibt eine der Teilungserklärung widersprechende Nutzung einer Sonder- oder Teileigentumseinheit über Jahrzehnte unbeanstandet, kann dies dazu führen, dass Unterlassungsansprüche verwirkt sind. In einem vom BGH entschiedenen Fall wurde eine Teileigentumseinheit jahrzehntelang als Gaststätte genutzt, obwohl dies der Teilungserklärung widersprach. Die anderen Eigentümer hatten hiergegen die ganze Zeit nichts unternommen, vielmehr zu erkennen gegeben, dass sie einverstanden seien.
Der Erwerber einer Wohnung verlangte schließlich Unterlassung und wandte ein, er sei beim Erwerb davon ausgegangen, die Nutzung als Gaststätte sei unzulässig. Diesen Einwand hielt der BGH für unbeachtlich. Die Verwirkung sei Rechtsfolge des tatsächlichen Verhaltens der Eigentümer und der tatsächlichen Umstände, die einer Eintragung in das Grundbuch nicht zugänglich seien.

Weiterführende Informationen:
Sondereigentum → **637134**

Sonderumlage auch bei pflichtwidriger Maßnahme möglich
LG München I, Beschluss v. 17.5.2010, 1 T 13364/09

Ein sachlicher Grund für eine Sonderumlage besteht, wenn für eine bestimmte Maßnahme bereits ein Vertrag geschlossen und dadurch eine Kostenschuld der WEG begründet wurde. Eine Sonderumlage ist in diesem Fall auch dann zulässig, wenn die dadurch finanzierte Maßnahme selbst ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.
Ob die Kosten für eine etwa nicht ordnungsgemäße Maßnahme dann im Wege des Schadensersatzes von dritter Seite zurückgeholt werden können, ist eine andere Frage, die nicht im Rahmen der Anfechtung des Sonderumlagebeschlusses zu klären ist.

Weiterführende Informationen:
Sonderumlage → **637168**
Sonderumlage, Beschluss → **1093398**

Umstellung der Anfechtungsklage in mündlicher Verhandlung
BGH, Urteil v. 17.9.2010, V ZR 5/10

Eine Beschlussanfechtungsklage muss sich gegen die übrigen Wohnungseigentümer richten. Hat der Anfechtungskläger statt den übrigen Eigentümern „die WEG“ verklagt, kann er die Anfechtungsklage auch noch in der mündlichen Verhandlung gegen die anderen Wohnungseigentümer umstellen (Parteiwechsel). Es schadet nicht, dass die Umstellung erst nach Ablauf der einmonatigen Klagefrist erfolgt, sofern innerhalb der Klagefrist der Verwalter angegeben worden war.

Weiterführende Informationen:
Anfechtung von Beschlüssen → **636161**

Zitat

Um klar zu sehen, genügt oft ein Wechsel der Blickrichtung.
Antoine de Saint-Exupéry (1900-1944), frz. Schriftsteller

Cartoon

Auch das noch

Teure Post

Ein Brief kostet – betrachtet man einmal nur das Porto – 55 Cent. Deutlich teurer wurde ein Schreiben in einem Fall, mit dem sich das LG Berlin befassen musste. Mieter hatten sich nicht ganz regelkonform verhalten, sodass sich die Hausverwaltung zum Einschreiten gezwungen sah. Im Namen des Vermieters schrieb sie den Mietern, sie verhielten sich wie „Asoziale". Weiter legte sie den Mietern nahe, ihre „defekte Verhaltensweise in einem anderen Haus auszuleben", sofern ihnen eine „normale westeuropäische Verhaltensweise nicht möglich" sei.
„Nicht in diesem Ton", sagte das LG Berlin (Urteil v. 6.10.2009, 65 S 121/09). Auch wenn das Verhalten der Mieter Anlass zur Beanstandung gegeben habe, müssen Verwalter und Vermieter wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts der Mieter jeweils ein Schmerzensgeld von 250 Euro zahlen. Auch solle dieses Geld eine Lehre sein, so das Gericht: Dem Hausverwalter, dass er künftig seinen Ton etwas zügelt und dem Vermieter, dass er künftig besser darauf achtet, was die Hausverwaltung so macht.

Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz

Last-Schriften

Bequem sind Lastschriften zum Bezahlen von Hausgeldern und Mieten. Die Verwalter-EDV übernimmt die Zuordnung von Zahlungen zur Sollstellung.
Achtung: Nicht mit der Abbuchung vom Schuldnerkonto sind die Forderungen erfüllt, sondern erst mit Genehmigung der Lastschrift. Innerhalb von üblicherweise 6 Wochen kann nämlich Abbuchungen widersprochen werden.
Diese Möglichkeit hat sich die Insolvenzverwalterbranche zu eigen gemacht und kündigt bei Mandatsübernahme systematisch alle Einzüge, auch solche von Mieten und Hausgeldern, was meist für 2 Monate noch möglich ist. Mit Unterstützung des BGH fühlte man sich dazu verpflichtet, die Insolvenzmasse aufzufüllen (in den meisten Insolvenzen kommt dabei kaum mehr als die Honorarbedienung heraus). Ein anderer Senat des BGH erkannte immerhin die Notwendigkeit sachlicher Einwendungen.
Jetzt kam es zu einer Einigung der beiden Senate – und zur Enttäuschung über die Lebensfremdheit und einseitige Begünstigung: Der Widerruf des Bankeinzugs ist pauschal möglich! Nur im Einzelfall muss der Insolvenzverwalter prüfen, ob ggf. durch schlüssiges Verhalten eine Genehmigung bereits erteilt wurde.
Wer versteht das? Mieten sind Dauerschuldverhältnisse, die Begleichung mittels Bankeinzug üblich und laufend. Die Genehmigungsfiktion müsste sich durch das Grundgeschäft, nämlich die Nutzung der Mietsache ergeben. „Schlüssiges Verhalten" würde ich es nennen, zumal es sich um abgeschlossene Mietzeiträume handelt. Juristen freuen sich ob der „Rechtssicherheit" (so eine namhafte Kölner Kanzlei), Vermieter und WEGs fragen sich, welche Sicherheit sie für erbrachte Leistungen haben. Sollte dieser Unsinn fortgeführt werden, müssten Aufschläge auf die Miete erhoben werden, die das Risiko des rückwirkenden Insolvenzverwalter-Widerspruchs aufgreifen.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

Copyright © 2010
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe
ISSN: 2190-4006

Herausgeber: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg
Telefon: 0761 898-0
Telefax: 0761 898-39 90
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

Redaktion: Rechtsanwalt Dirk Hammes (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)

Anschrift der Redaktion:
Postfach 100121, 79120 Freiburg
Telefon: 0180 50 50 440*
Telefax: 0761 898-34 34
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42€/Min. mobil. Ein Service von dtms.
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH, Elzstr. 27, 79312 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 10.12.2010.

www.haufe.de/immobilien

10006
9 783648 008553
Mat.-Nr. N6436-5006