

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2017



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

der Umgang mit Konflikten gehört für Immobilienverwalter leider zum Alltag. Wer in Mediation geschult ist, kann Auseinandersetzungen

von vornherein vermeiden und unzufriedene Kunden besänftigen. Das kann Zeit und Geld sparen und sogar eine zusätzliche Einnahmequelle sein. Das sollte eine Überlegung wert sein.

Für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums benötigt der Verwalter einen ermächtigenden Beschluss. Das ist eine Binsenweisheit. Doch immer wieder gerät er in Situationen, in denen die Eigentümer von ihm ein umgehendes Tätigwerden erwarten, d. h. ohne Beschluss. Vorsicht! Wer sich hier „breitschlagen“ lässt, muss mit durchaus schmerzhaften (Haftungs-)Folgen rechnen.

Vermietende Wohnungseigentümer müssen grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Abrechnung noch nicht vorliegt. Das hat der BGH nunmehr klargestellt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Mediation in der Immobilienverwaltung

→ Seite 4

Recht

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ohne Beschluss

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Bedeutung der WEG-Abrechnung für die Betriebskostenabrechnung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Berufszulassung und Weiterbildungspflicht für Verwalter beschlossen

Der Bundestag hat nach langen Verhandlungen innerhalb der großen Koalition kurz vor Ende der Legislaturperiode doch noch das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler beschlossen. Dieses sieht in der nunmehr verabschiedeten Fassung folgende Neuregelungen vor:

Wohnimmobilienverwalter (WEG-Verwalter und Mietverwalter) benötigen künftig eine Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung. Hierfür müssen sie ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Mietverwalter waren zunächst aus dem Gesetzentwurf ausgenommen, im Zuge der Beratungen wurde die Erlaubnispflicht aber auf sie erweitert.

Anstelle des zunächst geplanten Sachkundenachweises wird für Immobilienverwalter und Makler eine Fortbildungspflicht eingeführt. 20 Stunden Fortbildung innerhalb von 3 Jahren sind künftig obligatorisch. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Einzelheiten der Fortbildungspflicht werden in einer Rechtsverordnung geregelt. Als allerletzte parlamentarische Hürde muss das Gesetz noch den Bundesrat passieren, wovon auszugehen ist. Die Neuregelung tritt 9 Monate nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft, frühestens zum 1.5.2018. Verwalter haben nach Inkrafttreten der neuen Vorgaben dann weitere 6 Monate Zeit, um die dann erforderliche Erlaubnis zu beantragen.



Weiterführende Informationen:

Lesen Sie zu dem nun beschlossenen Gesetz auch den „Standpunkt“ von DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler auf Seite 12.

Wann die Wärmedämmung über die Grenze ragen darf

Bei Baumaßnahmen ist normalerweise an der Grundstücksgrenze Schluss. Ausnahmsweise gestatten die Nachbarrechtsgesetze mancher Bundesländer, dass die nachträgliche Wärmedämmung einer Grenzwand die Grenze überschreiten darf. Doch hierbei ist Vorsicht geboten, wie ein aktuelles Urteil des BGH zeigt.

Ein Bauträger in Berlin hatte 2004 ein Mehrfamilienhaus an der Grundstücksgrenze errichtet, ohne an der Grenzwand die bereits damals nach der EnEV vorgeschriebene Wärmedämmung anzubringen. Erst im Nachhinein montierte er eine Dämmung, die 7 Zentimeter über die Grundstücksgrenze ragt. Als die WEG diese Wand auch noch verputzen wollte, berief sie sich auf § 16a des Berliner Nachbargesetzes, der die grenzüberschreitende Wärmedämmung bestehender Gebäude erlaubt.

Der BGH verneinte eine Duldungspflicht des Nachbarn, weil die Wärmedämmung bereits bei Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben war und daher von Anfang an hätte angebracht werden müssen. Der Gesetzgeber wolle nicht generell eine grenzüberschreitende Dämmung erlauben, sondern die energetische Sanierung von Altbauten verein-

fachen. Eine grenzüberschreitende Dämmung komme daher nicht in Frage, wenn die Dämmung schon beim Bau vorgeschrieben war, aber nicht angebracht worden sei. (BGH, Urteil v. 2.6.2017, V ZR 196/16)



Weiterführende Informationen:

Wärmedämmung → **7403049**

Kein Vorwegabzug von Grundsteuer bei gemischt genutzten Gebäuden

In der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude muss der Vermieter bei der Umlage der Grundsteuer auf die Mieter keinen Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Einheiten vornehmen. Er kann die Grundsteuer einheitlich auf sämtliche Mieter nach dem geltenden Verteilungsschlüssel umlegen.

Eine Notwendigkeit zum Vorwegabzug lässt sich nicht aus § 556a Abs. 1 BGB herleiten, wonach Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder von einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen sind, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Grundsteuer wird für ein Grundstück einheitlich festgesetzt, so dass es an einer unterschiedlichen Verursachung durch die Mieter fehlt. Auch aus Billigkeitsgründen ist der Vermieter nicht zu einem Vorwegabzug verpflichtet. (BGH, Urteil v. 10.5.2017, VIII ZR 79/16)

PRAXIS-TIPP:

Bei der Betriebskostenabrechnung für gemischt genutzte Liegenschaften ist nach der Rechtsprechung des BGH ein Vorwegabzug für die Gewerbeeinheiten dann erforderlich, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten entstehen. Dies kann etwa bei den Versicherungsprämien der Fall sein, den Kosten für Wasser und Müllabfuhr bei verbrauchsintensivem Gewerbe oder den Kosten der Hausreinigung. Der Mieter trägt für die Mehrkosten die Beweislast. Die erforderlichen Informationen kann er sich im Wege der Beleginsicht verschaffen.



Weiterführende Informationen:

Grundsteuer → **638741**

Betriebskostenabrechnung – Umlage und Abrechnungsfrist → **2613054**

Rechtsmittelbeschwer in WEG-Sachen

In mehreren Entscheidungen hat sich der BGH damit befasst, wie bestimmte gerichtliche Anliegen von Wohnungseigentümern finanziell zu bewerten sind. Bedeutung hat dies dafür, ob gegen ein Urteil des Amtsgerichts eine Berufung vor dem Landgericht möglich ist bzw. ein landgerichtliches Urteil ohne Zulassung der Revision mit einer Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH angefochten werden kann. Für eine Berufung muss der Beschwerdeführer eine Beschwerde von mehr als 600 Euro geltend machen, die Nichtzulassungsbeschwerde ist erst ab einer Beschwerde von über 20.000 Euro möglich.

In einem Verfahren hatte ein Wohnungseigentümer die Entlastung des Verwaltungsbeirats vor dem Amtsgericht erfolglos angefochten. Das Landgericht hielt die Berufung für unzulässig, da die mit der Entlastung verbundene Bekräftigung der vertrauensvollen Zusammenarbeit der Wohnungseigentümer mit dem Beirat und damit die Beschwerde mit 500 Euro zu bewerten sei. Der BGH folgte diesem Ansatz, allerdings sei zu diesem Wert der Anteil des klagenden Eigentümers an etwaigen

Ersatzansprüchen gegen den Beirat zu addieren. Für die Zulässigkeit der Berufung kommt es also darauf an, ob und in welcher Höhe der Eigentümer Ersatzansprüche gegen den Beirat darlegen kann. Geht es hingegen um die Entlastung des Verwalters, ist eine Beschwerde von 1.000 Euro anzunehmen, zusätzlich eventueller Ersatzansprüche. (BGH, Beschluss v. 9.3.2017, V ZB 113/16)

In einem weiteren Fall hatte ein Eigentümer vor Amts- und Landgericht erfolglos auf Beseitigung einer baulichen Veränderung geklagt. Seine Nichtzulassungsbeschwerde blieb mangels Erreichen der Beschwerdesumme ohne Erfolg. Bei einer Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung bemisst sich die Beschwer grundsätzlich nach dem Wertverlust, den das Wohnungseigentum des Klägers durch die Baumaßnahme erleidet. Diesen Wertverlust muss der Eigentümer darlegen und glaubhaft machen. Stützt er seine Klage auf eine optische Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, muss er jedenfalls Tatsachen darlegen und glaubhaft machen, die eine Schätzung seines Interesses ermöglichen. An solchen Darlegungen fehlte es im konkreten Fall. (BGH, Beschluss v. 6.4.2017, V ZR 254/16)

In einem dritten Verfahren hatten mehrere Eigentümer die Jahresabrechnungen von 3 Jahren mit einem Gesamtvolumen von 47.000 Euro erfolgreich angefochten. Die Beschwer der unterlegenen Eigentümer bemisst sich in diesem Fall nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnungen abzüglich des auf die Anfechtungskläger entfallenden Anteils. Da auf die Kläger 7.300 Euro entfielen, blieben für die beklagten Eigentümer noch fast 40.000 Euro übrig, so dass deren Nichtzulassungsbeschwerde möglich war. (BGH, Beschluss v. 9.2.2017, V ZR 188/16)

Weiterführende Informationen:

Berufung → **1717901**

Revision → **1717908**

So hoch darf die Hecke am Hang sein

In den Nachbarrechtsgesetzen der meisten Bundesländer ist geregelt, wie hoch Grenzbepflanzungen wie beispielsweise Hecken sein dürfen. Dabei ist die zulässige Höhe einer Grenzbepflanzung normalerweise von dem Punkt aus zu messen, an dem der Stamm aus dem Boden tritt. Dies gilt allerdings nicht ausnahmslos, wie eine aktuelle Entscheidung des BGH zeigt. Liegt das Grundstück, auf dem sich die Grenzbepflanzung befindet, tiefer als das Nachbargrundstück, ist die zulässige Wuchshöhe vom höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen. Eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Nachbargrundstücks ist nämlich erst möglich, wenn die Pflanzen dessen Höhenniveau erreichen.

Nicht entscheiden musste der BGH, wie im umgekehrten Fall zu messen ist, also bei einer Grenzbepflanzung des höher gelegenen Nachbargrundstücks. (BGH, Urteil v. 2.6.2017, V ZR 230/16)

Weiterführende Informationen:

Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch Bäume, Sträucher und anderen Pflanzenbewuchs auf Nachbargrundstücken → **628966**



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

Beschlussfassung zur Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der WEG

Mo., 10.07.2017, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen in jeder WEG irgendwann an. Viele Anlagen sind „in die Jahre gekommen“, so dass Maßnahmen größeren Umfangs absehbar sind. Umso wichtiger ist es, diese gewissenhaft vorzubereiten. Vor der Vergabe und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen steht zunächst die Beschlussfassung an. Hier werden die Weichen gestellt. Rechte und Pflichten des Verwalters, Beteiligung von Beirat und Eigentümern, die richtige Beschlussformulierung, die Möglichkeit zur abweichenden Kostenverteilung – all dies sind Punkte, über die sich Verwalter in diesem Kontext Gedanken machen müssen. Dieses Online-Seminar gibt praktische Hinweise.

Referent: RA Marco J. Schwarz

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

Mediation in der Immobilienverwaltung

Patrick Beier, Stade

Ein in Mediation geschulter Hausverwalter kann Auseinandersetzungen von vornherein vermeiden und unzufriedene Kunden besänftigen. Überdies lassen sich durch eine Tätigkeit als Mediator zusätzliche Umsätze generieren.

Der Umgang mit Konflikten gehört für Hausverwalter leider zum Alltag: Da gibt es die Geschwister, die nach dem Erbe über Zuständigkeiten und finanzielle Aspekte streiten, Ehepartner, die sich nicht über die Zahlung der Hausgelder einigen können oder Mieter, die ständig dem Verwalter mit Beschwerden über unliebsame Nachbarn in den Ohren liegen. Die Liste möglicher Konfliktkonstellationen ist gerade in der Immobilienbranche sehr lang.

Ein Konflikt lässt sich als Unvereinbarkeit im Denken, Vorstellen, Wahrnehmen, Fühlen, Wollen oder Handeln von zwei oder mehr Parteien definieren. Diese Unvereinbarkeit hindert die Konfliktparteien daran, ihre eigenen Ziele zu erreichen oder ihre Interessen zu wahren.

Im Umgang mit Konflikten spielen Ängste eine große Rolle – beispielsweise die Angst vor Macht- und Kontrollverlust, vor Aufdeckung und Entlarvung oder vor einem Imageverlust. Kurz gesagt: die Angst davor, „über den Tisch gezogen zu werden“.

In diesen Fällen kann Mediation dabei helfen, gemeinsam zu einer guten Lösung zu kommen.

Mediation – was ist das überhaupt?

Mediation ist laut Duden eine „Technik zur Bewältigung von Konflikten durch unparteiische Beratung“ und „Vermittlung zwischen den Interessen verschiedener Personen“.

Sie ist ein vertrauliches, freiwilliges und konsensorientiertes Verfahren nach einem vorgegebenen Muster. Durchgeführt wird eine professionelle Mediation von einem ausgebildeten Mediator, der die Interessen aller Konfliktparteien gleichermaßen wahrt. Das Ziel ist eine Lösung, mit der alle zufrieden sind – also ein Konsens.

Seit dem 26.07.2012 ist in Deutschland das Mediationsgesetz in Kraft. Es fördert die außergerichtliche Beilegung von Konflikten und soll die Gerichte entlasten. Darüber hinaus ist das Ergebnis eines Mediationsverfahrens vollstreckbar. Die Beteiligten eines Mediationsverfahrens haben folglich die Möglichkeit, einen Gerichtsvollzieher mit der Umsetzung der vereinbarten Leistung zu beauftragen. Doch auch unabhängig davon spricht vieles für eine Mediation: Sie spart Kosten und Zeit und schont die Nerven sowie die Reputation.

Was ist ein Mediator?

Der Begriff Mediator ist bis heute nicht rechtlich geschützt. Allerdings legt das Mediationsgesetz fest, welche Voraussetzungen notwendig sind, um sich „zertifizierter Mediator“ nennen zu dürfen. Hierzu gehören z. B. bestimmte Inhalte und die Dauer der Ausbildung.

Die Hauptaufgaben des Mediators sind laut Mediationsgesetz:

- Organisation der Beteiligung aller Konfliktparteien
- Verantwortung für den Ablauf des Verfahrens – jedoch nicht für dessen Erfolg!
- Allparteiliche Vermittlung aus seiner externen Position heraus
- Unterstützung einer freiwilligen und eigenverantwortlichen Konfliktlösung
- Finden von Win-Win-Lösungen
- Sicherstellung der Freiwilligkeit
- Schaffung einer vertraulichen, angstfreien und ergebnisoffenen Atmosphäre unter den Medianten

Einen guten Überblick über die Grundsätze der Mediation bietet die Symbolik von Udo Pracht (siehe Abb. 1).

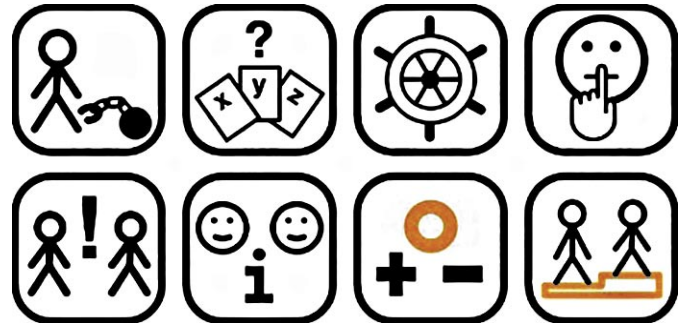


Abb. 1: Oben v.l.n.r.: Freiwilligkeit, Ergebnisoffenheit, Eigenständigkeit der Medianten, Vertraulichkeit

Unten v.l.n.r.: Achtung und Respekt, Informiertheit, Neutralität des Mediators, Allparteilichkeit

Das Mediationsgesetz verpflichtet den Mediator dazu, sicherzustellen, dass die Teilnehmer diese Grundsätze auch verstanden haben und sie akzeptieren.

Ziele im Rahmen der Konfliktbearbeitung sind:

- Aktive Problembewältigung,
- Verhinderung von Stillstand,
- Abbau von Spannungen,
- Schaffung klarer Verhältnisse und neuer Lösungen und
- Einleitung von notwendigen Veränderungen.

Wie arbeitet ein Mediator?

Im täglichen Leben sind alle Menschen hin und wieder Streitschlichter. Die Kollegen arbeiten gegeneinander statt miteinander, die Kinder streiten sich, bei Freunden hängt der Haussegen schief: Ob im Büro, bei Konflikten mit oder zwischen Mitarbeitern oder zu Hause – wir wissen als neutraler Dritter oft intuitiv, wie Streitschlichtung funktioniert.

Das Ziel eines professionellen Mediators ist es, durch gezielte Frage- und Gesprächstechniken die Konfliktparteien anzuregen, ihre Konflikte eigenverantwortlich zu lösen.

Auf diese Weise entsteht eine bessere Akzeptanz der Lösung auf beiden Seiten.

Hierfür müssen die Beteiligten aber sowohl ihre bewussten als auch ihre unbewussten Konflikte kennen. In deren Aufdeckung liegt die Kunst: Das Eisberg-Modell (siehe Abb. 2) macht deutlich, wie klein üblicherweise der Teil



Abb. 2: Eisberg-Modell

des Konfliktes ist, der sich an der Oberfläche – also im Bewusstsein – abspielt. Der große Rest ist meist verborgen. Durch spezielle Fragetechniken, Umformulierungen und weiteres Handwerkszeug aus dem Methodenkoffer bringt der Mediator den gesamten Konflikt an die Oberfläche. Oft fallen in dieser Phase Sätze wie „So habe ich das noch gar nicht betrachtet“ oder „Ich wusste gar nicht, dass dich diese kleine Sache so belastet“. Sind die

Themen „auf dem Tisch“, leitet der Mediator den Perspektivwechsel ein. Hierbei richtet er die Perspektiven der Medianten neu aus: vom Blick in die eigene Richtung hin zum Blick in eine gemeinsame Richtung.

PRAXIS-BEISPIEL: DIE LETZTE ORANGE

Zwei Schwestern streiten sich um die letzte Orange. Die Mutter kommt, schneidet diese in der Mitte durch und gibt beiden Schwestern je eine Hälfte. Beide Schwestern sind damit nicht einverstanden. Nun fragt die Mutter, was die Töchter denn mit den Orangen vorhätten. Da antwortet die eine, sie wolle einen Orangensaft trinken. Die andere sagt, sie benötige Schalenabrieb für einen Kuchen. Wenn nun die eine die Schale nutzt, nachdem die andere sich ihren Saft gepresst hat, wird aus dem schlechten Kompromiss ein Konsens.

Der Hausverwalter als Mediator

Mediatoren haben im Bereich der Hausverwaltung ein breites Einsatzfeld. Dazu gehören sowohl emotionale Konflikte als auch juristisch schwierige Situationen, in denen die Medianten freiwillig nach einer Lösung suchen oder präventiv Ziele vereinbaren wollen.

Das betriebliche Konfliktmanagement betrifft häufig den Umgang mit unzufriedenen Kunden. Der Konflikt besteht dann meist in der Differenz zwischen Realität und Erwartetem – z. B. wenn (vermeintliche) Schäden oder Mängel am Gebäude nicht so intensiv untersucht und zügig behoben wurden, wie erhofft. Berufliche Konflikte in der Hausverwaltung können auf

- (vermeintlichen) Fehlern in Hausgeldabrechnungen,
- nicht erfüllten Mängelbeseitigungen,
- Nachbarschaftsstreitigkeiten,
- missverständlicher Kommunikation oder
- auf vielen anderen Aspekten beruhen.

Die Mediation arbeitet dann darauf hin, dass alle Beteiligten mit einer reputationswahrenden Lösung auseinandergelangen und der Hausverwalter einen zufriedenen Eigentümer bzw. Mieter behält.

PRAXIS-BEISPIEL: SCHEIDUNG

Im Rahmen einer Scheidung häufen sich Hausgeldrückstände in großer Höhe an. Die Eigentümergemeinschaft ist unschlüssig über das weitere Vorgehen und kommt zu keinem Beschluss. Bei einem gemeinsamen Ortstermin zur Klärung der Sachlage zwischen dem Hausverwalter und den Eigentümern wird klar, dass die Baufinanzierung ebenfalls gekündigt wurde. Über ein vom Hausverwalter durchgeführtes Mediationsverfahren wird Einigkeit über eine freihändige Veräußerung der Immobilie erzielt und ein Verkaufs- bzw. Maklerauftrag erteilt. Im Rahmen des Verkaufs erhält die Eigentümergemeinschaft zeitnah die ausstehenden Beträge.

Hausverwalter, die als Mediatoren tätig sind, können also aus der Not eine Tugend machen und gezielt Fälle aufgreifen, bei denen es in der Vergangenheit Konflikte gab oder aktuell gibt. Entsprechende Mahnungen oder laufende Vollstreckungsverfahren bieten einen Aufhänger für eine erneute Kontaktaufnahme zum Kunden, zu Anwälten, Sachverständigen oder Immobilienmaklern.

„Konnten Sie zu einer Einigung gelangen? Nein? Wollen wir uns einmal zu dritt zusammensetzen?“ – Mit solch einer telefonischen Nachfrage könnte beispielsweise eine Akquise aus dem Kundenbestand erfolgen. Im Bereich der Verwaltung von Immobilien in sog. „sozialen Brennpunkten“ sind vorherrschende Konflikte oft der Anlass, einen sachkundigen Fachmann mit Mediationsausbildung einzuschalten. Denn er kann von vornherein Konflikte vermeiden oder entschärfen.

Rahmenbedingungen klären

Die Grundsätze der Mediation kann ein geschulter Hausverwalter schon früh berücksichtigen. So sollte der Hausverwaltervertrag z. B. die Option für die Durchführung einer Mediation beinhalten sowie die Vergütung für diese Mehrleistung regeln. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei der Formulierung klar wird, dass es sich nicht um eine rechtliche Beratung handelt und dass die Mediation stets allparteilich und ergebnisoffen ist. Dies kann auch bedeuten, dass der Eigentümer seine Meinung und Haltung in einem Konflikt überdenken muss. Dies ist sicherlich im Umfeld institutioneller Eigentümer schwierig, aber durchaus möglich.

Auch sollten alle Beteiligten stets gleichermaßen über alle Informationen verfügen. Sollten Fragen einer Partei nicht direkt zu klären sein, empfiehlt sich ein gemeinsam durchgeführter Ortstermin oder zumindest ein gemeinsames Gespräch. Dabei lassen sich Rahmenbedingungen für das weitere Vorgehen abstecken.

In diesen ersten Gesprächen kommt es oft vor, dass kleine – für den Verwalter unwichtige – Aspekte von einer Partei als überaus wichtig empfunden werden. Den betreffenden Medianten ist es tatsächlich ein Bedürfnis, dass z. B. die Räder im Keller, die Mittagsruhe oder die Pflege der Außenanlagen ernst genommen werden. Der Verwalter geht auf diese Punkte im Detail ein – auch wenn sie für ihn oder die andere Partei keine Relevanz besitzen. So fühlen sich alle Medianten ernst genommen und gleichermaßen wichtig.

Nachdem nun der Verwalter für Informationsgleichheit gesorgt und alle fachlichen Fragen berücksichtigt hat, wird in einem Gespräch das Ergebnis für die fachlichen Aspekte mit den Medianten erörtert. Nicht selten sind hierbei nochmals kleine Korrekturen/Erörterungen nötig.

Sicherlich erfordert es die Geduld und das Können des Verwalters, immer flexibel und neutral zu reagieren. Doch die Erfahrung zeigt: Die Medianten honorieren diese Dienstleistung, da sie ein teures und zeitaufwendiges Gerichtsverfahren ersparen kann. Für Hausverwalter ergibt sich hier eine zusätzliche Einnahmequelle.

Wenn ein Konflikt geklärt wurde, ist zu prüfen, ob damit die Mediation beendet ist. Gerade im Bereich der Ehescheidungen besteht in der Regel weiterer Klärungsbedarf z. B. im Hinblick auf Sorgerecht, Unterhalt und Zugewinn. Ist in solchen Fällen eine Fortsetzung der Mediation gewünscht, schließt sich ein klassisches Mediationsverfahren an.

Fazit: Mediation als Zusatzgeschäft

Die Mediation ist spätestens seit Einführung des Mediationsgesetzes 2012 in Deutschland auf dem Vormarsch. Das Verfahren wird aufgrund seiner Schnelligkeit und der Kosteneinsparungen im Vergleich zum klassischen Rechtsweg immer häufiger bevorzugt. Die Kombination aus Immobiliensachverstand und Mediation bietet gute Ansatzpunkte, um der Konkurrenz voraus zu sein und zusätzliche Aufträge zu gewinnen.

Denn der Hausverwalter-Mediator macht da weiter, wo der „normale“ Hausverwalter aufhören muss – zumindest kann er sich die zusätzliche Leistung vergüten lassen. Denn viele Hausverwalter sind ja ohnehin im Rahmen ihrer Tätigkeit oft auch Vermittler.

Weiterführende Informationen:

Die Ausbildung zum ImmoMediator bietet die Sprengnetter Akademie in einem 3-tägigen Intensivseminar an.

DER AUTOR

Patrick Beier ist geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung (Sprengnetter



Akademie), Mediator (FH) und ausgebildeter Bankkaufmann. Neben der Führung seines eigenen Sachverständigen- und Mediationsbüros hält er Seminare zum Thema Mediation an der Sprengnetter Akademie.



Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ohne Beschluss

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Dass der Verwalter zur Veranlassung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen ermächtigenden Beschluss der Eigentümerversammlung benötigt, ist eine Binsenweisheit. Doch immer wieder gerät der Verwalter in Situationen, in denen die Eigentümer von ihm ein umgehendes Tätigwerden erwarten und keinerlei Verständnis dafür aufbringen, dass eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden soll.

Verwalter, die sich dann „breitschlagen“ lassen, erfahren oft, dass eine Verkennung der wohnungseigentumsrechtlichen Kompetenzregelungen durchaus schmerzhaft (Haftungs-) Folgen haben kann.

Ein typischer Fall aus der Verwalterpraxis

Verwalter V beauftragt mit Beschluss der Eigentümerversammlung den Bauunternehmer B mit der Abdichtung der durchfeuchteten Kelleraußenwand.

Während der Arbeiten teilt B mit, dass, was zutrifft, die Drainage des Objekts zu erneuern sei, was die Maßnahme allerdings um 8.000 EUR verteuert.

Da V wegen der unsicheren Wetterverhältnisse Eile geboten sieht, erteilt er dem B mit Zustimmung des ihn zu raschem Handeln drängelnden Verwaltungsbeirats den Zusatzauftrag und bezahlt die Rechnung vom Verwaltungskonto.

Später nimmt die WEG den V in Regress.

1. Die wohnungseigentumsrechtliche Kompetenzverteilung bei Instandsetzungen

Aus den Regelungen der § 21 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG i.V.m. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG folgt, dass der Verwalter nicht der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft ist und daher zur Vornahme von Rechtsgeschäften für die Gemeinschaft stets einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Bevollmächtigung bedarf. Da sich in den seltensten Fällen eine sachlich und betraglich unbeschränkte Befugnis des Verwalters zur eigenständigen Vergabe von Instandsetzungsmaßnahmen aus den Regelungen der Gemeinschaftsordnung ergibt, muss sich der Verwalter also auch in dringenden Fällen grundsätzlich durch Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, gegebenenfalls mit abgekürzter Ladungsfrist, eine Legitimation durch Beschluss verschaffen.

2. Keine Herleitung gesetzlicher Instandsetzungskompetenzen

Dabei werden beim hier angesprochenen Praxisfall sämtliche Versuche, eine gesetzliche Handlungskompetenz und Vertretungsmacht des Verwalters auch ohne ermächtigenden Eigentümerbeschluss zu konstruieren, fehlschlagen.

a) Keine Instandsetzungskompetenz aus §§ 27 Abs. 1 Nr. 2, 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG

§ 27 Abs. 1 WEG, wonach der Verwalter die für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat, regelt lediglich die Aufgaben des Verwalters im Innenverhältnis und verleiht weder die Befugnis, noch im Außenverhältnis Vertretungsmacht zum Abschluss von Rechtsgeschäften namens der WEG (vgl. BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 197/10; LG Düsseldorf, Urteil v. 2.10.2013, 25 S 53/13).

Die in § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG enthaltene gesetzliche Vertretungsmacht umfasst allenfalls die eigenständige Veranlassung laufender geringfügiger Maßnahmen, nicht aber solcher, die wesentlich, insbesondere außerordentlich sind (vgl. Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 27 Rn. 214 ff.; Jennißen/Heinemann, WEG, 5. Aufl. 2017, § 27 Rn. 5 ff.).

b) Keine Instandsetzungskompetenz aus §§ 27 Abs. 1 Nr. 2, 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG

Die sog. Notfallkompetenz des Verwalters ermächtigt diesen nur zur Beseitigung einer akuten Gefahrenlage oder zur Verhinderung von Folgeschäden, nicht aber zur dauerhaften Behebung der Gefahren- oder Schadensursache (vgl. BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 246/14; LG München I, Urteil v. 5.8.2010, 36 S 19282/09; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 27 Rn. 69).

3. Keine Berufung auf die Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat

Dem Verwaltungsbeirat als rein fakultativem Organ der Wohnungseigentümergeinschaft kommen gem. § 29 WEG mangels besonderer Ermächtigung durch Beschluss oder Vereinbarung keinerlei Weisungsrechte gegenüber dem Verwalter, sonstige Entscheidungsbefugnisse oder ein Vertretungsrecht für die Gemeinschaft zu.

Der Verwalter kann sich deshalb auf erteilte „Weisungen“ oder „Zustimmungen“ des Beirats nicht berufen; diese können der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zugerechnet werden (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 17.7.2006, 3 Wx 241/05; LG München I, Urteil v. 7.4.2014, 1 S 19002/11).

4. Keine Herleitung vertraglicher Instandsetzungskompetenzen

Regelmäßig wird es dem Verwalter auch nicht gelingen, sich auf eine verwaltervertragliche Ermächtigung zur Veranlassung von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu berufen.

Typische Verwaltervertragsklausel

Der Verwalter ist berechtigt, insbesondere dringliche Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten der WEG im Einvernehmen mit dem Beirat auch ohne Beschluss zu vergeben, sofern das Auftragsvolumen im Einzelfall 8.000 EUR brutto nicht übersteigt.

Da die Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucherschutz genießt, ist eine Delegation der Entscheidungskompetenz für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung auf den Verwalter (sowie den Beirat) gem. §§ 305, 307, 305c BGB als unbillig benachteiligende, intransparente sowie überraschende Klausel im Rahmen eines formularmäßigen Verwaltervertrags unwirksam, da sie die gesetzliche Kompetenzverteilung umgeht und ein unkalkulierbares finanzielles Risiko für die Gemeinschaft enthält (vgl. BGH, Urteil v. 25.3.2015, VIII ZR 243/13; OLG München, Beschluss v. 20.3.2008, 34 Wx 46/07; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.7.1997, 3 Wx 61/97).

Abgesehen davon wird von der neueren Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten, dass im Rahmen des Verwaltervertrags der



Beschlusskompetenz der Gemeinschaft zugeordnete gemeinschaftliche Belange nicht vorgreiflich geregelt werden können, weil dieser nur das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und dem rechtsfähigen Verband betrifft.

Eine Kompetenzdelegation erscheint nur noch durch separaten (Vorrats-) Beschluss außerhalb der Genehmigung des Verwaltervertrags unter Beachtung einer doppelten betraglichen Deckelung (Betragsgrenze pro Einzelfall nebst kumulativer Betragsgrenze für das Wirtschaftsjahr) möglich (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 8.11.2000, 3 Wx 253/00; LG München I, Urteil v. 11.12.2014, 36 S 152/14; AG Bochum, Urteil v. 20.7.2016, 94 C 31/16; Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 26 Rn. 95).

PRAXISTIPP: FORMULIERUNGSVORSCHLAG FÜR EINEN VORRATSBESCHLUSS

Der Verwalter ist berechtigt, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (insbesondere Ursachen-, Bedarfs- und Aufwandsermittlung sowie der Instandhaltung und Instandsetzung dienende Arbeiten) auch ohne vorherige Beschlussfassung namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert im Einzelfall ... EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt ... EUR brutto nicht übersteigen und die Finanzierung der Maßnahme durch ausreichende liquide Mittel sichergestellt ist; dies unbeschadet der Befugnis des Verwalters, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Auch bei der hier vertretenen Vorratsbeschluss-Lösung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Rechtsprechung, was die betragliche Höhe der dem Verwalter eingeräumten Befugnisse angeht, eher zurückhaltend ist. So werden bereits jährliche maximale Betragsgrenzen von nur 20.000 EUR für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten selbst bei sehr großen Wohnungseigentumsanlagen oft als zu hoch und daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen (vgl.: AG Bochum, Urteil v. 20.7.2016, 94 C 31/16).

Die Kommentarliteratur vertritt sogar die Auffassung, dass ungeachtet der Größe einer Wohnungseigentümergeinschaft es sich bei Auftragserteilungen mit einem Kostenvolumen i.H.v. 3.000 EUR bereits um eine Maßnahme mit nicht unerheblichem finanziellen Aufwand handeln soll (vgl.: Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 21 Rn. 31).

5. Die letzte Verteidigungslinie

Ferner wird sich der Verwalter nur in seltenen Fällen wirksam darauf berufen können, dass die Eigentümerversammlung ihn für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet habe.

Zwar kann ein Entlastungsbeschluss als negatives Schuldanerkenntnis wirken, diese Rechtsfolge tritt aber nur hinsichtlich solcher Ansprüche ein, die sämtlichen Eigentümern positiv bekannt oder grob fahrlässig unbekannt sind. Kenntnisse des Beirats können der Gemeinschaft aber zuzurechnen sein (str.). Hier ist die Rechtsprechung sehr zurückhaltend. Ansprüche aus strafbaren Handlungen sind ohnehin nicht umfasst.

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung alleine bewirkt ebenfalls keine Entlastung des Verwalters, da auch unberechtigte Ausgaben abzurechnen sind (vgl. BGH, Urt. v. 4.3.2011, V ZR 156/10; BGH, Beschluss v. 17.7.2003, V ZB 11/03; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 9.11.2001, 3 Wx 13/01; LG München I, Beschluss v. 11.9.2014, 1 T 15087/14).

6. Die Haftungsfolgen

Durch ungenehmigte Entnahmen aus den Mitteln des Gemeinschaftsvermögens verstößt der Verwalter gegen die ihm obliegenden Pflichten als Treuhänder des Verwaltungsvermögens, was die fristlose Abberufung des Verwalters sowie die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags rechtfertigen kann (vgl. Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 247).

Zudem haftet er der Wohnungseigentümergeinschaft auf Schadensersatz bzw. als Vertreter ohne Vertretungsmacht auf Kostenfreistellung der Gemeinschaft.

Der Inanspruchnahme kann der Verwalter keine Aufwendungsersatzansprüche aus berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 683 BGB) entgegenhalten, da sich in solchen Fällen der Verwalter über den ihm erkennbaren entgegenstehenden Willen der Eigentümer hinweggesetzt hat. Der Verwalter ist auf Verwendungsersatzansprüche aus unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 677, 684, 812 ff. BGB verwiesen (vgl. BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 197/10; OLG Hamm, Beschluss v. 19.7.2011, 15 Wx 120/10).

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung: Haftung und Schadensersatz
→ **2568385**

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).





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Ein Wohnungseigentümer begehrt eine bauliche Veränderung, welche die äußere Gestaltung des Gebäudes erheblich verändert. In der Teilungserklärung ist geregelt: „Jeder Beschluss bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden nur die Stimmen der anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer gerechnet.“ Was gilt für die Beschlussfassung? Diese Bestimmung in der Teilungserklärung oder § 22 Abs. 1 WEG?

Grundsätzlich kann durch Vereinbarung geregelt werden, dass auch bauliche Veränderungen mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können. Dies muss sich jedoch klar und eindeutig aus der Vereinbarung ergeben. Nach diesseitiger Ansicht ist die in der konkreten Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung zu allgemein gehalten, so dass darin kein wirksames Abbedingen des § 22 Abs. 1 WEG zu sehen ist.

Da es sich um eine Auslegungsfrage handelt und der restliche Inhalt der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht bekannt ist, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gericht eine andere Ansicht vertritt.

In einem Verwaltervertrag wird bei der Verwaltervergütung der Nettopreis pro Einheit/Monat genannt. Ergänzend heißt es im Vertrag, dass die Nettopreise sich zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) verstehen. Ein Bruttopreis wird nicht genannt.

Ein Eigentümer stört sich an dieser Vorgehensweise. Er ist der Auffassung, dass er als Verbraucher ein Recht auf einen betraglich genau bezeichneten Bruttopreis hat. Ein solcher findet sich in dem abgeschlossenen Verwaltervertrag aber nicht. Hat der Eigentümer Recht?

Gemäß der Preisangabenverordnung sind in Dienstleistungsverträgen zwischen Unternehmern und Verbrauchern die Bruttopreise inkl. Mehrwertsteuer konkret der Höhe nach zu benennen.

Ein Wohnungseigentümer reklamiert, dass in der Einladung zur Eigentümerversammlung die einzelnen Beschlusspunkte nur stichwortartig aufgeführt werden. Er sei es gewohnt, dass schon in der Einladung unter den einzelnen TOPs wortgenaue

Beschlussformulierungen vorgegeben werden. Als Begründung hierfür wurde genannt: Die Verwaltung könne ansonsten die ihr überlassenen Vollmachten nicht entsprechend umsetzen. Der eine will dies und der andere will jenes.

Die Verwaltung hält diese Vorgehensweise für problematisch, weil der Verwalter durch eine wortwörtliche Beschlussvorgabe massiv in die Meinungsbildung der Eigentümer eingreift. Ferner würden die Eigentümer, die eine Vollmacht erteilen, gegenüber den anwesenden Eigentümern „bevorzugt“ werden. Den anwesenden Eigentümern würde nämlich jegliche Möglichkeit genommen, neu gewonnene Erkenntnisse und weitere Aspekte in einem Beschluss einzubringen. Es stellt sich deshalb die Frage, wie eine wortgenaue und damit unabänderbare Beschlussvorgabe zu sehen und zu bewerten ist?

Nach der Rechtsprechung genügt eine schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstandes als Tagesordnungspunkt in der Einladung zu der Eigentümerversammlung.

Bei einer Objektbegehung mit der Polizei in Sachen Einbruchschutz wurde als sinnvollste Maßnahme vorgeschlagen, bestimmte Fenster im Erdgeschoss von außen zu vergittern. Dafür ist vermutlich wg. einer baulichen Veränderung die Zustimmung aller Eigentümer notwendig, was naturgemäß schwierig werden kann. Auf der anderen Seite besteht das Sicherheitsbedürfnis eines Eigentümers. Was ist höher zu bewerten?

Das Vergittern der Fenster stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar, der alle über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigten Eigentümer zustimmen müssen. Da die Wohnung in dem für alle Eigentümer einseharen Erdgeschoss liegt, ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Aus dem Umstand, dass das Vergittern der Fenster eine sinnvolle Maßnahme ist, ergibt sich für den Eigentümer der Erdgeschosswohnung kein Individualanspruch gegenüber den anderen Eigentümern auf Zustimmung zu der Maßnahme.

Ein Wohnungseigentümer weigert sich permanent, seine Hausgeldzahlungen an den rechtsgültigen Wirtschaftsplan anzupassen. Auch beschlossene Verzugszinsen ändern an seinem Verhalten nichts. Kann der Verwalter in Abstimmung mit dem Beirat die gesamte Jahressumme einmalig in Anrechnung bringen, um die Jahressumme notfalls per Rechtsanwalt einzufordern oder ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich?

Soll das gesamte Hausgeld ab einem gewissen Zahlungsrückstand sofort zur Zahlung fällig werden, ist hierfür ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich.

Ein Eigentümer hat Reparaturen an einem seiner Dachfenster vornehmen lassen und möchte die Kosten jetzt ersetzt bekommen. Gehören die Dachfenster zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum? Falle es zum Gemeinschaftseigentum gehört, kann der Eigentümer dann Ersatz der Kosten verlangen, obwohl er eigenmächtig gehandelt hat?

Die Dachfenster stehen im Gemeinschaftseigentum. Der Eigentümer sollte daher die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in der nächsten Eigentümerversammlung beantragen, wonach die von ihm in Auftrag gegebenen Reparaturen genehmigt werden und er die Kosten von der WEG ersetzt erhält.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

vermietet ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum, wird er in der Regel mit dem Mieter vereinbaren, dass dieser die Betriebskosten trägt. Liegt es so, muss der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Betriebskostenabrechnung vorlegen, also beispielsweise für das Jahr 2016 bis zum 31.12.2017. Nach Ablauf dieser Frist kann er keine Nachforderung mehr verlangen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der Wohnungseigentümer wird für die Betriebskostenabrechnung in der Regel auf die WEG-Abrechnung zugreifen wollen. Was aber gilt, wenn es noch gar keine Abrechnung über den Wirtschaftsplan gibt? Kann der Vermieter dann mit der Betriebskostenabrechnung warten? Und was heißt das für den Verwalter? Die Antworten hierauf gibt der Bundgerichtshof. Seine Entscheidung sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Einfluss der WEG-Abrechnung auf die Betriebskostenabrechnung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Einfluss der WEG-Abrechnung auf die Betriebskostenabrechnung

Vermietende Wohnungseigentümer müssen grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abrechnen, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Abrechnung noch nicht vorliegt.

BGH, Urteil v. 25.1.2017, VIII ZR 249/15

Der Fall:

Bist Mieterin des Sondereigentums von Wohnungseigentümer K. Nach dem Mietvertrag hat B neben der Nettomiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten. Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage, in der die Mietwohnung liegt, genehmigen die Abrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 erst im November 2013. K rechnet daher die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 erst im Dezember 2013 ab. B ist zu diesem Zeitpunkt aber nicht mehr bereit, Nachzahlungen zu entrichten. Sie beruft sich auf § 556 Abs. 3 BGB. Danach muss der Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abrechnen und die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. K meint, er habe auf die Genehmigung der

WEG-Abrechnungen warten können und die Betriebskostenabrechnung sei daher nicht verspätet. Mit seiner Klage verlangt er daher die Nachforderungen für die Jahre 2010 und 2011.

Das Problem:

Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, welchen Einfluss die Genehmigung der WEG-Abrechnung für die mieterrechtliche Betriebskostenabrechnung hat und ob der vermietende Wohnungseigentümer mit der Betriebskostenabrechnung bis zur Genehmigung seiner Einzelabrechnung warten darf.

So hat der Bundgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Die Genehmigung der WEG-Abrechnung hat nach Auffassung des BGH für die mieterrechtliche Betriebskostenabrechnung grundsätzlich keine Bedeutung. Der vermietende Wohnungseigentümer dürfe nicht auf die Genehmigung seiner Einzelabrechnung warten, wenn diese – bezogen auf das Mietverhältnis – zu spät erteilt wird. Nach § 556 Abs. 3 BGB habe der Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Pflicht sei nicht davon abhängig, dass dem vermietenden Wohnungseigentümer bereits der Beschluss über die WEG-Abrechnung vorliege.

2. Entstehung der Verpflichtung des Wohnungseigentümers

Die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils

zu tragen, entstehe zwar erst durch den Beschluss gemäß § 28 Abs. 5 WEG. Dieser Beschluss entfalte jedoch gegenüber dem Mieter keine Bindung.

3. Fehlendes Vertretenmüssen

Ein vermietender Wohnungseigentümer könne daher, wenn die WEG-Abrechnung noch nicht genehmigt sei, nach Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Betriebskostennachforderung geltend machen, wenn er die verspätete Betriebskostenabrechnung aus anderen Gründen nicht zu vertreten habe. Im Fall fehle es hieran.

Das bedeutet für Sie:

1. Erstellung der Abrechnung über den Wirtschaftsplan

Nach § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres Rechnung zu legen und als eigene Aufgabe als Entwurf die eigentliche Abrechnung über den Wirtschaftsplan des Vorjahres aufzustellen.

2. Der Verpflichtete und der Erstellungszeitraum

Die Aufgabe abzurechnen trifft denjenigen Verwalter, in dessen Amtszeit die Verpflichtung zur Erstellung fällig wird.

HINWEIS:

Wenn kein Zeitpunkt vereinbart oder im Verwaltervertrag geregelt ist, ist der Erstellungszeitpunkt den Umständen zu entnehmen. Welche Einnahmen und Ausgaben es gab, muss der Verwalter grundsätzlich bereits in den ersten Tagen des dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr folgenden Jahres wissen. Wie hoch die Ausgaben für die Versorgung genau waren (Gas, Strom, Wasser, Wärme), steht hingegen in der Regel erst im Laufe der ersten Monate des Folgejahres fest. Die Rechtsprechung billigt es daher, wenn die Abrechnung spätestens im 2. Quartal des Folgejahres vorgelegt wird. Ist ausnahmsweise auch im 2. Quartal ohne Verschulden des Verwalters unbekannt, wie hoch die Versorgungskosten waren, ist die Abrechnung unverzüglich nach deren Ermittlung vorzulegen. Fehlen zu einem von den Wohnungseigentümern festgelegten Zeitpunkt noch Informationen, muss der Verwalter – ist nichts anderes bestimmt – eine Rumpfabrechnung vorlegen.

Scheidet der alte Verwalter zum Jahreswechsel aus, muss der neue Verwalter die Abrechnung erstellen, da die Abrechnung nicht vor dem 1.1. des Folgejahres fällig ist. Dies gilt aber auch bei einem Verwalterwechsel im 1. oder 2. Quartal.

HINWEIS:

Eine bereits bestehende Verpflichtung des vorhergehenden Verwalters geht nicht auf den neuen Verwalter über. Der abberufene Verwalter muss die Abrechnung aber erst dann erstellen, wenn ihm die für die Abrechnung relevanten Verwaltungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Der neue Verwalter kann sich auch vertraglich verpflichten, die Pflichten des Altverwalters zu erfüllen.

3. Inhalte der Abrechnung

Der Verwalter muss als Abrechnung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorlegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Die Abrechnung besteht damit in der Regel aus folgenden Bestandteilen:

- „Kopf“. Dieser muss Informationen geben zum Ersteller, zum Erstellungsdatum, zum Abrechnungszeitraum und zum Bezugsobjekt.
- Die Angabe der Einnahmen und Ausgaben („Gesamtabrechnung“).
- Die Verteilung mancher Ausgaben und Einnahmen unter Angabe der geltenden Umlageschlüssel („Einzelabrechnungen“).
- Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung, ihren Soll- und ihren Ist-Stand sowie die Forderungen des Verbandes gegen Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung.
- Die Darstellung der Bankkonten.

4. Wohnungseigentumsanlagen, in denen Sondereigentum vermietet ist

a) Überblick zum Abrechnungsentwurf des Verwalters

In Wohnungseigentumsanlagen, in denen Sondereigentum vermietet ist, gelten für die Abrechnung keine Besonderheiten. Der Verwalter muss also auch in diesem Falle nur eine ganz normale Abrechnung erstellen.

HINWEIS:

Dem vermietenden Wohnungseigentümer ist es daher grundsätzlich nicht möglich, die Gesamt- oder die Einzelabrechnung (oder beide) seinem Mieter als Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Denn WEG-Abrechnung und Betriebskostenabrechnung trennt vieles. Mieter und Vermieter könnten die WEG-Abrechnung nicht einmal als Betriebskostenabrechnung vereinbaren – wenn auch genau dies in der Praxis zum Teil geschieht.

Soweit der Verwalter erläutert oder darauf hinweist, welche Ausgaben im Falle einer Vermietung grundsätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können, handelt

es sich um eine Erleichterung für den vermietenden Wohnungseigentümer ohne weitergehende rechtliche Folgen.

b) Aufgliederung der Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungsentwurf

Der vermietende Sondereigentümer kann verlangen, dass die Einnahmen und Ausgaben in der Gesamtabrechnung – soweit diese umlagefähig sind – in der Abrechnung so aufgliedert werden, dass er selbst imstande ist, daraus eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen (siehe noch unter 6.).

Der Verwalter muss die Einnahmen und Ausgaben daher jedenfalls so weit aufschlüsseln, dass sich ihre Berechtigung und die Frage, ob sie auf den Mieter umzulegen sind, ohne besondere Fachkenntnisse überprüfen lässt.

HINWEIS:

Die Kostenpositionen müssen in zumutbarer Weise verständlich und nachprüfbar sein. Ferner ist notwendig, dass der Wohnungseigentümer die Einnahmen und Ausgaben bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in die Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist. Die bloße Angabe von Globalbeträgen für mehrere Kostenpositionen genügt dem nicht. Im Übrigen müssen Kostenpositionen, an denen Wohnungseigentümer unterschiedlich beteiligt sind, gesondert ausgewiesen werden. Am besten werden daher sämtliche angesetzten Kostenarten einzeln dargestellt. Jedenfalls ist entsprechend den Betriebskostenarten in § 2 der BetrKV zu differenzieren. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist grundsätzlich unzulässig. Nur im Einzelfall soll es zulässig sein, „eng zusammenhängende“ Kosten in einer Summe und in einer Kostenposition zusammenzufassen.

c) Folgen einer verspäteten Genehmigung des Abrechnungsentwurfs

Erstellt der Verwalter die Abrechnung nach Ablauf des Erstellungszeitraums (dazu unter 2.), legt der Verwalter keine Abrechnung vor, genehmigen die Wohnungseigentümer den Abrechnungsentwurf nicht, erklärt ein Gericht den Genehmigungsbeschluss für ungültig oder ist dieser ausnahmsweise nichtig, war bislang umstritten, ob der vermietende Sondereigentümer die Überschreitung der gesetzlichen Ausschlussfristen im Mietrecht damit begründen kann, es fehle noch an einer beschlossenen „WEG-Abrechnung“.

Die bereits bislang herrschende Meinung lehnte dies ab. Dieser Sichtweise hat sich der BGH nun

angeschlossen und so für Rechtssicherheit gesorgt. Damit steht jetzt fest, dass ein Beschluss gemäß § 28 Abs. 5 WEG keine Voraussetzung für eine Betriebskostenabrechnung ist.

HINWEIS:

Der BGH hat seine Rechtsprechung mittlerweile bestätigt (siehe BGH v. 14.3.2017, VIII ZR 50/16). Er weist in seiner neuen Entscheidung nochmals darauf hin, der Beschluss über die WEG-Abrechnung sei keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten. Vielmehr habe der vermietende Wohnungseigentümer über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliege.

Etwas anderes gilt auch nicht für eine wohnungsbezogene Kostenerfassung (= der Dritte rechnet Kosten unmittelbar gegenüber dem Wohnungseigentümer ab), wie sie der BGH für die Grundsteuer und öffentliche Gebühren zulässt. Auch in diesem Fall bedarf der vermietende Wohnungseigentümer keines Beschlusses, um die Betriebskosten zu berechnen: Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses ist nämlich nur die Abrechnungsspitze.

5. Folgen für Verwalter

Für den Verwalter bringt die besprochene Entscheidung die Sicherheit, dass ihn das Mietrecht zu keinem anderem als dem Verhalten anhält, das bereits das Wohnungseigentumsrecht verlangt. Soll etwas anderes gelten, müssen das die Wohnungseigentümer als Amtspflicht vereinbaren oder beschließen oder muss es der Verwalter im Verwaltervertrag versprechen.

6. Folgen für vermietende Wohnungseigentümer

a) Selbstständige Erstellung der Betriebskostenabrechnung

Der vermietende Wohnungseigentümer muss – liegt bis zum Ende des Folgejahres keine genehmigte Einzelabrechnung (mehr) vor – selbstständig die Betriebskostenabrechnung erstellen oder, etwa durch den Verwalter als Sondereigentumsverwalter, erstellen lassen. Dazu muss er in die Belege beim Verwalter Einsicht nehmen und anhand der in der Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüssel auf sich selbst umlegen. Das Ergebnis sollte kein anderes sein, als das des Verwalters bei Erstellung der Einzelabrechnung. Anschließend muss er dann anhand der im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel die umlagefähigen Kostenpositionen auf den Mieter umlegen. Dieses Ergebnis sollte ein anderes sein als das des Verwalters bei Erstellung der Einzelabrechnung.

HINWEIS:

Legt der Wohnungseigentümer in der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähige Kosten auf den Mieter um (beispielsweise Kosten der Verwaltung, Instandhaltung und/oder Instandsetzung oder sein Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung), gilt für den Mieter der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB – danach kann der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nur bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Betriebskostenabrechnung erheben – auch für diese Kosten (BGH v. 11.5.2016, VIII ZR 209/15, Rn. 12).

Der vermietende Wohnungseigentümer soll aber daran gehindert sein, sich auf diesen Einwendungsausschluss zu berufen, wenn er sich in seinem Abrechnungsschreiben auf die beigefügte WEG-Abrechnung bezieht und die genannten Kostenpositionen darin ausdrücklich als „nicht umlagefähig“ bezeichnet sind (BGH a.a.O.). Dem Vermieter ist daher zu raten, dem Mieter die WEG-Abrechnung bei der Betriebskostenabrechnung nicht beizufügen.

e) Verschulden des Verwalters

Bei der Frage, ob der vermietende Wohnungseigentümer trotz Ablaufs des Abrechnungszeitraums Betriebskosten nachfordern kann, muss er sich ein etwaiges Verschulden des Verwalters nicht zurechnen lassen. Der Verwalter ist kein Erfüllungsgehilfe eines vermietenden Sondereigentümers in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Der Verwalter sollte seinen Entwurf der Abrechnung über den Wirtschaftsplan spätestens im 2. Quartal des nachfolgenden Kalenderjahres vorlegen und die Versammlung, in der der Entwurf genehmigt werden soll, in diesem Quartal terminieren.
- Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan sollte als „Serviceleistung“ zwischen den Kosten, die ein vermietender Wohnungseigentümer auf den Mieter umlegen könnte, und den Kosten, die zweifelsfrei nicht umlagefähig wären, unterscheiden. Was dann tatsächlich umlegbar ist, ist Frage des konkreten Mietvertrags, den der Verwalter in der Regel nicht kennt.
- Die Abrechnung sollte bei den Einnahmen und Ausgaben soweit wie möglich zwischen den einzelnen Kostenpositionen unterscheiden.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Instandhaltung durch Wohnungseigentümer: Kostenerstattung nur nach zweistufigem Verfahren

(LG Dortmund, Urteil v. 20.9.2016, 1 S 434/15)
Beschließen die Wohnungseigentümer eine Erstattung der Kosten für in der Vergangenheit von den Wohnungseigentümern eigenständig und auf ihre Kosten durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, weil allgemein von der Gültigkeit eines tatsächlich nichtigen Beschlusses über die Verpflichtung zu entsprechenden Maßnahmen ausgegangen wurde, muss zwingend ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden, wonach zunächst die jeweiligen Rechnungen einzureichen und diese zu prüfen sind und sodann die konkrete Kostenerstattung beschlossen wird.

! Weiterführende Informationen:
Fenster → **636512**
Gemeinschaftseigentum → **636555**

Jahresabrechnung: Fehlende Darstellung der Hausgeldeinnahmen führt zur Beschlussungültigkeit

(AG Recklinghausen, Urteil v. 24.1.2017, 90 C 75/16)
Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn die Hausgeldeinnahmen der Gemeinschaft nicht dargestellt sind.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Veräußerungszustimmung: Versagung bei Hausgeldrückständen des Geschäftsführers der Erwerberin

(LG Düsseldorf, Urteil v. 20.7.2016, 25 S 179/15)
Bei der Beurteilung, ob gegen die Erteilung der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG ein wichtiger Grund vorliegt, kommt es allein auf die Person des Erwerbers an. Handelt es sich hierbei um einen ehemaligen Mieter oder eine Gesellschaft, deren Geschäftsführer veräußernder Wohnungseigentümer ist und zu Zeiten seiner Mitgliedschaft zur Gemeinschaft erhebliche Hausgeldrückstände hatte, liegt ein wichtiger Grund gegen die Erteilung der Veräußerungszustimmung vor.

! Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**



Schlusslicht

Auch das noch

Frühlingsfrisch

Wenn vor Gericht über Geruchsbelästigungen gestritten wird, sind zu meist eher „herzhafte“ Gerüche im Spiel. Anders in einem Fall, den das AG Wolfratshausen auf dem Tisch hatte. Ein Ehepaar fühlte sich belästigt, wenn beim Nachbarn Waschtage war und dessen Wäschetrockner lief. Die Duftstoffe aus dem Waschmittel, die auf ihr Grundstück hinüberwehten, seien unerträglich. Obst und Salat in ihrem Garten drohten ungenießbar zu werden. Sie klagten daher auf Unterlassung.

„Der Nachbar darf weiterhin waschen, wie er will“, sagte das AG Wolfratshausen (Urteil v. 5.12.2016) und wies die Klage ab. Ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger hatte „probewaschen und -trocknen“ lassen und vermochte keine Hinweise auf unangenehme Gerüche zu finden. Zudem würden keinerlei Grenzwerte überschritten. Nachdem sich der Zwist über mehrere Jahre hingezogen hatte, wollte sich der Nachbar auch nicht auf den Vorschlag einlassen, seinen Ablufttrockner gegen einen Kondentrockner auszutauschen.

Zitat

Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.

Franz Kafka (1883 – 1924), deutschsprachiger Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV, Berlin



Zugangsvoraussetzungen beschlossen – und nun?

Den Sachkundenachweis abgeschafft und eine Weiterbildungspflicht beschlossen. Auf diese Kurzformel könnte man das im Bundestag beschlossene Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Makler und Verwalter bringen. Bis zuletzt stand das Gesetz auf der Kippe, da die federführende AG Wirtschaft der Unionsfraktion bremste: Regulierung wolle man nicht, hieß es. Spätestens bei der Auswahl der Sachverständigen zur Anhörung im Bundestag war klar, wohin die Reise auch führen kann, nämlich ins Nichts. Es bedurfte anschließend allein dreier Berichterstattergespräche, um eine Einigung zwischen Union und SPD zu erzielen. Nur die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter war im Verfahren unstrittig, trotz Vorbehalten der Versicherungswirtschaft, aber das Haftungsrisiko ist eben da.

Schnell war klar, dass es keine Berufshaftpflichtversicherung mehr für Makler gibt und auch der Sachkundenachweis auf der Strecke bleibt, da mit der „Alten-Hasen-Regel“ wohl die über große Mehrheit davon befreit gewesen wäre. Eine Informationspflicht für den Verbraucher sollte es stattdessen nur geben. Dabei sollte der Verwalter aufführen, was für Weiterbildungen er absolviert. Nicht klar war jedoch (und ist es immer noch nicht), welche Inhalte und zeitliche Dauer dies umfasst. Letzteres fand am Ende noch den Weg ins Gesetz - mindestens 20 Stunden Weiterbildung in 3 Jahren. Auch der Mietverwalter ist jetzt mit dem WEG-Verwalter verankert. Beide Tätigkeitsfelder fallen künftig unter den Begriff Wohnimmobilienverwalter. Insbesondere Weiterbildungspflicht, Mietverwalter und Haftpflicht waren 3 zentrale Anliegen des DDIV.

Nun ist endlich ein Anfang für unser Berufsbild getan. Dazu gehört eben aber auch, sich ehrlich zu machen. Wenn Missmanagement und Schäden am Markt bestehen, sind sie zu benennen. Das schafft politisches Vertrauen und Seriosität und brachte letztlich die Wende. Wie gesagt, es hätte auch im Nichts enden können...

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,
Sandra Dittert, Markus Dränert, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, 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 (Assistenz)

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 13.9.2017.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4073