

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2017



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen ist zunehmend ein beliebtes Steckenpferd der Gerichte. Denn ist ein Beschluss

wegen inhaltlich unzureichender Formulierung nichtig, kann sich das Gericht die Auseinandersetzung mit womöglich komplizierten Fragen sparen. Die Crux dabei: Dem Verwalter droht hier sogar eine Kostenhaftung.

„Servicewüste Deutschland“, wer kennt es nicht, dieses Schlagwort. Wie sieht es diesbezüglich in der Verwaltungsbranche aus? Am besten bekommen Sie das heraus, wenn Sie die Zufriedenheit Ihrer Kunden einmal unter die Lupe nehmen. Wir stellen Ihnen hierzu 5 Methoden vor.

Es gibt immer noch zahlreiche Probleme im Wohnungseigentumsrecht, die bis heute höchstrichterlich nicht entschieden sind. Zum Beispiel die Frage, wie sich ein Verwalter verhalten soll, wenn die Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers in 1. Instanz Erfolg hatte. Mit den sich daraus ergebenden Fragen beschäftigt sich heute die „Entscheidung des Monats“.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Verwalterfalle: Inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen

→ Seite 4

Organisation

Kundenzufriedenheit messen

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Anfechtungsklage und Berufung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Härtegründe bei Kündigungswiderspruch

Der Mieter einer Wohnung kann einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter, etwa wegen Eigenbedarfs, widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen sonstigen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte darstellen würde. Eine solche Härte kann etwa darin bestehen, dass bei einem Auszug schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr drohen.

Wenn sich der Mieter hierauf beruft, muss sich das Gericht im Räumungsprozess sorgfältig mit den Härtegründen auseinandersetzen. Insbesondere muss es den Sachverhalt sorgfältig feststellen und die Interessen von Vermieter und Mieter gewichten. Selbst wenn das Gericht die vom Mieter vorgebrachten Härtegründe als wahr unterstellt, darf dies nicht dazu führen, dass es sich kein tiefgehendes eigenständiges Bild von den Interessen des Mieters macht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte ein betagtes Ehepaar einer Eigenbedarfskündigung wegen zahlreicher gesundheitlicher Einschränkungen und einer beginnenden Demenz des 87-jährigen Mieters widersprochen. Der BGH bemängelte, dass sich die Vorinstanzen nicht mit Hilfe eines Sachverständigen ein eigenes Bild gemacht, sondern die vorgebrachten Härtegründe als wahr unterstellt und von vornherein als nicht durchgreifend angesehen hat. (BGH, Urteil v. 15.3.2017, VIII ZR 270/15)

PRAXIS-TIPP:

In der Entscheidung hat der BGH bekräftigt, dass als Härtegründe nur solche Umstände infrage kommen, die deutlich über die Unannehmlichkeiten hinausgehen, die mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbunden sind. Hohes Alter, Krankheit und Gebrechlichkeit können Härtegründe sein; als (vorübergehender) Härtegrund kommt auch die Schwangerschaft einer zum Haushalt gehörenden Person, eine besondere berufliche Belastung oder die Examensvorbereitung eines Studenten in Betracht. Auch wenn der Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschaffen kann, kann dies ein Härtegrund sein. Dem Mieter obliegt es aber, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen; notfalls muss er auch Verschlechterungen in Kauf nehmen. Ein Härtegrund kann im Einzelfall auch gegeben sein, wenn der Mieter mit Einverständnis des Vermieters viel Geld in die Wohnung investiert hat, das mit einem Auszug verloren wäre. Hingegen stellt eine lange Mietdauer allein keinen Härtegrund dar.



Weiterführende Informationen:
Kündigungswiderspruch → **638905**

Auch nachträglich vereinbarte Schwarzarbeit kippt alle Ansprüche

Der BGH hat seine strenge Rechtsprechung zu „schwarz“ ausgeführten Handwerkerleistungen fortgesetzt. Demnach ist ein Werkvertrag auch dann nichtig, wenn die Parteien erst im Nachhinein vereinbart haben, dass der Werklohn oder ein Teil davon ohne Rechnung gezahlt werden soll. Die Folge ist auch in diesem Fall, dass der Auftraggeber weder Gewährleistungs- noch Rückzahlungsansprüche geltend machen kann. Auch dem Werkunternehmer stehen keinerlei Zahlungsansprüche zu. (BGH, Urteil v. 16.3.2017, VII ZR 197/16)

PRAXIS-TIPP:

Es kann nur davor gewarnt werden, Werkleistungen „schwarz“ ausführen zu lassen, auch wenn dies auf den ersten Blick angesichts einer möglichen Ersparnis verlockend erscheint. Von steuer- und strafrechtlichen Aspekten abgesehen bleibt der Auftraggeber auch auf eventuellen Mängeln „sitzen“.



Weiterführende Informationen:
Schwarzarbeit und die Rechtsfolgen → **8761497**

Niedersachsen fördert energetische Sanierungen in WEGs

Für energetische und altersgerechte Sanierungen in Niedersachsen steht ein neues Förderprogramm der landeseigenen Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) zur Verfügung, das speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnitten ist. WEGs können zur Sicherung von Darlehen für Maßnahmen der energetischen oder altersgerechten Modernisierung Landesbürgschaften beantragen. Die Bürgschaften werden in Höhe von bis zu 80 % des Darlehensbetrags übernommen, je Wohneinheit maximal 25.000 Euro. Eine dingliche Absicherung im Grundbuch ist nicht erforderlich.

Den Antrag für die Bürgschaft stellt der WEG-Verwalter gemeinsam mit dem finanzierenden Kreditinstitut direkt bei der NBank. Die Bürgschaft muss vor Abschluss der Modernisierung beantragt werden.

In Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein bieten die Förderbanken ähnliche Programme an.



Weiterführende Informationen:
Darlehen im Wohnungseigentum → **636376**

Betriebskosten sind in der Abrechnung aufzuschlüsseln

Damit die Betriebskostenabrechnung für den Mieter nachvollziehbar ist, muss der Vermieter die einzelnen Kostenpositionen getrennt aufführen. Die Kosten müssen nach den Ziffern des Betriebskostenkatalogs aus der Betriebskostenverordnung aufgeschlüsselt werden. Nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer muss der Vermieter die Kosten aber nicht aufschlüsseln.

Eine Zusammenfassung von Kostenpositionen aus verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs ist grundsätzlich unzulässig und hat zur Folge, dass die Betriebskostenabrechnung insoweit formell unwirksam ist. Eine Ausnahme hat der BGH lediglich bezüglich der sachlich eng zusam-

menhängenden Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist.

Die Aufschlüsselung der Positionen ist auch dann erforderlich, wenn die Kosten dem Vermieter gegenüber in einer Rechnung oder einem Bescheid - wenn auch unter Angabe der jeweiligen Kosten - abgerechnet werden. Der Vermieter kann den Mieter auch nicht auf die Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege verweisen. Ebenso reicht es nicht aus, der Betriebskostenabrechnung die Rechnung oder den Bescheid beizufügen, in dem gegenüber dem Vermieter verschiedene Positionen zusammen abgerechnet sind. (BGH, Beschluss v. 24.1.2017, VIII ZR 285/15)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt 2613053

Gemeinschaft muss nur für zuvor intaktes Sondereigentum aufkommen

Wenn für die Reparatur von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum eingegriffen wird, muss die Eigentümergemeinschaft dem Sondereigentümer den Schaden ersetzen, der an seinem Sondereigentum entsteht. Das ergibt sich aus § 14 Nr. 4 WEG. Ein solcher Aufopferungsanspruch setzt allerdings voraus, dass das betroffene Bauteil aus dem Sondereigentum bis zur Reparatur am Gemeinschaftseigentum intakt war. Wurde das Sondereigentum bereits durch den Schaden am Gemeinschaftseigentum in Mitleidenschaft gezogen, kann der Sondereigentümer keinen Ersatz von der Gemeinschaft verlangen.

Sofern ein Ersatzanspruch des Sondereigentümers besteht, kann dieser seinen Schaden auf Basis eines Kostenvoranschlags (netto) abrechnen. Dies auch dann, wenn er den Schaden selbst beseitigt hat oder ein Familienangehöriger die Reparatur vorgenommen hat.

In derselben Entscheidung hatte der BGH die Reichweite einer Klausel aus der Teilungserklärung zu prüfen, nach der die Instandhaltung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums Sache der Sondereigentümer ist, in deren Bereich sich diese Teile befinden. Wenn die Teilungserklärung zwischen Instandsetzung und Instandhaltung unterscheidet und nur die Instandhaltung einem Sondereigentümer zuweist, obliegt die Instandsetzung im Zweifel der Gemeinschaft. (BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 124/16)

! Weiterführende Informationen:

Folgeschadenbeseitigung im Sondereigentum → 1004511

Bei Rechtsmittel in WEG-Sachen ist Belastung des Einzelnen maßgeblich

Gegen Berufungsurteile des Landgerichts in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten wie zum Beispiel Anfechtungsklagen kann die unterlegene Partei Revision beim Bundesgerichtshof (BGH) einlegen. Das setzt aber eine Zulassung der Revision durch das Landgericht voraus. Wenn das Landgericht die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen hat, ist eine Nichtzulassungsbeschwerde möglich, um doch ein Revisionsverfahren durchführen zu können; dies allerdings nur, wenn die unterlegene Partei eine Beschwerde von mehr als 20.000 Euro darlegen kann.

Für die Berechnung der Rechtsmittelbeschwer eines Wohnungseigentümers kommt es auf dessen eigenes wirtschaftliches Interesse an, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. Dieses Interesse bemisst sich nach seinem Anteil an der strittigen Forderung. In dem entschiedenen Fall bemängelte ein Eigentümer, der Verwalter habe bei der Vergabe der

Treppenhausreinigung ein von den Eigentümern vorgegebenes Kostenlimit überschritten. Seine Beschwer bezifferte er mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der gesamten Mehrkosten. Der BGH folgte dem nicht und vertrat die Auffassung, der Eigentümer sei nur in Höhe seines (nach Miteigentumsanteilen zu bemessenden) Anteils an der Schadensersatzforderung beschwert. Eine Beschwerde von 20.000 Euro sei bei Weiterem nicht erreicht. (BGH, Beschluss v. 9.2.2017, V ZR 88/16)

! Weiterführende Informationen:

Revision → 1717908



Haufe Online-Seminare

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. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

BGH kompakt 2017: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Mo., 22.05.2017, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**ImmobilienVerwaltung plus/pro**“, „**Hausverwaltungsmanagement plus/pro**“, „**ImmoXpress plus/pro**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ 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.

Verwalterthema des Monats

Verwalterfalle: Inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

In letzter Zeit zeichnet sich eine für WEG-Verwalter verhängnisvolle Entwicklung der Rechtsprechung ab. Die Frage der inhaltlichen Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen rückt mit oftmals fatalen Folgen zunehmend in den Fokus gerichtlicher Entscheidungen.

Bei Beschlussanfechtungen wird von den Gerichten oftmals weniger der Frage nachgegangen, ob der angegriffene Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, also eventuell rechtswidrig ist, sondern es wird untersucht, ob der Beschluss nicht bereits aufgrund einer inhaltlich unzureichenden Formulierung nichtig ist. Diese Vorgehensweise bietet für Kläger und Gerichte den Vorteil, dass es in solchen Fällen auf die Entscheidung komplizierter materiell-rechtlicher Fragen gar nicht mehr ankommt, weil der Beschluss bereits formal unwirksam ist.

Dies oft mit der für den Verwalter unangenehmen Folge einer Kostenhaftung nach § 49 Abs. 2 WEG. Nachfolgend wird anhand einiger besonders praxisrelevanter Beispielfälle erläutert, welche Gefahren bei der Beschlussformulierung drohen – und wie man diese möglichst vermeiden kann.

Als Fazit darf aber bereits hier vorweggenommen werden, dass der Verwalter sich zukünftig bei der Beschlussformulierung mehr als bisher um sprachliche Präzision bemühen muss.

Typische Problemfälle:

- Beschlüsse über die Genehmigung von Abrechnung und Wirtschaftsplän
- Beschlüsse über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Beschlüsse zur Kostenverteilung

1. Warum ist die inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen so wichtig?

Rechtsprechung und Lehre vertreten die Auffassung, dass aufgrund der Bindungswirkung von Beschlüssen für den Rechtsnachfolger (§ 10 Abs. 4 WEG) und der Möglichkeit, auch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss zu ändern (vgl. §§ 16 Abs. 3, 16 Abs. 4, 21 Abs. 7 WEG), der Regelungsgehalt von Beschlüssen eindeutig, klar und inhaltlich hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein muss (vgl. BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 23 Rn. 54 ff., 162 ff.; Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. 2015, vor §§ 23 ff., Rn. 62).

a) Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit

Beschlüsse müssen inhaltlich so bestimmt sein, dass die durch den Beschluss beabsichtigten Wirkungen dessen reinem Wortlaut entnommen werden können, ohne dass äußere Umstände zu seiner Auslegung

herangezogen werden müssen. Ein Beschluss muss „aus sich heraus“ verständlich sein (vgl. BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13; BGH, Beschluss v. 10.9.1998, V ZB 11/98; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl. 2015, § 23 Rn. 17).

Entscheidend ist der Wortlaut, wie er sich unter Außerachtlassung subjektiver Wertungsumstände für einen unbefangenen „externen“ Dritten darstellt, der nicht an der Eigentümerversammlung teilgenommen hat. Insofern kommt es nicht darauf an, welche zusätzlichen Erläuterungen in der Eigentümerversammlung gemacht wurden oder welche erläuterten Unterlagen vorlagen (vgl. OLG Hamburg, Beschluss v. 27.3.2001, 2 Wx 149/00; AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 24.6.2015, 539 C 31/14; AG Kassel, Urteil v. 4.12.2014, 800 C 1010/14; AG Hannover, Urteil v. 11.11.2014, 484 C 5633/14).

b) Inbezugnahme von Anlagen

Da einerseits eine umfassende Beschreibung aller Regelungsinhalte gefordert wird, dies aber andererseits den Umfang von Beschlüssen unangemessen aufblähen würde, ist es zulässig, zur Konkretisierung getroffener Regelungen auf ein außerhalb des Protokolls (besser: Beschlusswortlauts) befindliches Dokument Bezug zu nehmen.

Diese Anlagen müssen aber zweifelsfrei bestimmbar sein. Daher ist es dringend geraten, im Beschlusswortlaut nicht nur ausdrücklich Bezug auf das genau zu konkretisierende Dokument (u.a. Verfasser, Datum, Angebots-Nr. etc.) zu nehmen, sondern dieses als Inhalt des Beschlusses als Anlage zum Protokoll zu nehmen (vgl. BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15; AG Dortmund, Urteil v. 12.11.2015, 514 C 71/14; AG Dortmund, Urteil v. 5.11.2015, 513 C 22/15).

c) Folgen mangelnder Bestimmtheit

Ist die Formulierung des Beschlusses inhaltlich unklar oder widersprüchlich und lässt sich dem Beschluss eine durchführbare Regelung nicht eindeutig entnehmen, so ist dieser in der Regel nichtig (vgl. LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 89/13; LG Hamburg, Urteil v. 28.3.2012, 318 S 45/11).

Wird die mangelnde Transparenz des Beschlusses im Rahmen der fristgerecht erhobenen Anfechtungsklage gerügt, kommt es auf die Differenzierung, ob der Beschluss, der an Mängeln der Klarheit und inhaltlichen Bestimmtheit leidet, nur rechtswidrig oder nichtig ist, nicht an (vgl. LG München I, Urteil v. 13.1.2014, 1 S 1817/13).

Gem. § 49 Abs. 2 WEG kann das Gericht die Prozesskosten dem Verwalter auferlegen, wenn das Gericht zu der Auffassung gelangt, dass die Tätigkeit des Gerichts durch den Verwalter veranlasst wurde und diesen dabei ein grobes Verschulden trifft.

Dies ist regelmäßig anzunehmen, wenn der Verwalter grob fehlerhafte Beschlussformulierungen verwendet (vgl. LG Bamberg, Beschluss v. 16.4.2015, 11 T 8/15; AG Hamburg, Urteil v. 13.7.2015, 102d C 126/13; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 49 Rn. 4 d).

2. Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung

Beispiel: Mangelhafter Beschluss

„Die Eigentümer beschließen, die vorliegende Jahresabrechnung 2016 vorbehaltlich der noch ausstehenden Überprüfung der Heizkostenabrechnung durch den Verwaltungsbeirat zu genehmigen.“

Die Genehmigung der Jahresabrechnung ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn sie einen Bezug sowohl auf die Jahresgesamt- als auch auf die jeweiligen Einzelabrechnungen klar erkennen lässt. Dies ist im oben angeführten Beispiel nicht der Fall. Zudem ist unklar (insbesondere bei mehreren gefertigten Versionen der Abrechnung), welches Abrechnungswerk konkret genehmigt wurde (vgl. LG Gera, Urteil v. 16.2.2015, 5 S 23/14; AG Lüneburg, Urteil v. 29.3.2016, 39 C 295/15; AG Dortmund, Urteil v. 12.11.2015, 514 C 71/14).

Zudem ist die Genehmigung der Jahresabrechnung bedingungsfeindlich. Unkonkrete Änderungsvorbehalte führen zur Beschlussnichtigkeit (vgl. LG München I, Urteil v. 22.9.2016, 36 S 22442/15; AG Lüneburg, Urteil v. 29.3.2016, 39 C 295/15; AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 27.7.2016, 539 C 44/15).

PRAXIS-TIPP: FORMULIERUNGSVORSCHLAG

„Die Eigentümer beschließen, die vorliegende Jahresgesamtabrechnung 2016 nebst den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen 2016 mit Druckdatum vom ... (wird als Anlage zum Protokoll genommen) mit einem Gesamtkostenvolumen i.H.v. ... EUR und den daraus jeweils hervorgehenden Abrechnungsspitzen zu genehmigen.“

3. Beschluss über eine Instandsetzungsmaßnahme

Beispiel: Mangelhafter Beschluss

„Die Eigentümer beschließen, dass die Balkonsanierung auf der Grundlage des Angebots der Fa. Müller zu Kosten von 7.000 EUR durchgeführt werden soll. Der Verwalter hat hierzu noch zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen. Der Auftrag soll sodann nach entsprechendem Nachverhandeln in Abstimmung mit dem Beirat an den geeignetsten Anbieter vergeben werden.“

Ein Instandsetzungsbeschluss ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn dabei auch angegeben wird, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen und auf welche Art und Weise sie durchgeführt werden sollen (vgl. LG Gera, Urteil v. 16.2.2015, 5 S 23/14; LG Berlin, Urteil v. 5.5.2013, 55 S 52/12). Hieran mangelt es im obigen Beschlussbeispiel, da nicht klar wird, welche konkreten Arbeiten zur „Balkonsanierung“ ausgeführt werden sollen, zumal das in Bezug genommene Angebot nicht näher spezifiziert wird. Zwar ist es zulässig (s.o.), zur näheren Konkretisierung der Maßnahme Bezug auf vorliegende Angebote oder sonstige Unterlagen zu nehmen, diese sind aber genau zu bezeichnen und als Anlage zum Protokoll zu nehmen (vgl. BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15; AG Dortmund, Urteil v. 12.11.2015, 514 C 71/14; AG Dortmund, Urteil v. 5.11.2015, 513 C 22/15).

Auch fehlt im Beschluss die Ermächtigung des Verwalters zur Auftragsvergabe sowie die Angabe, wie der Vertragsinhalt der Auftragsvergabe gestaltet ist.

Der Beschluss ist auch deshalb nichtig, weil die Kompetenz, über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu entscheiden, bei der Eigentümerversammlung liegt. Eine nicht näher bestimmbare Delegation (was ist „Abstimmung“?) dieser Entscheidungsbefugnis ist mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig. Entsprechendes gilt für eine Auftragsvergabe aufgrund noch „nachzuverhandelnder“ Angebote (vgl. LG Koblenz, Urteil v. 21.7.2014, 2 S 72/13; AG Offenbach, Urteil v. 22.7.2016, 320 C 27/16; AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 27.4.2015, 539 C 21/14; AG Dortmund, Urteil v. 3.3.2015, 512 C 53/14).

PRAXIS-TIPP: FORMULIERUNGSVORSCHLAG

„Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. ... auf der Grundlage deren Angebots vom ..., Nr. ..., welches als Anlage zum Protokoll genommen wird, zu Kosten i.H.v. ... EUR brutto (Festpreis) auf der Grundlage des vorliegenden Vertragsentwurfs vom ..., der als Anlage zum Protokoll genommen wird, mit der Ausführung der im o.g. Angebot näher beschriebenen Arbeiten zur Abdichtung der Balkone (Entfernung des vorhandenen Balkonaufbaus/der Geländer, Erneuerung der

Feuchtigkeitsabdichtung und des Balkonaufbaus sowie stirnseitige Anbringung neuer Geländer) im Bereich der Sondereigentumseinheiten ... und ... zu beauftragen.“

Damit rechtmäßigerweise im Beschluss auf die Anlagen Bezug genommen werden kann, ist es notwendig, diese spätestens mit der Einladung den Eigentümern zur Verfügung zu stellen. Denn Unterlagen, die nach Art, Umfang und Bedeutung eine vorherige Auseinandersetzung erfordern, müssen den Eigentümern vor der Beschlussfassung bekannt gemacht worden sein. Hierzu reicht zwar regelmäßig die Übersendung eines Preisspiegels aus, dies aber nur, wenn zugleich ausdrücklich angeboten wird, die kompletten Unterlagen im Büro der Verwaltung einzusehen (vgl. LG Düsseldorf, Urteil v. 22.10.2014, 25 S 34/14; LG München I, Urteil v. 6.10.2014, 1 S 21342/13 WEG; AG Augsburg, Urteil v. 17.2.2016, 31 C 1980/15 WEG).

4. Beschluss über Kostenverteilerschlüssel

Beispiel: Mangelhafter Beschluss

„Die Eigentümer beschließen, dass die Kaltwasserkosten ab dem 1.1.2018 nach Personen/Monaten, die Wartungskosten und die Kosten der Hausreinigung nach tatsächlich genutzter Fläche (qm) verteilt werden sollen.“

Die Beschlussfassung ist mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig. In Ansehung des personenbasierten Verteilerschlüssels ist schon unklar, in welchem Verhältnis die Personen(-zahl?) zur Zeitangabe stehen soll. Unklar ist zudem, wer als „Person“ zu rechnen sein soll und wer dies festlegt bzw. ermittelt (vgl. AG Dortmund, Urteil v. 10.12.2015, 514 C 108/14).

Inhaltlich unklar sind ferner Begriffe wie „Wartungskosten“ oder „Müllbeseitigungskosten“ (vgl. LG Frankfurt, Urteil v. 14.4.2015, 2-09 S 5/14; LG München I, Urteil v. 23.6.2014, 1 S 13821/13).

Was die Verteilung von Kosten nach einem qm-Schlüssel anbetrifft, ist vollkommen unklar, was tatsächlich genutzte Flächen sein sollen und wer dies feststellt (vgl. LG Frankfurt/Oder, Urteil v. 21.11.2016, 16 S 85/16).

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Beschluss (FAQs) → **2086450**

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



Organisation



Kundenzufriedenheit messen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Wenn wir wieder Beispiele zur oft zitierten „Servicewüste Deutschland“ hören, dann gibt es kaum jemanden, dem nicht bereits Ähnliches widerfahren ist. Schauen wir aber mal in unsere eigenen Unternehmen. Wie sieht es eigentlich dort aus? Tragen wir als Immobilienverwalter auch zu dieser Servicewüste bei oder machen wir es besser?

Würde man in so manchem Unternehmen Gespräche oder Besprechungen analysieren, könnte man sehr schnell den Eindruck gewinnen, dass hier nicht über Kunden gesprochen wird, sondern über den schlimmsten und ärgsten Feind der Verwaltung. Nicht selten gehen Äußerungen dieser Art von den Chefs aus. Ein derartiges Vorbild hat logischerweise verheerende Auswirkungen auf die Mitarbeiter/Innen. Und so wundert es nicht, dass man als Anrufer in einer Immobilienverwaltung nicht selten den Eindruck gewinnt, dass man nicht ein (potenzieller) Kunde, sondern ein unwillkommener Störenfried ist.

Zentrales Ziel: Zufriedene Kunden

Dabei sollten zufriedene Eigentümer (-vertreter) für jeden Verwalter ein zentrales Ziel sein. Zufriedene Kunden

- rufen seltener an als unzufriedene,
- erzeugen keine Blindleistung durch Beschwerden,
- werden Sie als Verwalter wiederbestellen,
- werden Ihnen eher helfen, Querulanten zur Räson zu bringen,
- empfehlen Ihre Verwaltung im Freundeskreis oder in anderen Objekten und
- werden eher gewillt sein, einer Anpassung der Verwaltungsgebühren zuzustimmen.

Ein kurzer Exkurs zu Telefonaten

Es ist sicher richtig, dass jedes Telefonat eine Störung bei der Bearbeitung der aktuellen Aufgaben bedeutet. Folgerichtig werden Störungen durch Telefonate häufig genannt, wenn gefragt wird, was bei der Arbeit am meisten stört. Interessant ist jedoch, dass dies keineswegs überall so ist. Aus persönlichen Erfahrungen weiß ich, dass die Telefonhäufigkeit sehr unterschiedlich ist. Geht es in der einen Verwaltung zu wie im Taubenschlag, herrscht in der anderen eine geradezu fühlbare Ruhe. Der Grund dafür ist ausdrücklich nicht bei den Telefonzeiten zu suchen. Leidet Ihr Unternehmen also unter „Telefonterror“, könnte dies bereits ein Indiz für zumindest latent unzufriedene Kunden sein, denn zufriedene Kunden rufen seltener an.

Wenn zufriedene Kunden ein nicht unwesentlicher Faktor für den Unternehmenserfolg sind, dann sollte man sich dieser Tatsache stellen und versuchen, diese zu optimieren. Wo aber liegt der gewünschte oder erstrebenswerte Bereich der Kundenzufriedenheit und vor allem, wie kann man messen, ob man sich in diesem Bereich befindet? Letztlich müssen wir uns auch der Frage stellen, was zu tun ist, um im Bedarfsfall die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

www.haufe.de/immobilien

Was erwarten Ihre Kunden von Ihnen?

Bevor wir uns jedoch mit der Frage beschäftigen, wie die Kundenzufriedenheit am besten gemessen werden kann, sollten wir zunächst klären, was mit Kundenzufriedenheit gemeint ist und wie diese erzeugt wird. Es wäre zu kurz gedacht, wenn wir glauben, dass alleine die Erfüllung der im Verwaltervertrag festgelegten Pflichten ausreichend ist. Es gibt darüber hinaus ausgesprochene und auch nicht ausgesprochene Erwartungen, die abhängig von den äußeren Faktoren durchaus unterschiedlich sein können. So wird ein Kundenstamm mit höherem Altersdurchschnitt in ländlicher Umgebung andere Erwartungen an seine Verwaltung haben, als ein überwiegend junges Publikum im innerstädtischen Umfeld. Während die Einen möglicherweise noch Protokolle und Abrechnungen erwarten, die „zum Anfassen“ mit der Post zugestellt werden, bevorzugt die andere Gruppe eine Bereitstellung dieser Informationen auf Ihrer Homepage oder eine Zusendung per Mail. Was nutzt es also, wenn Sie Ihren Internetauftritt optimieren, Ihre Eigentümer oder Mieter aber keine Notiz davon nehmen?

Die erste Herausforderung besteht also darin, festzustellen, was Ihren Kunden wichtig ist. Dabei können Sie zunächst versuchen, auf die Kundenseite zu treten und deren vermutete Erwartungen zusammenstellen wie z. B.:

- Kompetenz
- Erreichbarkeit
- Freundlichkeit
- Internetauftritt
- Präsenz im Objekt

Kundenerwartungen bei neuen Mandaten ermitteln

Im Bewerbungsverfahren um ein Verwaltungsobjekt kann diese Herausforderung eine Chance sein, sich von den Mitbewerbern zu differenzieren. Statt die Leistungsfähigkeit Ihres Unternehmens darzustellen, sollten Sie den Eigentümer oder die Gemeinschaft fragen, was die Gründe für den Verwalterwechsel sind. Welche Probleme haben sich ergeben, wo fühlte man sich alleine gelassen und was hat die Unzufriedenheit erzeugt? Aus den Antworten können Sie wertvolle Informationen gewinnen, was Ihren potenziellen Kunden wichtig ist. Vielleicht kommen Sie sogar zu der Erkenntnis, dass Sie die Probleme nicht lösen können und auf das Mandat lieber verzichten sollten. Andernfalls haben Sie die Möglichkeit, Ihre Lösungsansätze darzustellen.

Kundenerwartungen bei bestehenden Mandaten ermitteln

Bei bestehenden Verwaltungsmandaten wird Ihnen nichts anderes übrig bleiben, als die zusammengestellten Vermutungen zu verifizieren. Dies kann durch Gespräche, Befragungen („Was würden Sie sich von unserer Verwaltung am meisten wünschen?“) oder Datensammlung und Auswertung erfolgen.

Beispiele:

- Wann ist das Telefonaufkommen am höchsten? (Tageszeiten/Zeiträume)
- Worüber beschwerten sich Ihre Kunden am häufigsten?
- Was wird am häufigsten verlangt?

Erst wenn Sie wissen, was Ihren Kunden wirklich wichtig ist, macht es Sinn, die Zufriedenheit auf diesen Gebieten gezielt zu messen. Dies kann es sogar erforderlich machen, dass Sie in unterschiedlichen Bereichen (z. B. Miet- oder WE-Verwaltung) unterschiedliche Methoden anwenden oder andere Fragen stellen müssen.

Kundenzufriedenheit messen

Wie kann gemessen werden? Einige denkbare Methoden stellen wir nachfolgend vor.

Befragung Kundenzufriedenheit

Nr.	Kategorie	Stimme voll zu	+	Ø	-	Stimme nicht zu
1	Mit der Kompetenz der Verwaltung bin ich sehr zufrieden. Meine Fragen werden immer Kenntnisreich und verständlich beantwortet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Mit der Erreichbarkeit der Verwaltung bin ich sehr zufrieden. Bereits nach kurzem Klingeln wird mein Anruf entgegengenommen. Rückrufe erfolgen schnell und zuverlässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Unser Verwalter sorgt dafür, dass ausschließlich kompetente und qualifizierte Handwerker und sonstige Dienstleister beauftragt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Unser Verwalter stellt eine optimale Vermietungssituation in meinem Objekt sicher. Frei werdende Wohnungen werden schnell an verlässliche Mieter vermietet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Unser Verwalter stellt die Optimierung der Bewirtschaftungskosten im erwarteten Umfang sicher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Unser Verwalter ist bei Bedarf kurzfristig im Objekt anwesend. Er gibt uns dadurch das Gefühl, dass er sich um die Pflege und den Erhalt unseres Eigentums sorgt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Die Bereitstellung wichtiger Informationen ist vollkommen in meinem Sinne und entspricht meinen Erwartungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Der Zeitpunkt der Bereitstellung der vereinbarten Abrechnungen/Abschlüsse ist so wie vereinbart.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Die Abrechnungen/Abschlüsse sind verständlich, transparent und nach meinen Vorgaben erstellt. Die Angaben sind nachvollziehbar und werden bei Bedarf erläutert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Unser Verwalter stellt eine optimale Einnahmesituation in meinem Objekt sicher. Er macht dabei zeitgerecht fundierte Vorschläge zur Anpassung der Mieten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Die Mitarbeiter der Verwaltung sind stets freundlich und zuvorkommend. Sie geben mir das Gefühl, dass ich als Kunde geschätzt werde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Aufträge an die Verwaltung werden sehr zügig und konsequent umgesetzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Unser Verwalter verfügt über eine klar gegliederte und informative Homepage . Sie bietet mir als Eigentümer einen klaren Mehrwert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Unser Verwalter sorgt dafür, dass bestehende Gewährleistungen verfolgt werden und rechtzeitige Abnahmen vor Ende der Gewährleistung durchgeführt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wünsche						

Methode 1: Die Wiederbestellungsquote

Die gerne genannte Quote der gewollten Wiederbestellungen hat sich viele Vorteile. Sie ist zwar schnell, einfach und ohne nennenswerten Aufwand anwendbar, hat aber entscheidende Nachteile. Entwickelt sich diese Quote negativ, ist es bereits zu spät. Die Gemeinschaften sind vermutlich dauerhaft verloren. Selbst wenn die Quote im gewünschten Bereich liegt, heißt das nicht, dass Ihre Kunden zufrieden sind. Letztlich kann man nur den Schluss ziehen, dass ihre Unzufriedenheit nicht hoch genug ist, um den Wechsel zu wagen.

Methode 2: Die Befragung

Deutlich aussagekräftiger ist die Kundenzufriedenheitsbefragung. Diese gibt Ihnen die Möglichkeit, gezielt bestimmte Bereiche abzufragen. Aus den Rückmeldungen können Sie recht genau entnehmen, wie hoch die jeweilige Ausprägung ist und wo Sie gegebenenfalls den Hebel ansetzen können. Allerdings ist diese Methode nicht ganz unproblematisch. Zunächst muss ein Fragebogen und ein Bewertungsschema entworfen werden. Ein Beispiel ist oben dargestellt. Anschließend muss festgelegt werden, wer und vor allem wie befragt werden soll.

Bitte beachten Sie, dass der Versand mit der Bitte um Rückantwort nicht nur teuer ist. Er bringt auch häufig nur spärliche Ergebnisse, selbst wenn Sie die Rücksendung mit der Aussicht auf den Gewinn einer Reise auf die Seychellen verbinden. Rückläuferquoten von 5 % werden schon als Erfolg verbucht. Das Auslegen bei der Eigentümerversammlung ist zwar günstig, evtl. aber auch problematisch. Hier können sich je nach Situation ungewollte Gruppendynamische Prozesse ergeben.

Einfacher und sicherer scheint zu sein, die Beiräte im Rahmen der Belegprüfung zu befragen. Es entstehen keine Versandkosten, die Rückläuferquote wird vermutlich 100 % betragen und aus dem Ergebnis kann sich gleich ein konstruktives Gespräch ergeben. Der womöglich noch bessere Weg ist, die Zufriedenheit in einem zwanglosen Gespräch zu erfragen und die Ergebnisse zu protokollieren.

Methode 3: Die Weiterempfehlungsquote

„Würden Sie uns weiterempfehlen?“ Diese einfache Frage zu stellen hat einige Vorteile. Die Antwort mit Ja oder Nein ist schnell gegeben. Es müssen keine Fragebögen durchgearbeitet und beantwortet werden, die in den letzten Jahren aufgrund ihrer teilweise inflationären Entwicklung an sich schon zu Unzufriedenheit geführt haben. Aber auch hier ist eine umfangreiche Befragung lediglich ein Frühindikator und alleine nicht unbedingt ausreichend. Sollte das Ergebnis nicht im gewünschten Bereich liegen, wissen Sie noch nicht, wo die Ursachen liegen. Diese müssen gesondert ermittelt werden. Denkbar wäre es, mit Eigentümern oder Beiräten Gespräche zu führen und o.a. Frage zu stellen. Je nachdem wie die Antwort ausfällt, können Sie unmittelbar nachhaken und die Ursachen für die Unzufriedenheit erfragen.

Methode 4: Anfragen auswerten

Zufriedene Kunden empfehlen Sie weiter. Dies können Sie an der Zahl der eingehenden Anfragen erkennen. Auch wenn eine Anfrage für Sie nicht interessant ist, weil das Objekt zu klein, zu weit entfernt oder nicht in Ihr Portfolio passt, sollten Sie bei jeder Anfrage ermitteln, ob diese infolge einer Empfehlung oder aus einem anderen Grund erfolgt ist. Diese Quote ist leicht zu ermitteln und als Frühindikator sinnvoll einsetzbar. Allerdings ist nach unserer Erfahrung auch diese Methode allein nicht ausreichend, um Kundenzufriedenheit wirkungsvoll zu messen.

Methode 5: Lobe sammeln

„Nicht geschimpft ist Lob genug.“ Ein oft gehörter Satz, den vermutlich die meisten unterschreiben würden. Dennoch: Verwaltungen, deren Mitarbeiter Lobe ihrer Kunden sammeln, beweisen das Gegenteil. Es scheint wohl doch mehr gelobt zu werden, als gemeinhin gedacht. Fordern Sie also Ihre Mitarbeiter auf, Lobe zu sammeln, egal ob diese schriftlich, per Mail oder mündlich erfolgt sind. Die Auswertung zeigt Ihnen, wer, wie oft und zu welchen Themen lobt bzw. gelobt wird. Sie erfahren also, wo Ihre Verwaltung offensichtlich stark ist. Eine Verfolgung der „Lobentwicklung“ ist nicht nur relativ einfach, sondern sie motiviert Ihr Personal, kann zu werblichen Zwecken genutzt werden (was sagen unsere Kunden) und ist als Frühindikator nutzbar. Interessant ist zudem der Umkehrschluss. In welchen Bereichen erhalten Sie kein Lob? Hier wäre dann vermutlich Ihr Handeln erforderlich.

Fazit

Die oben vorgestellten Methoden sind sicher nicht vollständig. Sie sollen Ihnen jedoch Anregungen geben, wie Sie das Thema angehen können. Dabei sollten Sie sich auch darüber Gedanken machen, wann bzw. wie häufig Sie messen wollen. Eine jährliche Datenerhebung ist nicht nur aufwendig, sie kann auch leicht dazu führen, Ihre Kunden zu verärgern („Tut lieber was an eurer Qualität, als uns ständig Fragebogen zu senden“). Gezielte Maßnahmen, z. B. 1 Jahr vor der Wiederbestellung, sind regelmäßig wesentlich sinnvoller.

Auch wenn es vielleicht schmerzhaft ist, sich den Spiegel vorhalten zu lassen. Die daraus gewonnene Erkenntnis ist nur dann wertvoll, wenn Sie ernsthaft bereit sind, daraus zu lernen und Veränderungsprozesse anzustoßen.

DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).
www.inracon.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer WEG ist in der Teilungserklärung geregelt, dass die Benutzung der gemeinsamen Waschmaschine über Wertmarken funktioniert, die beim Verwalter erworben werden können. Der Verwalter ist außerdem ermächtigt, eine Benutzungsordnung zu erlassen. Die Waschmaschine wird nur noch selten benutzt. Außerdem ist sie schon älter, so dass in naher Zukunft ein Austausch ansteht. Jetzt stellt sich die Frage, ob eine Abschaffung der gemeinsamen Waschmaschine mit einfacher Mehrheit beschlossen werden könnte.

Grundsätzlich kann eine in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung über das Vorhandensein einer Waschmaschine nicht durch Beschluss aufgehoben oder geändert werden.

Dies wäre nur dann möglich, wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel dergestalt enthält, wonach über die Abschaffung der gemeinsamen Waschmaschine mit einer entsprechenden Mehrheit beschlossen werden kann.

Ein Mieter hat das Recht auf Überlassung einer Wohnung eingeklagt. Vor Gericht kam es zu einem gerichtlichen Vergleich, nach dem eine Staffelmiete festgelegt wurde. Ein Jahr später beruft sich jetzt der Mieter auf die in diesem Ort geltende Mietpreisbremse. Ist dies überhaupt möglich, da ja das Gericht die Staffelmiete festgelegt hat?

Die Mietpreisbremse gilt auch bei der Staffelmiete. Überschreitet die Staffelmiete die nach der Mietpreisbremse maximal zulässige Höhe, ist die Miete auf die maximal zulässige Höhe begrenzt. Die Staffelmietvereinbarung ist hinsichtlich des übersteigenden Teils unwirksam. Da das Gericht zum Zeitpunkt des Vergleichs keine sichere Prognose über die Entwicklung der Mieten treffen konnte, geht die Mietpreisbremse der in dem Vergleich festgelegten Staffelmiete vor.

In einer WEG gibt es bei jeder Versammlung Streit, ob sich ein Miteigentümer von einer anderen Person in der Eigentümerversammlung vertreten lassen darf. Die WEG besteht aus fünf Einheiten. Eine Einheit gehört Ehepaar A (20 % MEA), die anderen vier Einheiten Ehepaar B (80 % MEA) jeweils gemeinschaftlich. Frau B lässt sich bei den Eigentümerversammlungen regelmäßig von ihrem Sohn mittels Generalvollmacht vertreten. Ehepaar A

ist der Meinung, dass sich Frau B weder von ihrem Sohn vertreten lassen darf noch dass dieser ein Teilnahmerecht hat, da ja ihr Mann anwesend sei. In der Teilungserklärung ist keine Vertretungseinschränkung geregelt.

Da bei einer Bruchteilsgemeinschaft im Sinne von § 741 BGB jeder Bruchteilseigentümer berechtigt ist, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, besteht für jeden einzelnen Bruchteilseigentümer auch die Möglichkeit, einen bevollmächtigten Vertreter an der Eigentümerversammlung teilnehmen zu lassen. Gemäß § 25 Abs. 2 S. 2 WEG können die Beteiligten einer Bruchteilsgemeinschaft ihr Stimmrecht aber nur einheitlich ausüben.

Ein Eigentümer vermietet in einer Wohnungseigentumsanlage Räume im Dachgeschoss als Wohnraum, die keine Freigabe für Wohnzwecke haben. Diesem Sondereigentum fehlt der 2. Rettungsweg. Der Eigentümer möchte trotz entsprechendem Hinweis auf die unzulässige Nutzung an der Situation festhalten. Der Verwalter hält sich hinsichtlich der Verkehrssicherung nur für das Gemeinschaftseigentum für zuständig, möchte sich aber trotzdem absichern. Ist es notwendig und ausreichend, wenn der Verwalter sich von dem Eigentümer unterschreiben lässt, dass er ihn auf die Problematik hingewiesen hat?

Nach gefestigter Rechtsprechung dürfen Hobbyräume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die zweckwidrige Nutzung verstößt gegen § 14 Nr. 1 WEG. Der Verwalter sollte daher einen entsprechenden Tagesordnungspunkt auf die Einladung zu der nächsten Eigentümerversammlung setzen und die Eigentümer darüber entscheiden lassen, ob gegen den störenden Eigentümer vorgegangen werden soll.

In der Teilungserklärung einer WE-Anlage sind hinsichtlich einer Vertretungsvollmacht keine Einschränkungen gemacht. Eine anwaltliche Vertretung ist ausdrücklich gestattet. Ein Eigentümer bevollmächtigt seinen Vater, ihn zu vertreten. Da der Vater der deutschen Sprache nicht vollumfänglich mächtig ist, möchte er einen Anwalt in die Eigentümerversammlung mitbringen. Ist ihm dies erlaubt?

Ein Eigentümer, der der deutschen Sprache nicht mächtig ist, darf von einem Dolmetscher begleitet werden. Die Tätigkeit des Dolmetschers ist auf die Übersetzung für den Eigentümer beschränkt. Die Anwesenheit eines individuellen Beraters ist nur in Ausnahmefällen, etwa bei hohem Lebensalter oder Krankheit, zulässig. Die Begleitperson darf sich in keinem Fall an der Willensbildung in der Eigentümerversammlung beteiligen. Die vorgenannten Grundsätze sind auf einen bevollmächtigten Vertreter übertragbar.

Nach dem geschilderten Sachverhalt wird sich die Tätigkeit des begleitenden Rechtsanwalts aller Voraussicht nach nicht nur auf die reine Übersetzungstätigkeit beschränken. Es ist dem Vertreter daher nicht gestattet, sich von einem Rechtsanwalt begleiten zu lassen.

Eine Eigentümergemeinschaft möchte (muss) ein Teilstück ihres Grundstücks an die Stadt abtreten, die dieses für die Erschließung eines Baugebietes benötigt. Wie kann der Verwalter diese Abtretung in die Wege leiten und vollziehen? Müssen dazu letzten Endes alle Eigentümer zum Notar?

Dem Verkauf eines Grundstücksteils müssen alle Eigentümer schriftlich vor dem Notar zustimmen. Die genaue Vorgehensweise ist mit dem Notar abzustimmen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

es gibt im Wohnungseigentumsrecht leider noch viele Bereiche, die ihrer höchsttrichterlichen „Aufschlüsselung“ harren. Ein solches Gebiet stelle ich heute in den Mittelpunkt der Entscheidung des Monats. Es dürfte für jeden Verwalter eine sehr hohe Bedeutung haben. Es geht um die Frage, was gilt, wenn die Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers in erster Instanz – also vor dem Amtsgericht – Erfolg hatte. Wie soll sich ein Verwalter in dieser Situation nun verhalten? Soll er die beklagten Wohnungseigentümer informieren – und dann nichts mehr tun? Soll er vorsorglich eine Berufung einlegen lassen? Oder soll er eine außerordentliche Versammlung einberufen? Und wenn ja, was ist dort eigentlich beschließbar: Eine Weisung an den Verwalter, die Einlegung/Ablehnung eines Rechtsmittels – oder gar nichts? Mit diesen Fragen beschäftigt sich die folgende Entscheidung. Sie sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Anfechtungsklage und Berufung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Anfechtungsklage und Berufung

Für den Beschluss, in einem Anfechtungsverfahren Berufung einzulegen oder eine durch den Verwalter eingelegte Berufung fortzusetzen und dafür einen bestimmten Rechtsanwalt zu beauftragen, gibt es keine Beschlusskompetenz.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 11.9.2015, 73 C 17/15

Der Fall:

Wohnungseigentümer K hatte mit einer Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht Erfolg. Daraufhin beschließen die anderen Wohnungseigentümer, die Beklagte im Anfechtungsverfahren sind, den Verwalter zu beauftragen, in ihrem Namen einen Rechtsanwalt mit der Führung des Berufungsverfahrens zu mandatieren. Der Verwalter legt aufgrund des Beschlusses für die beklagten Wohnungseigentümer Berufung ein, über die noch nicht entschieden ist.

Wohnungseigentümer K erhebt gegen den Beschluss Anfechtungsklage. Er rügt in erster Linie, es gebe für die Frage der Einlegung bzw. Durchführung eines Berufungsverfahrens keine Beschlusskompetenz.

Das Problem:

Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, ob es für die beklagten Wohnungseigentümer einer Anfechtungsklage eine Beschlusskompetenz gibt, über die Berufung zu beschließen, oder ob man den Verwalter wenigstens insoweit anweisen kann.

So hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschieden:

Die Klage ist nach Ansicht des Amtsgerichts begründet. Der angefochtene Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Vertretungsmacht des Verwalters

Die aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG folgende Vertretungsmacht des Verwalters sei grundsätzlich umfassend zu verstehen. Der Verwalter habe „als geborener Verteidiger des Mehrheitswillens“ die übrigen Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage zu vertreten und zu verteidigen. Welche Maßnahmen er dabei im Einzelnen ergreife und ob er Rechtsmittel einlege, sei seinem pflichtgemäßen Ermessen zu überlassen – solange er die Wohnungseigentümer ordnungsgemäß über den Rechtsstreit unterrichte und ihm von den einzelnen Wohnungseigentümern keine Weisungen erteilt werden bzw. einzelne Wohnungseigentümer – was ihnen unbenommen sei – erklärten, dass sie nicht vom Verwalter vertreten werden wollen und den Rechtsstreit, soweit es sie betreffe, selbst führen möchten. Die einzelnen Wohnungseigentümer seien also in ihrem Prozessverhalten voneinander grundsätzlich unabhängig.

Keine Beschlusskompetenz für Weisung

Aus den Erwägungen zur Vertretungsmacht des Verwalters im Rahmen einer Anfechtungsklage ergebe sich, dass § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG keine ungeschriebene Beschlusskompetenz für eine Weisung entnommen werden könne. Würde etwa die Mehrheit der Eigentümer beschließen, eine Berufung zurückzunehmen, so könnte durchaus ein einzelner Wohnungseigentümer, der den Beschluss verteidigen wolle, die Berufung fortsetzen. Er wäre an den Beschluss, der den Verwalter anweise, eine Berufung zu-

rückzunehmen, nicht gebunden. Ebenso sei auch kein Wohnungseigentümer an den hier gefassten Beschluss, eine Berufung weiterzuführen, in dem Sinne gebunden, als dass er nicht die für ihn eingelegte Berufung zurücknehmen könnte.

Das bedeutet für Sie:

1. Aufgaben des Verwalters bei Anfechtungsklagen im Überblick

Nach § 45 Abs. 1 WEG ist der Verwalter grundsätzlich der Zustellungsvertreter der beklagten Wohnungseigentümer, wenn ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage erhebt. Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer unverzüglich von dieser Zustellung unterrichten. Ferner ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG verpflichtet, im Namen der beklagten Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind. Hierzu gehört es unter anderem, einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 4 WEG (= eine Anfechtungsklage) – wie es im Gesetz heißt – „im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen“.

2. Führung der Anfechtungsklage im Erkenntnisverfahren

Der Verwalter kann eine Anfechtungsklage im Erkenntnisverfahren auf zweierlei Weise führen.

a) Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer

Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt und grundsätzlich verpflichtet, die Wohnungseigentümer selbst zu vertreten. Er darf als Nebenleistung im Sinne von § 5 RDG (Rechtsdienstleistungsgesetz) ohne Verstoß gegen das Neutralitätsgebot Schriftsätze fertigen, vor Gericht auftreten, Anträge formulieren oder einen Einspruch einlegen. Zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils kann der Verwalter außerdem ein Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes betreiben.

HINWEIS: GRENZEN

Im Rahmen der Prozessführung gibt es allerdings – unklare und umstrittene – Grenzen. Denn bei § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG handelt es sich um eine von Gesetzes wegen inhaltlich nur beschränkte Vollmacht. So ist dem Verwalter die in § 81 ZPO für einen Rechtsanwalt vorgesehene Verzichtleistung auf den Streitgegenstand oder die Anerkennung des vom Gegner geltend gemachten Anspruchs nicht möglich. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG „ermächtigt“ den Verwalter auch nicht dazu, Gestaltungsrechte auszuüben, z. B. im Namen der Wohnungseigentümer aufzurechnen oder eine Widerklage

zu erheben. Der Verwalter kann ferner keinen Vergleich schließen, da er über Rechte der Wohnungseigentümer nicht verfügen darf. Zurückbehaltungsrechte darf er hingegen geltend machen.

b) Ende der Vertretungsmacht

§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ordnet eine gesetzliche Vertretungsmacht für den jeweiligen Verwalter an. Diese Vertretungsmacht können die Wohnungseigentümer nicht einschränken. Auch der jeweils vertretene Wohnungseigentümer kann dem Verwalter weder Rechte entziehen noch beschränken. Denn die Rechtsmacht des Verwalters ist eine gesetzliche.

Jeder Wohnungseigentümer für sich kann allerdings den Verwalter im Innenverhältnis anweisen, von der Vertretungsmacht keinen Gebrauch (mehr) zu machen. Dies ermöglicht es einem Wohnungseigentümer, einen anderen Anwaltsvertrag zu schließen, jedenfalls aber den bestehenden mit dem „Verwalter-Rechtsanwalt“ zu beenden. Ferner kann jeder Wohnungseigentümer den Verwalter anweisen, ob er in seinem Namen Berufung einlegen soll.

c) Beauftragung eines Rechtsanwalts

Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, ohne besonderen Beschluss im Namen der beklagten Wohnungseigentümer, aber im Rahmen seiner Rechtsmacht einen Rechtsanwalt zu beauftragen – soweit ein Wohnungseigentümer nicht selbst eine Verteidigung „auf die Beine stellt“. Der Verwalter kann auf § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG gestützt einem Rechtsanwalt allerdings wohl keine Prozessvollmacht zum Abschluss eines Vergleichs erteilen. Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt, vertritt dieser nicht den Verwalter, nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und auch nicht sämtliche beklagten Wohnungseigentümer. Der Verwalter schließt vielmehr so viele Einzelverträge, wie es beklagte Wohnungseigentümer gibt.

Beispiel: In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 100 Wohnungseigentümer. Drei Wohnungseigentümer erheben gemeinsam eine Anfechtungsklage. Macht der Verwalter von seiner gesetzlichen Vertretungsmacht Gebrauch, schließt er – gestützt auf § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG – namens jedes beklagten Wohnungseigentümers einen Anwaltsvertrag, mithin 97 Anwaltsverträge.

Die Wohnungseigentümer können – ungeachtet einer wenigstens missverständlichen Haltung des BGH – im Übrigen den Verwalter nicht gleichsam entmachten und nicht beschließen, wer der Rechtsanwalt der beklagten Wohnungseigentümer sein soll.

3. Berufung

a) Überblick

Der Verwalter darf nach zurzeit herrschender Meinung gestützt auf § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG Berufung im Namen jedes beklagten Wohnungseigentümers einlegen. Gibt es – wie im Beispielfall – 97 Beklagte, sind es der Sache nach auch 97 Berufungen, wobei es möglich ist, dies in einem Schriftsatz zu tun. Da der Verwalter vor dem Landgericht nicht auftreten kann, muss er spätestens für die Einlegung der Berufung Anwaltsverträge schließen.

b) Einwirkung der beklagten Wohnungseigentümer

Da der Verwalter einen beklagten Wohnungseigentümer nur vertritt, kann dieser ihn anweisen, Berufung einzulegen – oder es zu lassen.

c) Einwirkung aller Wohnungseigentümer

Man kann ferner überlegen, ob die Wohnungseigentümer über die Frage, ob gegen ein erstinstanzliches Urteil in einem Anfechtungsverfahren Berufung eingelegt werden soll, beschließen können oder – wie im Fall – den Verwalter anweisen, wie er sich im Rahmen seiner gesetzlichen Vertretungsmacht verhalten soll. Darüber streiten die Gerichte zurzeit:

- AG Erfurt v. 19.9.2013, 2 C (WEG) 46/12: Wohnungseigentümer beschließen, dass gegen ein Urteil Berufung eingelegt werden soll. Den Wohnungseigentümern fehlt nach Ansicht des AG die dazu notwendige Beschlusskompetenz.
- LG Frankfurt a. M. v. 5.8.2015, 13 S 32/13: Wohnungseigentümer beschließen, einen Rechtsanwalt für die Verteidigung in einem Beschlussanfechtungsverfahren zu beauftragen und die Berufung durchzuführen. Die Wohnungseigentümer sind nach Ansicht des Gerichts nicht gehindert, über Weisungen an den Verwalter zu beschließen.

Richtig ist es meines Erachtens, jeweils eine Beschlusskompetenz zu verneinen. Ob ein beklagter Wohnungseigentümer eine Berufung durchführt, muss er nämlich selbst entscheiden. Es ist Teil der Verwaltung des Sondereigentums, für das es keine Beschlusskompetenz gibt. Jeder Beschluss wäre nichtig.

d) Folgerungen für den Verwalter

Der Verwalter sollte stets den sichersten Weg gehen. Er sollte daher zurzeit davon absehen, über die Frage, ob er Berufung einlegen soll, abstimmen zu lassen – und er sollte sich insoweit auch nicht anweisen lassen. Der Verwalter sollte vielmehr zeitnah nach Eingang des erstinstanzlichen Urteils mit jedem der beklagten Wohnungseigentümer Rücksprache halten, ob dieser ein Rechtsmittel einlegen

will. Kommt ein Kontakt nicht rechtzeitig vor Ablauf der einmonatigen Rechtsmittelfrist zustande, sollte der Verwalter – liegen ihm vom Vertretenen keine weiteren Erkenntnisse vor – Berufung einlegen.

HINWEIS:

Im Einzelfall kann der Verwalter durch die Einlegung einer Berufung seine Pflichten verletzen und auf Schadensersatz haften. So liegt es, wenn die Einlegung einer Berufung offensichtlich verfehlt war. Einen solchen Fall wird man allerdings nur in Ausnahmefällen anerkennen können.

3. Außerordentliche Versammlung

Verneint man eine Beschlusskompetenz, über die Frage der Berufungseinlegung zu beschließen oder den Verwalter insoweit anzuweisen, bedarf es jedenfalls für eine Beschlussfassung keiner Versammlung. Ob der Verwalter dennoch eine außerordentliche Versammlung einberuft, obliegt seinem Ermessen. Es wäre jedenfalls vorstellbar, den beklagten Wohnungseigentümern gewissermaßen eine „Plattform“ zu bieten, über die Berufung und ihr jeweiliges eigenes Verhalten zu diskutieren.

Da eine solche außerordentliche Versammlung freilich nicht im Interesse aller Wohnungseigentümer wäre, bietet sie sich nicht unbedingt an. Es ist auch mehr als fraglich, ob der klagende Wohnungseigentümer zu beteiligen wäre, ob der für alle oder für die meisten der beklagten Wohnungseigentümer mandatierte Rechtsanwalt dort auftreten dürfte und ob es richtig wäre, etwaige für die außerordentliche Versammlung anfallende Kosten auf alle Eigentümer umzulegen.

4. Finanzierung der Verteidigung gegen Anfechtungsklage

Die Kosten einer Anfechtungsklage – auch der Berufung – gehören nicht zu den sonstigen Verwaltungskosten im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG. Ob es dennoch zulässig ist, sie zwischenzeitlich aus dem Verwaltungsvermögen zu finanzieren, ist streitig. Nach Ansicht des BGH können die Wohnungseigentümer die Aufbringung von Vorschüssen für den Rechtsanwalt beschließen und also eine Vorfinanzierung – auch der Berufung – ermöglichen, wenn Anfechtungsklagen „allgemein zu erwarten sind“. In diesem Fall könnten als Kostenposition Mittel im Wirtschaftsplan angesetzt werden. Seien Anfechtungsklagen hingegen nicht abzusehen, könnten die Eigentümer den Verwalter ermächtigen, für Anfechtungsklagen das Verwaltungsvermögen einzusetzen. Bei der Beantwortung der Frage, ob der eine oder andere Fall vorliegt, hätten die Wohnungseigentümer Ermessen.

HINWEIS:

Hieraus ist im Umkehrschluss zu schließen, dass ohne Ansatz von Mitteln im Wirtschaftsplan und ohne Ermächtigung eine Entnahme unzulässig ist und der Verwalter den Rechtsanwalt auf die Wohnungseigentümer als seine Mandanten verweisen oder von den Eigentümern Vorschuss verlangen muss.

5. „Sondervergütung“

In der Regel vereinbaren Verwalter eine monatlich anfallende pauschale Grundvergütung für ihre gesetzlichen und gewillkürten Amtspflichten sowie „Sondervergütungen“ für darüber hinausgehende Leistungen. Ein solcher Vergütungsanteil wird mit bislang allgemeiner Zustimmung unter anderem für den Fall vereinbart, dass der Verwalter für die Wohnungseigentümer einen Prozess führt. Die „Sondervergütung soll“ auch dann anfallen können, wenn der Verwalter den Prozess durch einen Rechtsanwalt führen lässt. Ferner kann der Verwalter für die „Begleitung“ eines gerichtlichen Verfahrens, z. B. zur Information und Instruktion des beauftragten Rechtsanwalts, eine Vergütung vereinbaren.

Beispielhafte Formulierung: Der Verwalter hat einen Anspruch auf eine Vergütung für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, für das Anfertigung von Kopien, die Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsbeistand abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Hausgeldforderungen nach Zeitaufwand, mindestens _____ EUR zuzüglich Schreib-, Kopier- und Portoauslagen.

6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Der Verwalter sollte die beklagten Wohnungseigentümer zeitnah von einer Anfechtungsklage informieren.
- Der Verwalter sollte – bis auf solche Verwalter, die über erhebliche Rechtskenntnisse verfügen, z. B. wenn sie Rechtsanwalt sind – die beklagten Wohnungseigentümer im Rahmen einer Anfechtungsklage nicht selbst verteidigen.
- Der Verwalter sollte in der Regel mit der Verteidigung der beklagten Wohnungseigentümer im Rahmen einer Anfechtungsklage mit einem Rechtsanwalt – jeweils gesondert – einen Anwaltsvertrag schließen. Dazu sollte er die Wohnungseigentümer vorher fragen, welcher Rechtsanwalt ihnen genehm wäre. Ziel ist insoweit allerdings

nur ein Meinungsbild. Denn (auch) insoweit besteht keine Beschlusskompetenz.

- Der Verwalter sollte zurzeit davon absehen, über die Frage, ob er Berufung einlegen soll, abstimmen zu lassen; er sollte sich ferner nicht anweisen lassen.
- Der Verwalter sollte zur Frage der Berufung keine außerordentliche Versammlung einberufen.
- Der Verwalter sollte zeitnah nach Eingang des erstinstanzlichen Urteils mit jedem der beklagten Wohnungseigentümer Rücksprache halten, ob er für diesen ein Rechtsmittel einlegen soll.
- Kommt ein Kontakt nicht rechtzeitig vor Ablauf der einmonatigen Rechtsmittelfrist zustande, sollte der Verwalter – liegen ihm vom Vertretenen keine weiteren Erkenntnisse vor – Berufung einlegen.

! Weiterführende Informationen:
Berufung → 1717901

WEG-Rechtsprechung kompakt

Voraussetzungen für einen Versammlungsausschluss

(AG Offenbach, Urteil v. 23.5.2016, 320 C 9/16)

Zwar kann ein Wohnungseigentümer vom weiteren Verlauf einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden, wenn er deren Ablauf erheblich stört. Ein solcher Ausschluss muss allerdings den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren. Ein Ausschluss kommt nur für den weiteren Verlauf der Versammlung in Betracht, kann also nicht präventiv bereits im Vorfeld der Versammlung erfolgen. Notwendig ist insbesondere, dass es kein milderes Mittel gibt, welches den Störungen in gleicher Weise entgegenwirkt.

! Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → 2659769

Markise, Gartenhütte und Fahnenmast stellen allzustimmungspflichtige bauliche Veränderungen dar

(AG Bottrop, Urteil v. 22.4.2016, 20 O 57/15)

Die Errichtung einer Gartenlaube, eines Fahnenmasts und die Montage einer Markise stellen eine allzustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar, weil sie zu einer optischen Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Wohnanlage führen.



Auch das noch

Billige Beschattung

„Elektrische Markisen für 29,90 Euro pro Stück“ – so lautete das Angebot in einem Internetshop. Garniert war es mit dem Hinweis „-98 Prozent“. Angesichts einer unverbindlichen Preisempfehlung von 2.990 Euro fackelte eine Dame nicht lange und bestellte vier Stück der hochwertigen Markisen. Auf die Lieferung wartete sie allerdings vergeblich, denn der Verkäufer hatte bemerkt, dass etwas schiefgelaufen war. Eigentlich wollte er die unverbindliche Preisempfehlung angeben und die Markisen für einen reduzierten Preis von 1.499 Euro anbieten. Durch ein versehentlich eingesetztes Komma kam der Preis von 29,90 Euro zustande.

„Die Käuferin kann keine Lieferung verlangen“, sagte das AG Dortmund (Urteil v. 21.2.2017, 425 C 9322/16). Hier sei so offensichtlich, dass es sich um einen Fehler handelt, dass es treuwidrig sei, auf der Lieferung zu bestehen. Der Hinweis „-98 Prozent“ mache dies noch deutlicher. Hinzu komme, dass die Käuferin den offensichtlichen Fehler auch noch ausnutzen wollte, indem sie gleich vier Markisen bestellt hat und so den Schaden beim Verkäufer vergrößert hätte. Alles in allem sei es daher unbillig, eine Vertragserfüllung zu verlangen.

Zitat

Der intuitive Geist ist ein Geschenk und der rationale Geist ein treuer Diener. Wir haben eine Gesellschaft geschaffen, die den Diener ehrt und das Geschenk vergessen hat.

Albert Einstein (1879 – 1955), deutscher Physiker und Nobelpreisträger

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Unendlicher Regress gegen den Bauträger (und Verwalter)

Es war aus der Rechtsprechung des BGH lange vorhersehbar, dass die Versuche der Bauträger, in Erwerbsverträgen und Gemeinschaftsordnungen eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu fingieren, irgendwann ein Ende finden würden. Nunmehr hat das OLG München aus der Begründung der beiden Entscheidungen des BGH hierzu die ebenfalls von vielen vorausgesagte Konsequenz gezogen: Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums kann überhaupt nicht mehr durch Beschluss erfolgen, da hierfür keine Beschlusskompetenz besteht. Sie ist vielmehr alleine Sache des einzelnen Erwerbers, so dass die durch Beschluss der Eigentümerversammlung erklärte Abnahme nichtig ist (OLG München, Urteil

v. 6.12.2016, 28 U 2388/16, IMR 2017, 71). Diese Entscheidung ist auch für den Verwalter von erheblicher Bedeutung. Selbstverständlich muss er sich in Zukunft von vorneherein weigern, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums als Beschlussgegenstand auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung zu setzen. Gleichwohl gefasste Beschlüsse darf er nicht verkünden. Ansonsten droht ihm wegen Unkenntnis der einschlägigen Rechtsprechung die Kostenbelastung nach § 49 Abs. 2 WEG, was angesichts der möglichen Streitwerte durchaus schmerzhaft sein kann. Vor allem aber muss er seine Wohnungseigentümer darauf hinweisen, dass frühere Beschlüsse über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums unwirksam sind, so dass möglicherweise noch immer Herstellungs- und Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger in Betracht kommen. Unterlässt er diese Aufklärung, kann es richtig teuer werden. Denn dann geht der Verlust der besagten Ansprüche wegen Verjährung oder Insolvenz des Bauträgers auf seine Pflichtverletzung zurück, so dass Schadensersatzansprüche in eben dieser Höhe in Betracht kommen.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief mit Deckert kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2017 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

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

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 17.5.2017.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4070

