

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2023



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

mit dem WEMoG wurde eine Grundbucheintragungspflicht für auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln gefasster Beschlüsse

neu eingeführt. Seitdem sind derart gefasste Beschlüsse mangels Eintragung im Grundbuch für Rechtsnachfolger nicht bindend. Besonders brisant ist, dass gem. der Übergangsregelung des § 48 WEG die Eintragungspflicht auch rückwirkend gilt. Wie geht man mit diesem Mehraufwand sinnvoll um?

Die Digitalisierung ist nicht mehr wegzudenken. Sie ist Ziel, Notwendigkeit und Herausforderung auch für uns. Wie ist der technologische Stand in unserer Branche? Was wurde bereits eingeführt, welcher Nutzen ist zu erkennen, lohnt sich der Aufwand? Die Ende 2022 durchgeführte Befragung zum Thema Digitalisierung zeigt Potenziale, Bedarfe und Tendenzen.

Seit dem 1.12.2020 hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf eine Reihe privilegierter baulicher Veränderungen. Die anderen Wohnungseigentümer sind aber nicht schutzlos. Die Entscheidung des Monats setzt sich mit dieser Problematik auseinander.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Vorsicht Falle – § 48 WEG!
Grundbucheintragungspflicht für Beschlüsse

→ Seite 4

Recht

Digitalisierung von Immobilienverwaltungen:
800 Unternehmen gaben Auskunft

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:
Bauliche Veränderung: Gestattung und Bestimmtheit

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

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

Meldungen

Verweis auf Gesetz in der Gemeinschaftsordnung

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine schlichte Verweisung auf die Gesetzeslage oder eine bloße Wiederholung des Gesetzes, lässt sich dem nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung des alten Rechts bleiben soll. Das hat der BGH klargestellt. Etwas anderes kann nur gelten, wenn hierfür entsprechende Anhaltspunkte bestehen.

Im entschiedenen Fall stritten die Mitglieder einer Zweier-WEG über die Zulässigkeit des Baus eines Swimmingpools auf einer dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnenden Sondernutzungsfläche. Hierfür bedarf es nach der seit der WEG-Reform geltenden Rechtslage stets eines genehmigenden Beschlusses; hierüber hatten wir anhand einer Mitteilung des BGH bereits in der vorigen Ausgabe berichtet.

Die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1971 sah vor, dass sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz bestimmt. Ausweislich der nun vorliegenden Urteilsgründen argumentierte der bauwillige Eigentümer unter anderem, die beabsichtigte Maßnahme sei nach der 1971 geltenden Gesetzeslage auch ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig gewesen und sei dies wegen der Verweisung auf das seinerzeitige Gesetz auch weiterhin.

Dem erteilte der BGH eine klare Absage. Ob die beabsichtigte Maßnahme nach der 1971 geltenden Gesetzeslage zustimmungsfrei gewesen wäre, könne dahinstehen, denn schlichte Verweisungen auf das Gesetz seien grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen. (BGH, Urteil v. 17.3.2023, V ZR 140/22)

! Weiterführende Informationen:
Gemeinschaftsordnung (WEMoG) → **10581127**

Reservierungsgebühr in Makler-AGB ist unzulässig

Immobilienmakler dürfen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Kaufinteressenten keine erfolgsunabhängigen Reservierungsgebühren verlangen. Die Klausel ist auch unwirksam, wenn die Reservierung gegen Geld nicht im eigentlichen Maklervertrag, sondern später separat vereinbart wurde, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall hatten die Interessenten für ein Einfamilienhaus zunächst einen Maklervertrag und einige Zeit später einen Reservierungsvertrag geschlossen. Sie zahlten 4.200 Euro an die Maklerin, damit diese das Objekt einen Monat lang exklusiv für die Interessenten vorhält. Der gezahlte Betrag sollte beim Kauf mit der Provision verrechnet werden. Dazu kam es aber nicht, weil die Interessenten vom Kauf Abstand nahmen. Sie verlangten von der Maklerin die Rückzahlung der Reservierungsgebühr.

Zurecht, wie der BGH befand. Der Reservierungsvertrag benachteilige die Maklerkunden unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1,

Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen sei und sich aus dem Reservierungsvertrag weder für die Kunden nennenswerte Vorteile ergäben noch seitens des Immobilienmaklers eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen sei. Zudem komme der Reservierungsvertrag der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision gleich. Das widerspreche dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des Maklervertrags, wonach eine Provision nur geschuldet ist, wenn die Maklertätigkeit zum Erfolg geführt hat. (BGH, Urteil v. 20.4.2023, I ZR 113/22)

! Weiterführende Informationen:
Makler der Verwalter → **636842**

Smart Meter-Einbau wird einfacher

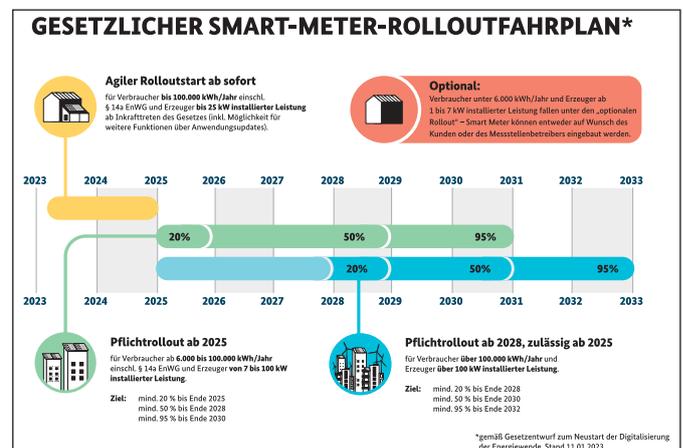
Der Einbau intelligenter Strommesssysteme – sogenannter Smart-Meter – soll künftig unbürokratisch und schneller möglich sein. Hierfür hat der Bundestag das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende beschlossen.

Demnach bedarf der Einbau intelligenter Messsysteme in Zukunft keiner Freigabe mehr durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Die Hersteller am Markt erfüllten inzwischen die notwendigen hohen Anforderungen an den Datenschutz und die Datensicherheit, so das Bundeswirtschaftsministerium in einer Mitteilung. Der Rollout kann ab Inkrafttreten des Gesetzes mit bereits zertifizierten Smart-Metern starten. Aufwändigere Funktionen sollen später per Anwendungsupdate bereitgestellt werden.

Das Gesetz sieht einen Rolloutfahrplan mit verbindlichen Zielen bis zum Jahr 2030 vor (siehe nachfolgende Grafik). Ab 2025 ist der Einbau von intelligenten Messsystemen verpflichtend für Haushalte mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden oder einer Photovoltaik-Anlage mit mehr als 7 Kilowatt installierter Leistung. Bis 2030 sollen alle diese Abnehmer entsprechend mit Smart-Metern ausgestattet sein. Auch Haushalte, die weniger Strom verbrauchen, bekommen das Recht auf Einbau eines intelligenten Stromzählers.

Ab 2025 sollen alle Verbraucher, die Smart-Meter nutzen, dynamische Tarife beanspruchen und zu bestimmten Zeiten, in denen besonders viel Strom aus erneuerbaren Energien zur Verfügung steht, kostengünstigeren Strom beziehen können.

Schließlich werden die Kosten für ein intelligentes Messsystem für Privathaushalte und Kleinanlagenbetreiber auf 20 Euro pro Jahr gedeckelt und die Netzbetreiber stärker an den Kosten beteiligt.



Infografik Gesetzlicher Smart-Meter-Rolloutfahrplan, Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Härtefall-Zuschuss für Heizöl und Pellets: Online-Anträge ab Mai

Wer mit Energieträgern wie Heizöl oder Holzpellets heizt, kann ab Mai online einen Antrag auf Härtefallhilfe stellen. Die Bundesländer starten die Portale sukzessive.

Private Haushalte, die mit Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Holzbriketts, Scheitholz und Kohle beziehungsweise Koks heizen, können Härtefallhilfen beantragen, wenn sie im vergangenen Jahr Brennstoff über einem bestimmten Preisniveau eingekauft haben. Die Anträge können in den ersten Bundesländern ab 2.5.2023 rückwirkend für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 1.12.2022 gestellt werden. Die Antragsfrist endet am 20.10.2023.

Die Antragsstellung wird wie folgt freigeschaltet:

Ab 2.5.2023: Bremen und Hamburg

Ab 4.5.2023: Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein

Ab 8.5.2023: Baden-Württemberg, Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Thüringen

Entlastet werden private Haushalte: Eigentümer, aber auch Mieter, deren Wohnung mit Heizöl oder anderen nicht leitungsgebundenen Energieträgern beheizt wird.

Erstattet werden die Mehrkosten eines Privathaushalts im Jahr 2022 für die geförderten Energieträger, die über eine Verdopplung des Preisniveaus aus dem Jahr 2021 hinausgehen. Dafür wurden Referenzpreise ermittelt.

Heizöl 71 Ct/l, Flüssiggas 57 Ct/l, Holzpellets 24 Ct/kg, Holzhackschnitzel 11 Ct/kg, Holzbriketts 28 Ct/kg, Scheitholz 85 EUR/m³, Kohle/Koks 36 Ct/kg – jeweils inklusive USt.

Der direkte Zuschuss beträgt max. 2.000 EUR pro Haushalt. Erstattet werden 80 % der Mehrkosten. Voraussetzung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 EUR pro Haushalt, höchstens allerdings 1.000 EUR bei Antragstellung durch einen Vermieter für mehrere Haushalte.

VDIV sucht Immobilienverwalter des Jahres

Innovation im Unternehmen anlässlich der WEG-Reform ist das zentrale Thema der Ausschreibung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2023“ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV).

Anhand folgender Fragen ruft der Verband Verwaltungsunternehmen dazu auf, zu zeigen, wie sie auf die WEG-Reform reagiert und diese als Chance genutzt haben: Wie nutzen Immobilienverwaltungen die Möglichkeiten, die sich aus der WEG-Reform ergeben, um ihr Unternehmen innovativ auszurichten? Was haben sie neu in ihr Angebot aufgenommen oder bewusst aussortiert? Welche neuen Wertschöpfungspotenziale haben sie gehoben? Und zu welchem Resultat haben diese Maßnahmen geführt?

Die Gewinner ehrt der Verband am 31. Deutschen Verwaltertages am 19.10.2023 in Berlin. Sie erhalten ein Preisgeld und werden auf Wunsch bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Über die Gewinner wird zudem ein Film produziert, der auf den eigenen Kanälen genutzt werden kann.

Informationen zur Ausschreibung, den Teilnahmebedingungen und zur Bewerbung sind unter vdiv.de/immobilienverwaltung/immobilienverwaltung-des-jahres zu finden. Bewerbungsschluss ist der 31.8.2023



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“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Wohnraum- und Gewerbemietrecht: Sie fragen, RA Hannemann antwortet

Montag, 15.5.2023, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Haben Sie Fragen zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht? Gibt es Themen im Wohnraum- und Gewerbemietrecht, die Sie nicht durchdringen können? Dann haben wir das richtige Onlineseminar für Sie: Diskutieren Sie in einem offenen Format Ihre mietrechtlichen Fallstricke mit Herrn RA Hannemann und stellen Sie Ihre Fragen kreuz und quer zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ 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

Vorsicht Falle – § 48 WEG! Grundbucheintragungspflicht für Beschlüsse

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Eine von der Verwaltungspraxis bisher kaum wahrgenommene Herausforderung stellt die mit dem WEMoG neu eingeführte Grundbucheintragungspflicht für auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln gefasster Beschlüsse dar. Brisant ist nicht nur, dass seit dem 1.12.2020 derart gefasste Beschlüsse mangels Eintragung im Grundbuch Rechtsnachfolger nicht binden, sondern, dass gem. der Übergangsregelung des § 48 WEG die Eintragungspflicht auch rückwirkend gilt.

Die Folgen einer fehlenden Grundbucheintragung können dabei einschneidend sein und die Verwaltung dem Vorwurf der Untätigkeit aussetzen.

Auch wenn – wieder einmal – zusätzlicher Aufwand betrieben werden muss, gibt es durchaus Möglichkeiten, diesen zu verschlanken. Dieser Beitrag soll hierzu eine Hilfestellung geben.

1. Beschlüsse auf der Grundlage von Öffnungsklauseln

Beschlüsse regeln die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Mehrheitsprinzip. Daher ist ihre Eintragung in das Grundbuch zur rechtlichen Bindung von Sondernachfolgern im Eigentum gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG weder notwendig noch möglich.

Vereinbarungen dienen der auf Dauer angelegten Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander und zur GdWE. Sie bedürfen daher zur Bindung von Sondernachfolgern grundsätzlich der Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer und gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG der Grundbucheintragung.

In einer Vielzahl von Gemeinschaftsordnungen finden sich jedoch sog. Öffnungsklauseln, die vorsehen, dass Vereinbarungen durch bloßen Beschluss aufgehoben oder geändert werden können. Die aus dieser Zwitterstellung folgende Frage nach der Grundbucheintragungspflicht solcher Beschlüsse beantwortete § 10 Abs. 4 WEG a. F. dahingehend, dass eine Grundbucheintragung weder erforderlich noch möglich war. Die am 1.12.2020 in Kraft getretene Neuregelung des § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG sieht hingegen eine Pflicht zur Grundbucheintragung zur Bindung von Sondernachfolgern vor. Begründet wurde diese Kehrtwende mit dem Schutz des Sondernachfolgers, da die Beschluss-Sammlung in der Praxis ihren Informationszweck verfehlt habe.

2. Folgen unterbliebener Grundbucheintragung

PRAXISFALL 1:

Da sämtliche Fenster auf Kosten der GdWE erneuert wurden, beschließt die Eigentümerversammlung am 17.4.2022 mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer auf der Grundlage der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel:

„Die Fenster und Türen im Bereich des Sondereigentums sind ab dem 1.1.2023 durch den jeweiligen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten zu erhalten.“

Eigentümer V veräußert sein Wohnungseigentum an K, der in der Eigentümerversammlung am 9.3.2024 den Antrag stellt, die GdWE möge das reparaturbedürftige Schlafzimmerfenster in seinem Sondereigentum auf Gemeinschaftskosten instand setzen.

a) Die Grundbucheintragung ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung

Im Fall 1 liegt kein Verstoß gegen das Mehrbelastungsverbot vor, da alle Eigentümer der Auferlegung der neu eingeführten Pflicht zugestimmt haben (vgl. BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 122/18; BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13). Der gefasste Beschluss ist damit für alle Eigentümer bindend. Die Grundbucheintragung ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung eines vereinbarungsändernden Beschlusses.

b) Eintritt eines Sondernachfolgers in die GdWE

Die Grundbucheintragung wird erst relevant, wenn ein Sondernachfolger in die GdWE eintritt. Sondernachfolger und gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG durch Grundbucheintragung an die Vereinbarung zu binden ist nur der Sonderrechtsnachfolger im Eigentum, sei es durch rechtsgeschäftlichen oder Erwerb in der Zwangsversteigerung (vgl. BGH, Urteil v. 18.11.2016, V ZR 221/15; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 200). Der Gesamtrechtsnachfolger tritt ohnehin in den Beschluss ein, sei es durch Erbfall gem. § 1922 BGB oder durch Verschmelzung, Abspaltung, Ausgliederung oder Formwechsel i.S.d. UmwG (vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 150).

c) Eintritt des Sondernachfolgers in die Vereinbarung

Bevor man eine Rechtsbindung des Sondernachfolgers verneint, ist zu prüfen, ob dieser sich dem Beschluss nicht freiwillig unterworfen hat. Da dieser auch ohne Grundbucheintragung wirksam ist, kann der Sonderrechtsnachfolger seinen „Eintritt“ in die Vereinbarung (z. B. im Erwerbsvertrag) erklären. Die notwendige Zustimmung der übrigen Eigentümer ist stillschweigend antizipiert, denn in aller Regel ist eine generelle personenneutrale Geltung gewollt (vgl.: OLG München, Beschluss v. 6.2.2019, 32 Wx 147/18 WEG).

Dieser Beitritt des Erwerbers ist nach h. M. aber grundsätzlich nur bis zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs möglich (vgl.: Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 127; a. A.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 39).

Aber auch nachträglich kann durch konkludentes Verhalten aller Beteiligten eine Bestätigung erfolgen (vgl.: LG Hamburg, Urteil v. 18.3.2015, 318 S 104/14).

Beispiel:

Der Erwerber führt Erhaltungsarbeiten an den Fenstern im Bereich seines Sondereigentums selbst und auf eigene Kosten durch und beantragt in der Eigentümerversammlung, die GdWE möge einen anderen Eigentümer zur Ausführung solcher Maßnahmen anhalten, da dieser seine Erhaltungspflicht vernachlässige.

d) Gesamtnirksamkeit des Beschlusses

Tritt der Sondernachfolger der Vereinbarung (in Beschlussform) nicht bei, bindet ihn gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 WEG der Beschluss nicht. Ein einziger Eigentumswechsel durch Sondernachfolge führt, da der Beschluss seine Funktion, das Gemeinschaftsverhältnis generell zu regeln nicht mehr erfüllen kann, dazu, dass die Wirksamkeit des Beschlusses insgesamt entfällt.

Auch die seinerzeit mitwirkenden Wohnungseigentümer (und deren Gesamtrechtsnachfolger) sind an den Beschluss nicht mehr gebunden (vgl.: BGH, Urteil v. 17.5.2002, V ZR 149/01).

3. Beschlüsse ohne Vereinbarungscharakter

Zu beachten ist, dass nicht jeder Beschluss, der auf der Grundlage einer Öffnungsklausel gefasst wird, auch eine Regelung mit Vereinbarungscharakter enthält, die der Eintragung in das Grundbuch bedarf.

PRAXISFALL 2:

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass

- a) die Nutzung der Wohnungen zu freiberuflichen Zwecken durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit gestattet werden kann,
- b) die Vermietung des Sondereigentums der Gestattung durch den Verwalter bedarf und diese durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit ersetzt werden kann,
- c) die vereinbarte Hausordnung durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit geändert werden kann.

Die Eigentümerversammlung beschließt am 23.8.2019, dass

- a) es dem A gestattet ist, in seiner Wohnung ein Architekturbüro zu betreiben,
 - b) dem V die Vermietung seiner Wohnung an den M gestattet wird,
 - c) auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche Grillen und Fußballspielen untersagt ist.
- Sondernachfolger S beanstandet 2023, dass ihn diese Beschlüsse nicht binden.

Beschlüsse, die zwar auf der Grundlage einer Öffnungsklausel gefasst werden, jedoch selbst weder die Änderung noch die Aufhebung einer Vereinbarung zum Gegenstand haben, sondern lediglich eine vereinbarte Beschlusskompetenz ausüben (wie im Fall 2 a) und b), zählen nicht zu den eintragungspflichtigen Beschlüssen (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 10 Rn. 67; a. A.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 17 Rn. 1760 ff.).

Der Beschluss über eine Änderung der vereinbarten Hausordnung (Fall 2 c) ist jedoch eintragungspflichtig (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 73; § 19 Rn. 41).

4. Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln

Der Verwalter kann sich viel Mühe ersparen, wenn er berücksichtigt, welche Möglichkeiten sich ihm durch die Ausnutzung gesetzlicher Öffnungsklauseln bieten.

PRAXISFALL 3:

Die Eigentümerversammlung beschließt am 4.9.2017 auf der Grundlage der vereinbarten Öffnungsklausel:

„Der für die Kosten der Treppenhausreinigung vereinbarte Kostenverteilerschlüssel wird in Ausübung der Öffnungsklausel unter § 13 der Gemeinschaftsordnung mit Wirkung ab dem 1.1.2018 von MEA auf Anzahl der Wohnungen geändert.“

Sondernachfolger S beanstandet 2023, dass ihn dieser Beschluss nicht bindet.

Nur Beschlüsse aufgrund rechtsgeschäftlich vereinbarter Öffnungsklauseln unterfallen aufgrund seines Wortlauts dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 WEG.

Aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln gefasste Beschlüsse unterfallen dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG, binden Sondernachfolger ohnehin und sind also nicht eintragungsfähig, so Beschlüsse zur Änderung der Umlageschlüssel gem. § 16 Abs. 3 WEG a. F.

Ob die Wohnungseigentümer ihren Beschluss auf eine vereinbarte Öffnungsklausel stützen wollten, ist unbeachtlich, sofern nur objektiv eine gesetzliche Öffnungsklausel existierte (vgl.: BT-Drucks. 19/18791, S. 41; Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 147).

5. Nachhol-Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln

Wie bereits erwähnt, ordnet § 48 Abs. 1 WEG an, dass die Grundbucheintragungspflicht rückwirkend auf alle Beschlüsse, die vor dem 30.11.2020 gefasst wurden, angewendet wird. Hierzu gewährt § 48 Abs. 2 WEG eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31.12.2025.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht ein auf den Ablauf des 31.12.2025 befristeter Anspruch darauf zu, dass die GdWE die seinerzeit eintragungspflichtigen Beschlüsse neu fasst (da die Nachweiserbringung nahezu unmöglich sein dürfte - vgl.: Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 7 Rn. 66).

Da sich das Gros der auf der Grundlage von Öffnungsklauseln gefassten Beschlüsse auf die Regelung der Kostenverteilung bezog, kann durch eine Nachhol-Beschlussfassung die Pflicht zur Grundbucheintragung vermieden werden, und zwar auch für Umlageschlüsseländerungen, für die vor dem 1.12.2020 keine Beschlusskompetenz bestand, so durch:

- Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilerschlüssel – § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG,
- Beschlüsse zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen – § 21 Abs. 5 WEG.

Beispiel:

Die Eigentümerversammlung beschließt am 4.9.2023:

„Der Umlageschlüssel für die Kosten der Treppenhausreinigung wird mit Wirkung ab dem 1.1.2024 von MEA auf Anzahl der Wohnungen geändert.“

6. Erwerberhaftung

Berücksichtigen sollte der Verwalter auch, dass gem. §§ 48 Abs. 3 Satz 3, 7 Abs. 3 Satz 2 WEG eine nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragene vereinbarte Haftung des Sondernachfolgers für Hausgeldrückstände des Veräußerers ab dem 1.1.2026 Sondernachfolger nicht bindet. Bislang reichte zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums eine bloße Inbezugnahme auf die Eintragungsbewilligung aus. Diese nähere Bezeichnung im Grundbuch muss bis 31.12.2025 eingetragen sein, sonst entfällt die Bindung für Sondernachfolger.

7. Veräußerungsbeschränkung

Dass eine vereinbarte Veräußerungsbeschränkung i.S.d. § 12 WEG nicht explizit im Bestandsverzeichnis eingetragen wurde, ist mit Blick darauf, dass dies gem. § 3 Abs. 2 WGV auch bisher vorgeschrieben war, eher unwahrscheinlich. Allerdings gilt hier die Schonfrist des § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG nicht, so dass sich ein Kontrollblick lohnt.

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

Digitalisierung von Immobilienverwaltungen: 800 Unternehmen gaben Auskunft

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. / VDIV Management GmbH

Die Digitalisierung ist nicht mehr wegzudenken. Sie ist Ziel, Notwendigkeit und Herausforderung. Die Branchen ticken unterschiedlich, aber auch innerhalb der Branchen gibt es Unterschiede – meist abhängig von der Größe der Unternehmen. Wie ist der technologische Stand in den Immobilienverwaltungen? Was wurde bereits eingeführt und wie viel soll absehbar investiert werden? Welcher Nutzen der digitalen Transformation ist in der Branche zu erkennen, lohnt sich der Aufwand? Die von der AG Digitalisierung und dem VDIV Deutschland Ende 2022 durchgeführte Befragung zum Thema Digitalisierung zeigt Potenziale, Bedarfe und Tendenzen.

Verbreitung von ERP-Systemen

Von den rund 800 befragten Immobilienverwaltungen geben rund 71 % an, bereits vollumfänglich ein ERP-System (Enterprise-Resource-Planning) zu nutzen. Dahinter liegen mit Abstand, aber etwa gleichauf, Customer-Relationship-Management (CRM), Dokumentenmanagementsystem (DMS) und Onlineportale. Das bedeutet, dass ERP-Systeme aus der Alltagswirklichkeit und als Grundlage sehr häufig im Alltag verwendet werden. Allerdings gibt es noch hinreichend Bedarf an Schnittstellen und dem effektiven Nutzen weiterführender Systeme und Tools. Erstaunlich ist zudem, dass knapp ein Drittel der Unternehmen ohne ein klassisches ERP-System am Markt sind.

Priorisierung der anstehenden Prozesse

Bei der Frage danach, welche zu digitalisierenden Prozesse zukünftig anstehen, sehen mehr als zwei Drittel der Befragten Rechnungen und Heizkostenabrechnungen, Schadensmeldungen sowie Kundenkommunikation via App oder über ein Portal ganz weit vorne. 44 % der Befragten ziehen inzwischen webbasierte Software der lokalen, serverbasierten Software vor. 2018 bevorzugten noch 56 % die sog. On-premise-Lösungen (vor Ort), jetzt sind es nur noch 31 %. Hier dürfte auch der Trend zu Home-Office-Lösungen – verstärkt durch die Corona-Pandemie – ein möglicher Auslöser für diese Entwicklung sein.

Investitionen in die digitale Zukunft

Der größte Teil der befragten Unternehmen, gut 73 %, wollen innerhalb der nächsten 2 Jahre maximal 10 % ihres Umsatzes in Informationstechnologie investieren. Nur eine deutliche Minderheit von 3 % gab das geplante Investitionsvolumen für diesen Bereich mit mehr als 30 % ihres Jahresumsatzes an. Unabhängig von der Höhe der Investition sollen bei den Immobilienverwaltungen durchschnittlich 36 % des IT-Budgets in Software, 24 % in Hardware und 15 % in Beratung investiert werden.

Der KfW-Digitalisierungsbericht Mittelstand 2021 zeigte auf, dass im Jahr 2020 mittelständische Unternehmen 20,3 Mrd. Euro für Digitalisierungsprojekte ausgaben. Das waren im Durchschnitt knapp 20.000 Euro je Unternehmen – stark abhängig von der Unternehmensgröße. Unternehmen mit weniger als 5 Mitarbeitenden investierten ca. 8.000 Euro, Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden etwa 160.000 Euro jährlich.

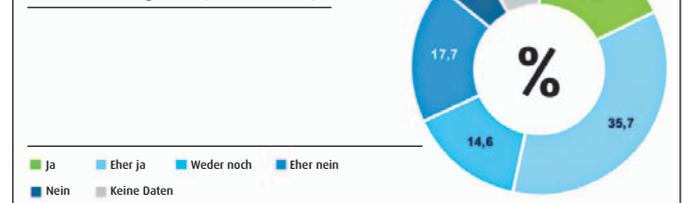
Grafik 7: Investitionsvolumen vom Umsatz in IT
(Anteile in Prozent)



Einspareffekte und Entlastung

Die bereits implementierten und integrierten Lösungen führten bei rund 54 % der befragten Unternehmen zu zeitlichen Einspareffekten und einer Entlastung der Mitarbeitenden. Das ist eine Steigerung von immerhin 5 Prozentpunkten gegenüber den Antworten der VDIV-Befragung aus dem Jahr 2018. Je einheitlicher Befragte die Prozesse im Unternehmen einschätzten, desto höher wurde der zeitliche Einspareffekt und die Entlastung der Mitarbeitenden durch die Digitalisierung angegeben.

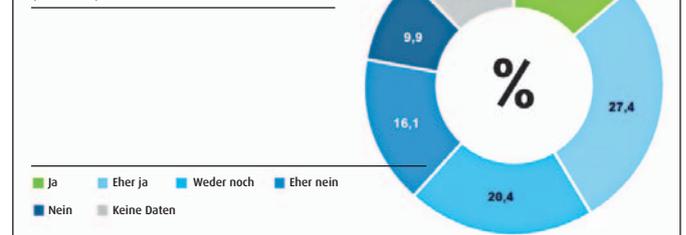
Grafik 18: Hat die Digitalisierung zu zeitlichen Einspareffekten und zu einer Entlastung der Mitarbeiter*innen geführt?
(Anteile in Prozent)



Auswirkung auf Unternehmensergebnis

Doch die Digitalisierung schlägt sich nicht nur positiv auf Antwortzeiten, Kundenzufriedenheit und Entlastung der Mitarbeitenden nieder, sondern auch im Unternehmensergebnis: 42 % der Befragten geben an, dass die Digitalisierung ihr Unternehmensergebnis positiv beeinflusst habe. Im Vergleich: 2018 gaben lediglich 25 % an, dass die Digitalisierung zur Reduzierung von Kosten beigetragen habe.

Grafik 20: Hat die Digitalisierung zu einem besseren Unternehmensergebnis beigetragen?
(In Prozent)



Die größten Hindernisse

Bei einer möglichen Mehrfachnennung sind die fehlende Zeit (55 %) für die Implementierung, die hohen laufenden (49 %) sowie hohen Investitionskosten (45 %) nach wie vor die größten Bedenken im Bereich der Digitalisierung in Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Dabei machte im Vergleich zu 2018 die Herausforderung der fehlenden Zeit einen Sprung: Hier erhöhten sich die Angaben um 4 Prozentpunkte.

Digitalstrategie kann helfen

Gegen die Bedenken und zur Abmilderung der Herausforderungen kann eine ausgefeilte Digitalstrategie helfen. Doch nur 5 % der Unternehmen geben an, sich für diesen grundlegenden Teilbereich externe Unterstützung zu holen. Die Bereitschaft dazu steigt mit der Größe des Unternehmens. Je mehr Einheiten ein Unternehmen verwaltet, desto größer ist auch der Anteil derer, die angeben, bereits eine detaillierte Digitalstrategie zu haben. Insgesamt sind das 48,8 %. Bei Unternehmen mit 6.000 bis 10.000 verwalteten Einheiten sind es 78 %. Sowohl die Wahrscheinlichkeit, Digitalisierungsvorhaben durchzuführen, als auch die Wahrscheinlichkeit der Existenz einer Digitalisierungsstrategie nehmen mit zunehmender Unternehmensgröße signifikant zu.

Stetiger Digitalisierungsfortschritt bevorzugt

Die Hälfte der Befragten möchte planvoll und stetig die Digitalisierung vorantreiben. 32 % der Teilnehmenden haben dabei nach eigener Aussage eine ambitionierte Strategie und wollen Vorreiter sein. 13 % befürchten jedoch, nicht Schritt halten zu können und sind froh, wenn sie den Anschluss nicht verlieren. Weniger als jeder Zehnte (9,3 %) schätzt die Personalkapazität im Unternehmen als ausreichend ein, um die Digitalisierung umzusetzen, 56,2 % bewerten sie hingegen explizit als zu niedrig.

Home-Office ist mehrheitsfähig

Aus der aktuellen Diskussion nicht wegzudenken ist das Home-Office. Bei der Auswertung der Umfrage zur Digitalisierung bei Immobilienverwaltungen zeigt sich, dass Immobilienverwaltungen mit mehr als 20 Mitarbeitenden bzw. ab einer Größe von 3.000 verwalteten Einheiten mit der Aufteilung zwischen Büro und Home-Office zufrieden sind. Kleinere Unternehmen hingegen tendieren eher dazu, Mitarbeitende wieder zurück ins Büro holen zu wollen. Insgesamt stehen 69 % dem Home-Office bzw. mobilen Arbeiten offen bis sehr offen gegenüber.

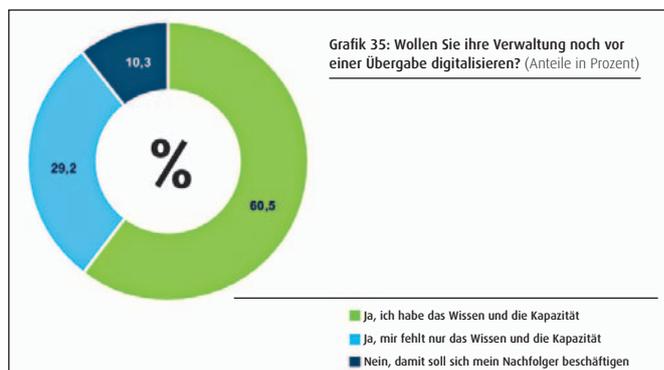
Möglicher prozentualer Anteil von Home-Office

Die Mehrheit (45,7 %) gab an, bis zu 25 % der Tätigkeiten aus dem Home-Office bzw. mobil erledigen zu können, bei knapp einem Zehntel (9,8 %) der Unternehmen können sogar bis zu 100 % im Home-Office bzw. mit mobilem Arbeiten erledigt werden. Bei den Unternehmen, die angeben, keine Remote-Möglichkeiten für die Mitarbeitenden einzuräumen (12,9 %), handelt es sich zu 93 % um Immobilienverwaltungen mit bis zu 10 Mitarbeitenden.

Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitenden bzw. ab 3.000 verwalteten Einheiten bewerten die aktuelle Aufteilung zwischen Büro- und Home-Office-Zeiten als zufriedenstellend. 33 % der Befragten möchten ihre Angestellten eher wieder ins Büro zurückholen – auch hier sind es vor allem (87 %) die Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitenden.

Unternehmensnachfolge im Kontext der Digitalisierung

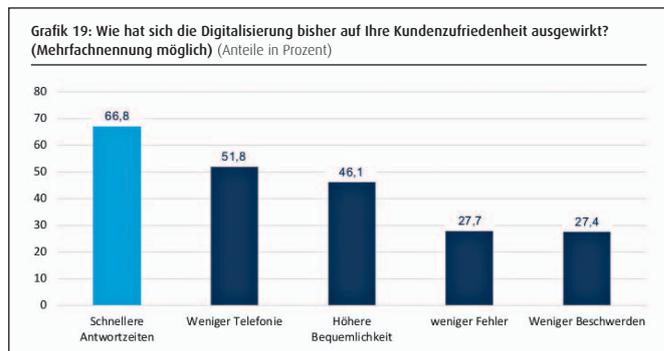
Ein weiteres Thema, das die Branche insgesamt, aber insbesondere einzelne Immobilienverwaltungen beschäftigt und inzwischen nicht mehr losgelöst vom Grad der Digitalisierung gesehen werden kann bzw. sollte ist die Unternehmensnachfolge. Rund ein Drittel der Teilnehmenden plant eine Übergabe oder einen Verkauf in den nächsten 5 Jahren (13,6 % in den nächsten 1 bis 2 Jahren, 22,3 % in 3 bis 5 Jahren). Nach eigenen Angaben ist fast die Hälfte (49,7 %) im Zeitplan mit Vorbereitungen für eine perspektivische Nachfolgeregelung. 61 % wollen vor der Übergabe an einen Nachfolger noch die Digitalisierung vorantreiben, lediglich 10 % geben an, sich vorher nicht mehr mit dem Thema zu beschäftigen.



Kundenzufriedenheit steigt

Gute Aussichten: Mehr als die Hälfte der Befragten gibt an, dass sich die Digitalisierung positiv auf die Kundenzufriedenheit ausgewirkt habe. Zwei Drittel (67 %) konnten ihre Antwortzeiten verkürzen, gut jeder zweite (51,8 %) erhält weniger Anrufe von Kunden und fast jedes zweite Unternehmen (46 %) hat den Komfort für die Kunden verbessert. So profitieren sowohl Mitarbeitende als auch Kundinnen und Kunden von den neuen Möglichkeiten.

Zudem gab etwa jeder Vierte an, weniger Beschwerden zu erhalten. Insgesamt also ein gutes Zwischenergebnis für den Stand der Digitalisierung in Immobilienverwaltungen sowie im besten Fall ein Motivationsschub für alle Mitarbeitenden von Unternehmen, die sich in der digitalen Transformation befinden. Denn diese lässt nicht nur die Unternehmen zukunftsfähig werden, sondern erleichtert Mitarbeitenden die Arbeit und erhöht die Zufriedenheit auf beiden Seiten.



DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Seit Jahren rechnen wir z. B. bei der Position „Strom“ die Kosten ab, die dem Vermieter im betreffenden Jahr tatsächlich entstanden waren. Das bedeutet, dass wir die 12 Vorauszahlungsbeiträge addieren und ergänzen um das Ergebnis (Gutschrift oder Nachzahlung) aus der jeweiligen in diesem Jahr uns zugegangenen Rechnung des Versorgers.

Dies wird erstmals von einem Mieter angegriffen mit der Forderung, aus den Abrechnungen der Versorger die jeweiligen Monate zu erfassen.

Dies kann aber aus unserem Hausverwaltungsprogramm nicht abgeleitet werden, sondern müsste mit entsprechendem Aufwand händisch ermittelt werden.

Ist die von uns gewählte Vorgehensweise, die im jeweiligen Jahr nachweislich tatsächlich gezahlten Beträge heranzuziehen, rechtlich korrekt und ausreichend oder müssen wir uns auf die Forderung des Mieters einlassen?

Die in der Betriebskostenabrechnung genannten Kosten für Allgemeinstrom können nur nach dem konkreten Verbrauch in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden. Daher ist die in der Frage dargestellte Vorgehensweise korrekt.

Ist eine Katzentreppe, die vom Balkon des 1. OG in den Garten führt eine bauliche Veränderung? Die Katzentreppe ist nicht fest installiert, aber von der Straße aus gut sichtbar?

Vor dem Hintergrund, dass die Katzentreppe das optische Erscheinungsbild der Fassade verändert, muss diese als bauliche Veränderung durch Beschluss genehmigt werden.

Die Hofzufahrt zu einer Wohnimmobilie mit Eigentumswohnungen wird derzeit durch ein Holztor gesichert. Dieses Tor soll durch ein modernes elektrisches Hoftor ersetzt werden. Welcher Art müsste hier ein Beschluss sein, damit wir auf der sicheren Seite sind?

Bei der Beantwortung der Frage wird davon ausgegangen, dass kein Instandsetzungsbedarf besteht und es sich bei dem Austausch des Tores um eine bauliche Veränderung handelt. Gemäß § 20 Abs. 1 WEG n. F. können bauliche Veränderungen nun mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Da jedoch ein Anfechtungsrisiko durch die Eigentümer be-

steht, welche sich durch die Maßnahme möglicherweise beeinträchtigt fühlen, sollte in dem Beschluss geregelt werden, dass die Maßnahme erst nach Bestandskraft des Beschlusses umgesetzt wird.

Am Sondereigentum sind Reparaturen notwendig. Wie kann ich erreichen, dass der Mieter einem Handwerker für diese Reparaturen Zugang zur Wohnung gewährt?

Gemäß § 555a Abs. 1 BGB hat der Mieter Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Gemäß § 555a Abs. 2 BGB sind Erhaltungsmaßnahmen dem Mieter rechtzeitig anzukündigen. Nach einem Urteil des AG München (vgl. Urteil v. 13.12.2018, 418 C 18466/18) hat der Mieter montags bis freitags in der Zeit zwischen 9 und 17 Uhr Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn der Vermieter die Reparaturarbeiten 5 Tage vorher schriftlich angekündigt hat.

Weigert sich der Mieter dennoch, dann müsste der Anspruch auf Zutrittsgewährung und Duldung der Maßnahmen notfalls gerichtlich geltend gemacht und im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden.

Kann einem Mieter das Grillen auf dem Balkon verboten werden? Wenn ja, muss das in der Hausordnung geregelt sein? Und spielt es eine Rolle, ob ein Gas-, Holzkohle- oder Elektrogrill verwendet wird?

Primär gelten die im Mietvertrag enthaltenen Regelungen. Meist werden die Mieter in den Mietverträgen zur Einhaltung der jeweils geltenden Hausordnung verpflichtet. In der Hausordnung kann z. B. das Grillen mit offener Flamme verboten werden. Ebenso kann in der Hausordnung das Grillen auf dem Balkon auch generell verboten werden. Bei einem generellen Grillverbot auf dem Balkon spielt es keine Rolle, ob ein Gas-, Holzkohle- oder Elektrogrill verwendet wird.

Ist ein Wohnungsmieter gänzlich frei, wie er die gemietete Wohnung einrichten will? Wo verläuft die Grenze zwischen einer zulässigen und unzulässigen Nutzung?

Beim Einrichten seiner Wohnung mit Mobiliar ist der Mieter größtenteils in seiner Entscheidung frei. Substanzverändernde Eingriffe oder bauliche Veränderungen hingegen sind in der Regel nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig und müssen nach Mietende zurückgebaut werden. Eine gemietete Wohnung darf nur im Rahmen des vertraglich dafür vorgesehenen Zwecks genutzt werden. Im Normalfall ist das eine Nutzung zu Wohnzwecken.

In keinem Fall darf der Mieter die Wohnung dergestalt nutzen oder dort Tätigkeiten ausüben, dass die Nachbarn mehr beeinträchtigt werden, als dies durch eine übliche Wohnnutzung der Fall wäre.

Muss ein Verwalter die Durchsetzung der Ansprüche gegen den Bauträger an sich ziehen oder kann er diese Aufgabe bei den Eigentümern belassen?

Gemäß dem bis zum 30.11.2020 geltenden Recht musste die WEG einen Beschluss zur Vergemeinschaftung der Ansprüche fassen. Nach neuer Rechtslage können die Ansprüche gemäß § 9a WEG unmittelbar von der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Kommen Ansprüche gegen den Bauträger in Betracht, sollte der Verwalter in der Eigentümerversammlung über einen Beschlussvorschlag abstimmen lassen, wonach die Ansprüche durch die Gemeinschaft verfolgt werden. Gleichzeitig sollte die Beauftragung eines Rechtsanwalts für diese Aufgabe beschlossen werden.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

seit dem 1.12.2020 hat jeder Wohnungseigentümer gem. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG einen Anspruch auf eine Reihe privilegierter baulicher Veränderungen. Es sind solche, die der Barrierefreiheit, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Zugang zu Medien dienen. Zieht ein Wohnungseigentümer diesen Anspruch aus dem Hut, sind die anderen Wohnungseigentümer aber nicht schutzlos. Denn die Wohnungseigentümer haben nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG die Wahl, ob sie einen Vornahme- oder einen Gestattungsbeschluss fassen. Und sie haben für das „Wie“ der baulichen Veränderung ein Ermessen. Denn der Anspruchsberechtigte hat in der Regel keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der privilegierten baulichen Veränderung. Die Wohnungseigentümer sind also berechtigt, über die Art und Weise der privilegierten baulichen Veränderung mitzubestimmen. Wie weit dieses Recht geht, hat in einer aktuellen Entscheidung das Landgericht in Frankfurt am Main näher untersucht.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Bauliche Veränderung: Gestattung und Bestimmtheit**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Bauliche Veränderung: Gestattung und Bestimmtheit

Die Auflage, eine bauliche Veränderung sei gestattet, wenn der verlangende Wohnungseigentümer der Verwaltung später ein aussagefähiges Angebot eines Fachbetriebes vorlegt, welches die Verwaltung zu prüfen und gegebenenfalls zu genehmigen hat, ist nicht ordnungsmäßig und führt dazu, dass die Gestattung nach § 20 Abs. 1 WEG nicht ordnungsmäßig ist.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.12.2022, 2-09 S 31/22

Der Fall

Die Wohnungseigentümer fassen im Mai 2021 folgenden Beschluss.

„Die Eigentümergemeinschaft gestattet dem Miteigentümer X die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11 kW) an seinem Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen: Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen, Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs, Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler, ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen. Die entsprechenden Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggf. zu genehmigen.“

Vor der Versammlung hatte die Verwaltung bei der Versicherung eine Nachfrage zu Elektroautos und Tiefgaragen gehalten und von dort die Antwort erhalten, es handele sich bei Einhaltung der „rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DGUV)“ um keine Gefahrerhöhung.

Wohnungseigentümerin K geht gegen den Beschluss vor. Sie ist der Ansicht, die von den Wohnungseigentümern beschlossenen Auflagen seien unzureichend.

Das Problem

Im Fall haben die Wohnungseigentümer eine nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient, gem. § 20 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 WEG unter Auflagen gestattet. Der Anspruch selbst ist unstrittig. Fraglich ist hingegen, ob die Auflagen, welche die Wohnungseigentümer dem bauwilligen Wohnungseigentümer gemacht haben, ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

So hat das LG entschieden

1. Ergebnis

Das LG meint, die Gestattung widerspreche wegen der Auflagen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Jedenfalls die Auflage, dass der verlangende Wohnungseigentümer erst nach der Gestattung ein bislang noch gar nicht vorhandenes aussagefähiges Angebot vorlegen solle, welches die Verwaltung dann prüfen und „gegebenenfalls genehmigen“ soll, sei unzureichend. Allerdings sei die Revision zuzulassen. Eines der Hauptziele der WEG-Reform sei die Förderung der Elektromobilität durch die Umsetzung von Vereinfachungen bei der Einrichtung privater Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gewesen. Zu Gestattungsbeschlüssen für privi-

legierte Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG gebe es – soweit ersichtlich – noch keine obergerichtliche Rechtsprechung.

2. Grundsatz: Anspruch auf bauliche Veränderung

Nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG könne zwar jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Dieser Anspruch beinhalte aber kein Recht auf eine bestimmte Art und Weise der Durchführung. Darüber müssten die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG entscheiden. Aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folge zugleich, dass die Wohnungseigentümer bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen hätten.

3. Auflagen

Aufgrund ihres Ermessens könnten die Wohnungseigentümer u. a. Auflagen für die Durchführung beschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben mache. Zu den möglichen Auflagen seien insbesondere zu zählen: Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken (z. B. Verlegung unter Putz; Typ der Ladestation), Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung, Ausführung durch eine qualifizierte Fachfirma.

4. Bestimmtheit von Auflagen

4.1. Grundsatz

Ebenso wie die bauliche Veränderung, die gestattet werde, müssten auch Auflagen hinreichend bestimmt sein. Es müsse für jeden klar sein, was wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut werde.

4.2. Ergebnis

Unter Heranziehung der allgemeinen Bestimmtheits-Maßstäbe genügten die Auflagen im Fall auch nicht den Anforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung.

a) 1. Auflage

Der Beschluss sehe als eine 1. Auflage vor, dass sämtliche Kosten der gestatteten Installation und der aufgeführten Folgemaßnahmen (Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus) vom bauwilligen Miteigentümer zu tragen seien.

Diese Auflage sei unbedenklich. Sie ergebe sich ohnehin aus § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG.

b) 2. Auflage

Der Beschluss knüpfe die Gestattung mit der 2. Auflage an die „Vorlage eines aussagefähigen

Angebots eines Fachbetriebes“, wobei die entsprechenden Unterlagen der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach gegebenenfalls zu genehmigen seien. Die Gestattung beziehe sich mithin nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes Angebot, sondern auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines „Fachbetriebes“ nicht näher bestimmten Inhaltes. Dieses Vorgehen begegne „durchgreifenden Bedenken“. Abgesehen von der Umschreibung „elektrische Ladestation (unter 11 kW)“ seien weder die gestattete Ladeeinrichtung, z. B. durch Angabe von Hersteller und Typbezeichnung, noch die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung näher bezeichnet. Zugleich sei ein Prüf- und Genehmigungsvorbehalt für die Verwaltung vorgesehen worden, wobei die Prüfsteine nicht hinreichend klar vorgegeben seien. Ferner sei keine Regelung getroffen worden, dass bzw. ob das Angebot über die gestattete Installation der Ladestation auch deren regelmäßige Wartung durch einen Fachbetrieb umfasse. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Verpflichtung zur fachgerechten Instandsetzung, fachgerechten Erneuerung und einem Rückbau beschlossen sei. Es sei ferner nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer hiervon absehen oder die Verantwortung bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer belassen wollten, zumal die Wallbox im Eigentum des bauwilligen Eigentümers stehe.

Hinzu komme, dass sich der Beschluss auch nicht zu Fragen des Versicherungsschutzes verhalte und auch nicht ersichtlich sei, dass die Wohnungseigentümer sich hiermit vor Beschlussfassung auseinandergesetzt und ihr Ermessen ausgeübt hätten. Mit Blick auf die Ermessensausübung werde indes für erforderlich erachtet, dass der Ausbauwillige auch Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen und etwaige (Mehr-) Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen müsse. Zudem komme auch die Pflicht zum Abschluss und laufenden Nachweis einer Versicherung von Schäden an der und durch die Wallbox infrage.

Das bedeutet für Sie

1. Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angemessene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die folgenden Zwecken dienen:

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz und

- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

2. Gestattungsbeschluss

Damit das „Verlangen“ (= ein Anspruch) auf eine privilegierte bauliche Veränderung umgesetzt werden kann, bedarf der bauwillige Wohnungseigentümer einer Gestattung nach § 20 Abs. 1 WEG.

HINWEIS:

Ist die Gestattung bereits vereinbart, beispielsweise in der Gemeinschaftsordnung, bedarf es keines Beschlusses. Dennoch ist nicht ganz sicher, ob ein Wohnungseigentümer, der z. B. eine Wallbox installieren darf, einfach „los bauen“ darf. Denn, wie gleich noch näher auszuführen ist, haben die anderen Wohnungseigentümer ein Recht, Auflagen und Bedingungen zu formulieren. Dass dieses Recht durch eine vereinbarte Gestattung entfällt, ist unsicher. Anders wird es nur sein, wenn die Bedingungen und Auflagen bereits vereinbart sind.

3. Vorbereitung

3.1. Aufnahme in die Tagesordnung

Zunächst muss der bauwillige Wohnungseigentümer der Verwaltung sein Vorhaben mit Blick auf einen möglicherweise notwendigen Gestattungsbeschluss anzeigen und bitten, dass diese sämtliche Fragen klärt und einen Gestattungsbeschluss auf die nächste Tagesordnung für eine ordentliche Versammlung setzt.

HINWEIS:

Ist der Gestattungsbeschluss dringend, bedarf ein Wohnungseigentümer nach einem Unfall beispielsweise dringend einer Rollstuhlrampe, kann es im Ausnahmefall notwendig sein, eine außerordentliche Versammlung anzuberäumen.

3.2. Vorbereitung der Beschlussfassung durch die Verwaltung

Dann muss die Verwaltung eine Beschlussfassung vorbereiten. Überblick über die wichtigsten Schritte:

1. Vorrangig ist zu klären, ob überhaupt in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird oder ob ein Fall des § 13 Abs. 2 WEG vorliegt. Beispielsweise bei einem Stellplatz, der im Sondereigentum steht, kann eine Gestattung überflüssig sein. Im Fall scheinen sich allerdings weder die Wohnungseigentümer noch das LG diese sehr wichtige Frage gestellt zu haben.
2. Ergibt die Klärung, dass in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, oder dass nach § 13 Abs. 2 WEG eine Gestattung

notwendig ist, muss untersucht werden, wann, in welcher Art und Weise, wo und durch wen in die Bausubstanz eingegriffen werden soll (nach § 13 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung muss der Elektroinstallateur, der tätig werden soll, im Übrigen in ein Verzeichnis der Bundesnetzagentur eingetragen sein). Es muss also ein konkretes Konzept geben. Dieses Konzept muss vor der Beschlussfassung erstellt und den Wohnungseigentümern vor der Versammlung übermittelt werden.

Im Fall wurde diese Notwendigkeit übersehen oder missachtet. Denn der bauwillige Wohnungseigentümer sollte sein Konzept erst nach der Gestattung vorlegen. Dieses Vorgehen widerspricht, wie die Entscheidung klärt, in der Regel aber einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Ferner ist im Fall völlig unklar geblieben, wie die Verwaltung das Konzept später „prüfen“ und was sie „genehmigen“ sollte.

3. Es ist zwingend zu klären, in wessen Eigentum das neue wesentliche Bauteil stehen wird.

Das LG meint im Fall, die Wallbox werde im Eigentum des bauwilligen Wohnungseigentümers stehen. Diese Sichtweise ist nicht zwingend und durch den Fachmann zu klären. Die richtige Antwort hängt davon ab, in wessen Eigentum die Wand steht, an der die Wallbox befestigt wird, und wie lange sie dort bleiben soll (Stichwort: „Scheinbestandteil“).

Ergibt die Klärung, dass die Wallbox im Eigentum des Wohnungseigentümers stehen wird, sind viele Aussagen der Entscheidung falsch bzw. schief. Denn dann geht es bei der Wartung um die Verwaltung fremden Eigentums.

Ergibt die Klärung hingegen, dass die Wallbox im gemeinschaftlichen Eigentum steht, ist sie von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verwalten. Dann kann man vom Wohnungseigentümer, dem man die bauliche Veränderung gestattet, im Zusammenhang mit der Organisation der Wartung nichts verlangen. Denn hier geht es dann um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach § 18 Abs. 1 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldet.

4. Die Verwaltung muss mit der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sprechen, ob eine Gefährderrhöhung vorliegt. Dies hatte die Verwaltung im Fall getan. Sie hatte den Wohnungseigentümern das Ergebnis aber nicht berichtet. Von dem bauwilligen Wohnungseigentümer kann im Übrigen eine (ggf. zusätzlich) Versicherung verlangt werden (dazu unter 6.).

5. Zu den Kosten ist nichts zu bestimmen. Denn diese Frage regelt § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG. Er umfasst neben den Bauerrichtungs- auch die Erhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten, sofern die Wallbox im gemeinschaftlichen Eigentum steht (siehe Punkt 3.).

Steht die Wallbox nicht im gemeinschaftlichen Eigentum, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit ihrer Verwaltung und den anfallenden Kosten nichts zu tun.

6. Die Wohnungseigentümer können nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG „über die Durchführung beschließen“. Dazu muss die Verwaltung überlegen und vorbereiten, ob dem bauwilligen Wohnungseigentümer Auflagen und Bedingungen erteilt werden sollen – und welche. Die Bedingungen und Auflagen müssen „bestimmt“ sein – woran es im Fall offensichtlich fehlte und was dazu führte, dass auch die Gestattung, die mit den Auflagen und Bedingungen zusammenhing, fiel.

Als Auflagen und Bedingungen kommen u. a. in Betracht:

- Bei einem Vornahmebeschluss können die Wohnungseigentümer bestimmen, dass der bauwillige Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen angemessenen Kostenvorschuss leisten muss.
- Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich verlangen, dass „DIN-Normen“ beachtet werden.
- Die Wohnungseigentümer können verlangen, dass alle Verträge, die der bauwillige Wohnungseigentümer schließt, Verträge zu Gunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein müssen.
- Die Wohnungseigentümer können Vorgaben für die bauliche Durchführung machen, etwa die Verwendung bestimmter Materialien oder die Vorgabe, Kabel unter Putz zu verlegen, oder welche Wallbox eingesetzt wird. Ohne diese Vorgabe droht ggf. ein „Wallbox-Patchwork“, bei dem ein Lastmanagement nicht betriebssicher gewährleistet ist.
- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass bspw. eine Lademöglichkeit oder eine Maßnahme für einen barrierefreien Zugang an einem unauffälligen, aber technisch geeigneten Ort installiert wird. Bei der Auswahl zwischen mehreren geeigneten Standorten steht den Wohnungseigentümern ein Bestimmungsrecht zu. Die Auswahl darf zu erheblichen, nicht aber zu unzumutbaren Mehrkosten führen.
- Die Wohnungseigentümer können verlangen, dass die bauliche Veränderung baurechtlich und denkmalschutzrechtlich zulässig ist.
- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass die bauliche Veränderung durch einen Fachmann durchgeführt wird, um eine Beschädigung oder eine erhöhte Reparatur-

ranfälligkeit des gemeinschaftlichen Eigentums zu vermeiden.

- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass der Begünstigte ein etwaiges Haftungsrisiko durch eine Versicherung abdeckt und/oder Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus einer Anlage erbringt.

4. Beschlussfassung

Nach der unter 3. näher dargestellten umfassenden Vorbereitung muss über die Gestattung beschlossen werden. Diesen Prozess muss die Verwaltung moderieren und finalisieren. Überblick über wichtige Fragen:

- Die Verwaltung muss den Anspruch des bauwilligen Wohnungseigentümers darstellen.
- Die Verwaltung muss, ggf. gemeinsam mit den Verwaltungsbeiräten und dem bauwilligen Wohnungseigentümer, das Baukonzept erläutern und Fragen beantworten.
- Die Verwaltung muss etwaige Auflagen und Bedingungen vorstellen und Empfehlungen geben.
- Die Verwaltung muss über die Kosten für Bau, Verwaltung, Betrieb und Erhaltung berichten.
- Die Verwaltung muss einen Beschlussvorschlag vorbereiten, der ausreichend bestimmt ist.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, was eine privilegierte bauliche Veränderung ist.
- Jede Verwaltung muss wissen, was im Vorfeld eines Gestattungsbeschlusses, der eine privilegierte bauliche Veränderung umsetzt, zu unternehmen ist.
- Jede Verwaltung muss wissen, wie über eine privilegierte bauliche Veränderung beschlossen wird.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Anspruch auf Einsichtnahme gegen Ex-Verwalter?

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 21.10.2022, 2-13 S 59/22

Ein Wohnungseigentümer kann gegen einen (ehemaligen) Verwalter weder Auskunftsnach Rechenschaftsansprüche geltend machen.



Auch das noch

Keller-Outsourcing

Mit einer durchaus kreativen Vertragsgestaltung musste sich kürzlich das LG Berlin befassen.

Gleich durch 2 Mietverträge waren die Vermieterin und die Mieterin einer Wohnung in der Hauptstadt miteinander verbandelt: Neben dem Wohnungsmietvertrag hatten sie einen zweiten, separaten Mietvertrag über ein Kellerabteil im selben Haus geschlossen – für 99 Euro im Monat. Besonderer Clou: Während der ersten 10 Jahre der Laufzeit des Wohnungsmietvertrages sollte der Kellermietvertrag nicht separat kündbar sein.

Nach einiger Zeit rügte die Mieterin, die von ihr für Wohnung und Keller zu zahlende Miete liege weit oberhalb des nach der Mietpreisbremse Zulässigen und behielt Zahlungen ein. Dies sah die Vermieterin nicht ein, was schließlich in einer Kündigung und der Nachforderung von knapp 10.000 Euro Miete mündete. Abgesehen davon, dass die Mietpreisbremse in Berlin aus bestimmten Gründen nicht wirksam erlassen worden sei, sei der auf den Keller entfallende Anteil von 99 Euro mo-

Zitat

Die schlimmste Herrschaft ist die der Gewohnheit.

Publilius Syrus (1. Jahrhundert v. Chr.), römischer Mimen-Autor

natlich sowieso nicht an der Mietpreisbremse zu messen, weil es sich insoweit um einen gesonderten Mietvertrag handle.

„Der Keller lässt sich nicht einfach so aus dem Wohnungsmietvertrag outsourcen“, sagte das LG Berlin (Beschluss v. 22.2.2023, 64 S 230/22) und gab der Mieterin Recht.

Entgegen der Meinung der Vermieterin sei die Mietpreisbremse in Berlin wirksam umgesetzt. Vor allem aber sei bei der Betrachtung, ob die vereinbarte Miete die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe übersteigt, auch die Kellermiete zu berücksichtigen. Denn anders als in den vom BGH abgesegneten Fällen separater Stellplatz- oder Garagenmietverträge ermögliche die hiesige Vereinbarung über die Kellernutzung den Parteien es durch das zehnjährige Kündigungs moratorium praktisch nicht, unabhängig vom Mietverhältnis über die Wohnung über Abschluss, Fortführung und Beendigung der Nutzung des Kellers zu entscheiden. Außerdem gehöre ein Keller oder ein vergleichbarer Abstellraum in Berlin – anders als ein Stellplatz oder eine Garage – zum ortsüblichen Standard einer Wohnung. Die hier gewählte rechtliche Konstruktion, den Keller aus dem Wohnungsmietvertrag herauszulösen und in einen nicht separat kündbaren Mietvertrag auszulagern, liefe auf eine unzulässige Umgehung der Mietpreisbremse hinaus.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriik Abramenko, Idstein



Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld?

Vor wenigen Jahren konnte der Hinweis auf eine neu eingebaute Gas-Brennwertheizung Mietinteressenten noch entzücken. Heute gehören sie schon zu den Auslaufmodellen. Insbesondere die Wärmepumpe soll es nun richten. Das erscheint schon in technischer Hinsicht oftmals kaum realisierbar, fehlt es doch etwa in den Altstädten vielerorts an der Grundstücksfläche zu ihrer Aufstellung.

Doch das Hauptproblem sind naturgemäß die Kosten. Dass diese auch nicht annähernd durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt werden können, muss nicht erst seit den Klagen des Fi-

nanzministers über das Milliardenloch im Haushalt klar sein. Wer im Einklang mit den kurzlebigen Vorgaben der Politik in seinerzeit angepriesene Techniken investiert hat, steht in absehbarer Zeit vor wiederholten Investitionen in mindestens vergleichbarer Höhe. Dies wird für nicht wenige, die diese Fragen derzeit noch als Luxusproblematik der Kapitalisten und Vermieter ansehen, ein böses Erwachen nach sich ziehen. Denn die Umrüstung der Heizanlage ist in aller Regel eine Modernisierung, durch die das Klima nachhaltig geschützt wird. Die Kosten hierfür können bekanntlich auf die Mieter umgelegt werden. Dann wird die Frage, ob eine noch auf Jahre funktionsfähige – und gegenüber früheren Heizsysteme ohnehin schon weit klimafreundlichere – Brennwertheizung wirklich hätte verschrottet werden müssen, auch von denen gestellt werden, die sich jetzt noch für den Klimaschutz begeistern. Möglicherweise leistet die augenblickliche Hyperaktivität in Sachen des Klimaschutzes dessen berechtigten Anliegen im Ergebnis also einen Bärendienst.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
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: Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 05.06.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5131

