

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

was beschäftigt die Verwalter aus beruflicher Sicht derzeit wohl am meisten? Es dürfte wohl die lange angekündigte WEG-Reform

sein. Jetzt ist es soweit. Nachdem das Reformgesetz am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde (BGBl. I 2020, S. 2187), treten schon am 1.12.2020 zahlreiche neue Regeln im Wohnungseigentumsrecht in Kraft.

Die neuen Vorschriften bringen für WEG-Verwalter und Wohnungseigentümer deutliche Veränderungen mit sich. Das bedeutet Fort- und Weiterbildung, ohne geht es kaum. Wir gehen heute mit Ihnen einen ersten Schritt mit dem von einem hervorragenden Kenner der Materie geschriebenen Beitrag „Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform aus Sicht des Verwalters“. Ich selbst habe diesen klar gegliederten, sehr informativen und trotzdem kompakten Artikel mit großem Genuss und überschaubarem Zeitaufwand gelesen. Klar liegt noch ein langer Weg vor uns, aber wir werden es meistern.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform aus Sicht des Verwalters

→ Seite 4

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Haftung eines GbR-Gesellschafters für Gesellschaftsschuld

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Geschiedene Ehegatten bleiben mietrechtlich Familienmitglieder

Auch getrenntlebende oder geschiedene Ehegatten gehören im mietrechtlichen Sinne derselben Familie an und können sich auf diesbezügliche rechtliche Privilegierungen berufen, so der BGH.

Im entschiedenen Fall hatten getrenntlebende Eheleute gemeinsam ein vermietetes Haus erworben. Die Ehe wurde nach dem Erwerb geschieden. Nach der Scheidung kündigten die geschiedenen Eheleute den Mietern wegen Eigenbedarfs. Diesen begründeten sie damit, dass die Ex-Ehefrau mit ihrem neuen Partner und ihren Kindern in das Haus einziehen wolle. Die Mieter wandten ein, dass bei einer Veräußerung eines vermieteten Objekts an mehrere Personen eine Kündigung frühestens nach drei Jahren möglich sei (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 1 BGB). Der BGH folgte dem Einwand der Mieter nicht. Die Sperrfrist für eine Kündigung nach einem Erwerb durch eine Personenmehrheit gilt nicht, wenn die Erwerber derselben Familie angehören. Das ergibt sich aus § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB. Dabei gehören Eheleute auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist, im Sinne dieser Vorschrift derselben Familie an.

Dasselbe gilt im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wonach Familienangehörige als Begünstigte im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung in Betracht kommen. Auch insoweit ist ein Ehegatte unabhängig vom Fortbestand der Ehe Familienangehöriger.

Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen zu ziehen ist, zieht der BGH die Wertungen der prozessrechtlichen Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen heran. Das Prozessrecht gewährt Ehegatten ein Zeugnisverweigerungsrecht auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. (BGH, Urteil v. 2.9.2020, VIII ZR 35/19)

! Weiterführende Informationen:

Veräußerung des Mietgrundstücks → **625864**

Rauchwarnmelder: Nachrüstpflicht in Berlin und Brandenburg endet

In Berlin und Brandenburg läuft zum Jahresende die Frist für die Nachrüstung von Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern ab. Ab dem 1.1.2021 müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie die zugehörigen Rettungswege mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein, wie sich aus der jeweiligen Landesbauordnung ergibt.

Die Installation der Geräte obliegt in beiden Ländern dem Gebäudeeigentümer. Für die Wartung sind in Berlin die Mieter verantwortlich, sofern der Eigentümer dies nicht selbst übernimmt, in Brandenburg ist auch hier der Gebäudeeigentümer in der Pflicht.

Die Vorschriften über Rauchwarnmelder sind Ländersache. Die Ausstat-

tung von Neubauten oder Umbauten ist in Deutschland seit 2017 flächendeckend Pflicht. Bei den Bestandsgebäuden gilt mit dem Ende der Übergangsfrist in Berlin und Brandenburg ab 2021 in 15 von 16 Ländern eine Pflicht für alle Wohngebäude. Nur Sachsen hat die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern im Bestand noch nicht gesetzlich geregelt.

! Weiterführende Informationen:

Rauchwarnmelder, Übersicht Landesbauordnungen → **2627365**

GEMA-Gebühren für Ferienwohnungen

Das Weiterleiten von Radio- und Fernsehprogrammen in mehrere Ferienwohnungen mittels einer Verteileranlage ist eine öffentliche Wiedergabe, für die GEMA-Gebühren anfallen. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte der Betreiber von acht Ferienwohnungen diese mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet und über eine Verteileranlage mit dem Radio- und Fernsehsignal versorgt. Der BGH sah in diesem Fall insbesondere das Merkmal der Öffentlichkeit erfüllt, weil es sich bei den potenziellen Mietern der Ferienwohnungen um einen unbestimmten Adressatenkreis handle und bei der Menge von acht Ferienwohnungen eine Mindestschwelle an Personen, die das Merkmal der Öffentlichkeit erfordert, überschritten sei. Unerheblich sei, wie die Wohnungen tatsächlich frequentiert seien.

Der Betreiber der Ferienwohnungen muss nun für einen Zeitraum von 5 ½ Jahren GEMA-Gebühren von ca. 1.900 Euro nachzahlen. (BGH, Urteil v. 18.6.2020, I ZR 171/19)

! PRAXIS-TIPP:

Anders als der Betreiber der Ferienwohnungen im obigen Fall müssen Wohnungseigentümergeinschaften für die Weiterleitung von Fernseh- und Rundfunksignalen in die einzelnen Wohnungen keine GEMA-Gebühren zahlen. Die Weiterleitung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage ist keine öffentliche Wiedergabe, so der BGH im Urteil v. 17.9.2015, I ZR 228/14 (Der Verwalter-Brief November 2015, Seite 2), sondern eine Wiedergabe in einem kleinen, privaten Kreis.

Für das bloße Bereitstellen von Radio- und Fernsehgeräten mit Zimmerantenne fallen keine GEMA-Gebühren an, so der BGH (Urteil v. 17.12.2015, I ZR 21/14). Mangels Weiterleitung des Radio- und Fernsehsignals über eine Verteileranlage liege keine öffentliche Wiedergabe vor.

! Weiterführende Informationen:

Antenne (WEG) → **636176**

Kappungsgrenze soll in Greifswald sinken

In Mecklenburg-Vorpommern soll nach Rostock künftig auch für Greifswald die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt werden. Das Landeskabinett hat dazu eine Änderung der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung behandelt. Die Änderung geht nun in die Verbandsanhörung.

Eine Absenkung der Kappungsgrenze gilt seit Oktober 2018 bereits für die Universitäts- und Hansestadt Rostock. Die Bürgerschaft von Greifswald hatte das Land auch für ihre Stadt um die Absenkung der Kappungsgrenze gebeten.

Die Änderung betrifft nur Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Für neu abgeschlossene Mietverträge hat Mecklenburg-Vorpommern für die Städte Rostock und Greifswald die Mietpreisbremse umgesetzt.

! Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – Kappungsgrenze → **625749**

Ende des ersten 3-Jahres-Turnus zur Weiterbildungspflicht - Live Event im neuen IVD-Deutschlandstudio

Am 31. Dezember 2020 endet der erste 3-Jahres-Turnus der gesetzlichen Weiterbildungspflicht. Bis dahin müssen Wohnimmobilienverwalter und deren Mitarbeiter 20 Weiterbildungsstunden absolviert haben. Es ist zwar noch nicht absehbar, wie intensiv die Behörden Anfang 2021 Überprüfungen durchführen werden. Aber wenn sie tätig werden, ist es gut, gerüstet zu sein. Also höchste Zeit für eine Überprüfung, ob das Soll erfüllt ist. Unabhängig davon gibt es genügend gute Gründe, sich weiterzubilden. So sind Verwalter ab dem 1. Dezember 2020 aufgrund der WEG-Reform mit einem völlig neuen WEG-Recht konfrontiert. Auch im Bereich des Gewerberaummietrechts gibt es im Hinblick auf den Umgang mit der Corona-Pandemie neue Entwicklungen, über die man informiert sein sollte.

Apropos Corona: Um sich weiterzubilden, bieten sich nach wie vor virtuelle Weiterbildungsformate an. Präsenzveranstaltungen sind derzeit rar gesät, was aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens nicht verwunderlich ist. Der IVD Bundesverband bietet am 27. November 2020 die Möglichkeit, sich in einem virtuellen Event zu den wichtigsten Themen zu informieren. Zudem bietet die live aus dem IVD-Deutschlandstudio übertragene Veranstaltung Wohnimmobilienverwaltern und ihren Mitarbeitern die Chance, auf einen Streich rund 7 Weiterbildungsstunden zu erlangen.

ivd.net/partnertag



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.

Die Modernisierungsmieterhöhung nach neuem Recht

Mittwoch, 25.11.2020, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat den Vermietern nicht nur die Mietpreisbremse beschert, sondern seit 1.1.2019 gibt es für Modernisierungsmieterhöhungen erhebliche Änderungen. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick, was Vermieter bei einer Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen beachten müssen.

Referentin: *RAin Birgit Noack*

WEG-Reform: Alle relevanten Änderungen im Überblick (1. Teil)

Dienstag, 1.12.2020, 14:00 Uhr

WEG-Reform: Alle relevanten Änderungen im Überblick (2. Teil)

Dienstag, 8.12.2020, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag jeweils 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Zum 1.12.2020 tritt wie WEG-Reform in Kraft. Hierdurch erfährt das Wohnungseigentumsgesetz in weiten Bereichen grundlegende Änderungen (siehe für einen ersten Überblick das Verwalterthema des Monats in dieser Ausgabe).

Diese beiden Online-Seminare geben einen vertiefenden Einblick in alle relevanten Änderungen, die die Novelle mit sich bringt und bereiten Verwalter auf die erfolgreiche Arbeit mit den neuen Vorschriften vor.

Referent: *RA Alexander C. Blankenstein*

WEG-Reform: Harmonisierung mit dem Mietrecht

Montag, 7.12.2020, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag jeweils 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Durch die WEG-Reform wird das Wohnungseigentumsgesetz mit dem Mietrecht harmonisiert. Die betrifft unter anderem bauliche Maßnahmen und die Betriebskostenabrechnung. Dieses Online-Seminar erläutert Schritt für Schritt die neuen Spielregeln für vermietende Wohnungseigentümer und ihre Mieter – anschaulich und verständlich.

Referent: *RA Thomas Hannemann*

Anmeldung unter onlinetraining.haufe.de/immobilien

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

Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform aus Sicht des Verwalters

Dr. Oliver Elzer, Berlin

Am 1.12.2020 tritt das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG) in Kraft. Das WEMoG greift tief in das bestehende Recht ein. Es führt dazu, dass der Verwalter grundsätzlich sämtliche Geschäftsprozesse überprüfen muss. Der folgende Beitrag zeigt die zentralen Änderungen auf. Er kann und will allerdings nur ein Anhalt sein. Grundsätzlich kein Verwalter wird umhinkommen, sich zu den Inhalten und Folgen des WEMoG zeitnah fort- und weiterzubilden.

1. Stellung des Verwalters

1.1. Beziehung zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Seit dem Jahr 2007 war der Verwalter der „Diener zweier Herren“. Zum einen hatte er Pflichten und Rechte in Bezug auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zum anderen aber auch solche in Bezug auf die Wohnungseigentümer.

Mit diesem janusköpfigen Tun ist Schluss. Der Verwalter ist nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verbunden und wird als deren wichtigstes und zentrales Organ angesehen. Seine Stellung ist der eines Prokuristen einer GmbH nicht unähnlich. Rechte und Pflichten außerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besitzt der Verwalter grundsätzlich nicht mehr. Beruft er zum Beispiel die Versammlung ein oder bereitet er die Jahresabrechnung vor, erfüllt er diese Pflichten stets als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das Gesetz sieht also nicht ihn als Versammlungsleiter oder Entwerfer an, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

HINWEIS:

Diese völlig neue Verwalterstellung führt dazu, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für sämtliche schuldhaften Pflichtverletzungen des Verwalters gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern haftet. Der Verwalter seinerseits schuldet bei Pflichtverletzungen grundsätzlich nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz.

Verbindet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Verwalter allerdings ein Verwaltervertrag, kann sich an diesem Modell etwas ändern. So läge es, verstünde man – wie es zurzeit der Fall ist – den Verwaltervertrag weiterhin als einen Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer könnten dann bei Schäden, die sie an ihrem Sonder- und/oder Alleineigentum erleiden, unmittelbar vom Verwalter Schadensersatz verlangen. Was gilt, ist noch nicht entschieden.

Ausnahmsweise kann der Verwalter allerdings weiterhin noch als „Nichtorgan“ angesehen werden. Das ist dann der Fall, wenn eine Vereinbarung ihm Rechte nicht als Organ auferlegt. In vielen Gemeinschafts-

ordnungen findet sich zum Beispiel die Anordnung, dass der Verwalter eine Zustimmung geben muss, etwa zu einer Veräußerung, der Änderung einer Benutzung oder einer baulichen Veränderung. Hier ist jeweils zu fragen, ob die Vereinbarung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet oder allein den Verwalter.

1.2. Vertretungsmacht (Außenverhältnis)

Das neue Gesetz gibt dem Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine umfassende Vertretungsmacht. Dies erlaubt ihm, ohne besonderen Nachweis gegenüber Dritten Verträge namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen.

HINWEIS:

Beschränkungen gibt es für den Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen. Bei diesen Verträgen müssen die Wohnungseigentümer eine Vertretungsmacht des Verwalters beschließen.

Es wäre allerdings ein Irrtum anzunehmen, dass mit der Vertretungsmacht ein Recht des Verwalters verbunden wäre, für jeden Vertrag zu entscheiden, mit wem er zu welchen Bedingungen wann geschlossen wird, oder das Recht, gestaltend auf Verträge einzuwirken. Denn im Grundsatz ist es weiterhin allein an den Wohnungseigentümern zu bestimmen, was für Verträge gelten soll. Das neue Recht soll es dem Verwalter nur erleichtern, die Entscheidungen der Wohnungseigentümer als eigentlichen Herren im Außenverhältnis angemessen und rechtssicher umzusetzen.

1.3. Geschäftsführung (Innenverhältnis)

a) Notgeschäftsführung

Der Verwalter bleibt weiterhin berechtigt und vor allen Dingen verpflichtet, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Notgeschäftsführer tätig zu werden und bei Gefahr im Verzug die Dinge eigenständig zu regeln.

b) Untergeordnete Maßnahmen, die zu geringen Verpflichtungen führen

Für welche anderen Maßnahmen der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu handeln, ist unklar. Das Gesetz sieht den Verwalter insoweit als verpflichtet an, wenn Maßnahmen eine „untergeordnete Bedeutung“ haben und nicht zu „erheblichen“ Verpflichtungen führen. Gedacht ist im Kern an Werkverträge, um unbedeutende („kleine“) Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, oder an Verträge mit dem Hausmeister, in Bezug auf die Außenanlagen, mit einem Versicherer oder mit einem Versorger.

HINWEIS:

Die Undeutlichkeit fordert jeden Verwalter auf, bereits in der nächsten Eigentümerversammlung im Jahr 2021 für eine erste Klarheit zu sorgen.

Die Wohnungseigentümer haben nämlich eine Beschlusskompetenz im Einzelnen zu bestimmen, welche Maßnahmen der Verwalter allein durchführen können soll. Der Verwalter sollte deshalb den Wohnungseigentümern einen Vorschlag unterbreiten, welche Maßnahmen er allein durchführt, bei welchen Maßnahmen er an eine Entscheidung beispielsweise des Vorsitzenden des Verwaltungsrats gebunden sein soll, und über welche Maßnahmen die Wohnungseigentümer selbst entscheiden. Zu diskutieren sind u.a. Arbeitsverträge, Dienst- und Werkverträge, Mietverträge, Versicherungsverträge und Versorgungsverträge. Neben diesem Maßnahmenkatalog – der natürlich jederzeit angepasst werden kann – sollte auch geklärt werden, bis zu welcher Höhe bei welchen Maßnahmen der Verwalter

selbst über eine Finanzierung entscheiden können soll. Da das Gesetz einen Beschluss vorsieht, ist davon abzuraten, einen Maßnahmenkatalog bloß in den Verwaltervertrag aufzunehmen. Ist der Verwalter befugt, namens der Gemeinschaft einen Vertrag zu schließen, wird man ihn auch als berechtigt ansehen müssen, auf diesen im Wege einer Gestaltung, beispielsweise einer Kündigung, einzuwirken.

Ist es am Verwalter zu entscheiden, ob ein Vertrag geschlossen wird, unterliegt er grundsätzlich demselben Programm, das auch den Wohnungseigentümern obliegt. So wird der Verwalter beispielsweise häufig, wegen der untergeordneten Bedeutung aber nicht immer, als verpflichtet angesehen werden müssen, vor dem Vertragsschluss Angebote einzuholen.

c) Weitere Pflichten

Das WEG bestimmt nicht mehr ausdrücklich, dass der Verwalter die Geschäfte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu führen hat. Es kann aber keinem Zweifel unterliegen, dass der Verwalter weiterhin berechtigt und verpflichtet ist,

- die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
- die für eine ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen,
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- eingenommene Gelder zu verwalten und
- Zustellungen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entgegenzunehmen und im Einzelfall die Wohnungseigentümer davon zu unterrichten.

1.4. Zertifizierung (Sachkundenachweis)

Das neue Recht kennt den „zertifizierten“ Verwalter. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen lassen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Zurzeit ist dies keinem Verwalter möglich, da die Einzelheiten eine Verordnung regeln wird, die es noch nicht gibt.

Jeder Verwalter muss sich aber auf die Zertifizierung einstellen. Denn das WEG gibt jedem Wohnungseigentümer ab dem 1.2.2023 grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass der in der Wohnungseigentumsanlage bestellte Verwalter zertifiziert ist.

HINWEIS:

Verwalter, die am 1.12.2020 eine konkrete Wohnungseigentumsanlage verwalten, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1.7.2024 als zertifizierter Verwalter.

1.5. Bestellung und Abberufung des Verwalters

Das WEMoG hat auch die Vorschriften zur Bestellung und Abberufung des Verwalters geändert. Zum einen ist es jetzt nicht mehr möglich, die Abberufung des Verwalters an einen wichtigen Grund zu knüpfen. Dies hat zur Folge, dass sich die Wohnungseigentümer jederzeit von einem Verwalter trennen können und die Entscheidung, einen Verwalter abzu-berufen, grundsätzlich als ordnungsmäßig anzusehen ist.

Zum anderen endet der Verwaltervertrag jetzt automatisch spätestens 6 Monate nach der Abberufung. Der Begriff „spätestens“ zeigt auf, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allerdings berechtigt ist, den Verwaltervertrag mit der Abberufung sofort zu kündigen. Dies ist

der Fall, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung vorliegt und der Verwaltervertrag entsprechend gefasst ist.

2. Finanzwesen

Das neue Gesetz zwingt jeden professionellen Verwalter dazu, seine Verwaltungssoftware zu überprüfen und wahrscheinlich auch für Änderungen zu sorgen.

2.1 Wirtschaftsplan

Zwar kennt das Gesetz weiterhin den Gesamt- und den Einzelwirtschaftsplan. Hier ändert sich also der Sache nach nichts, wenn auch die Wohnungseigentümer jetzt nur noch über die Vorschüsse beschließen und nicht mehr über den Gesamtwirtschaftsplan.

2.2 Jahresabrechnung

Anders ist es aber bei der Jahresabrechnung. Wesentliche Inhalte der Gesamtjahresabrechnung sind nämlich in den Vermögensbericht abgewandert. Dieser kann zwar Teil der Jahresabrechnung sein, ist aber eigenständig. Außerdem ist der Vermögensbericht umfassender als bislang. Er hat nämlich nicht nur über den Stand der Erhaltungsrücklage und der weiteren durch Beschluss von den Wohnungseigentümern bestimmten Rücklagen, sondern auch über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen zu berichten.

HINWEIS:

Zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen gehören insbesondere sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte, sämtliche Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände, beispielsweise Brennstoffvorräte.

Eine noch größere Änderung gibt es bei der Jahreseinzelnabrechnung. Denn nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Dies hat zur Folge, dass in jeder Jahreseinzelnabrechnung die Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den entsprechenden Wohnungseigentümer (in den Worten des alten Rechts: die positive oder negative Abrechnungsspitze) ausdrücklich enthalten sein muss.

HINWEIS:

Es ist davon auszugehen, dass viele Verwaltungsanwendungen hier nachgebessert werden müssen. Dies gilt auch dann, wenn bereits bislang die positive oder negative Abrechnungsspitze ausgewiesen wird. Denn das WEG spricht nicht von Guthaben, sondern von einer Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Dies erfolgt vor allem mit dem Ziel, einem Sondernachfolger kein fiktives Guthaben zuzugestehen.

3. Eigentümerversammlung

Das Recht der Versammlung ist grundsätzlich unberührt geblieben, hat aber neue Akzente bekommen.

3.1 Beschlussfähigkeit

Ab dem 1.12.2020 ist grundsätzlich jede Versammlung unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer sich versammeln und welche Miteigentumsanteile sie repräsentieren, beschlussfähig

3.2 Einberufungsfrist

Das WEMoG hat die Einberufungsfrist verlängert. Die Frist soll jetzt, außer bei besonderer Dringlichkeit, mindestens 3 Wochen betragen.

3.3. Beschlussmehrheiten

Das neue Recht kennt keine qualifizierten Beschlussmehrheiten. Es gibt zwar eine Norm, die für die Frage der Kosten daran anknüpft, welche Mehrheit eine bauliche Veränderung erreicht hat. Der Beschluss über jede bauliche Veränderung ist aber bereits zustande gekommen, wenn eine einfache Mehrheit erreicht ist.

3.4. Vollmachten

Will sich ein Wohnungseigentümer vertreten lassen, muss er einem Vertreter eine Vollmacht erteilen. Das neue Recht bestimmt hierzu, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit nur der Textform bedürfen.

3.5. Schriftlicher Beschluss

Für den schriftlichen Beschluss hat die Reform die Textform eingeführt. So ist es künftig möglich, dass die Wohnungseigentümer gegenüber einem Beschlussantrag per E-Mail, SMS oder über eine App antworten. Hier wird der Verwalter überprüfen müssen, ob er den Wohnungseigentümern ein Kommunikationsangebot macht. Daneben hat das Gesetz eine neue Beschlusskompetenz geschaffen. Die Wohnungseigentümer können jetzt beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

HINWEIS:

Gedacht ist vor allem an einen Beschlussgegenstand, zu dem sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung nicht in der Lage sehen, abschließend einen Willen zu bilden. Dies kann an einem Ladungsmangel liegen oder an noch fehlenden Informationen, etwa Angeboten oder der Stellungnahme eines Sachverständigen. Liegt es so, können die Wohnungseigentümer bestimmen, über diesen Gegenstand schriftlich abzustimmen. Dies ermöglicht es ihnen, den Gegenstand nicht in der nächsten ordentlichen Versammlung behandeln zu müssen oder eine außerordentliche einzuberufen.

3.6. Ausübung der Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation

Die Wohnungseigentümer können jetzt beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Das WEG regelt die technische Ausgestaltung der Online-Teilnahme allerdings nicht. Vorgeschrieben ist lediglich ein beliebiger elektronischer Kommunikationsweg nach Ermessen der Wohnungseigentümer. Der Beschluss muss insoweit festlegen, welche Technik die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einsetzen soll, und muss die technischen Anforderungen an die Hardware und die Software der elektronisch teilnehmenden Wohnungseigentümer bestimmen und angemessen und verständlich beschreiben.

Die Wohnungseigentümer müssen im Beschluss ferner bestimmen, welche Versammlungsrechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausgeübt werden können. Vorstellbar ist z.B., dass ein auf der Versammlung nicht präsenter Wohnungseigentümer nur zuhören kann. Ferner ist vorstellbar, dass ein Wohnungseigentümer zwar Bild und Ton empfangen kann, aber weder ein Rede-, Antrags- oder ein Recht zur Abstimmung hat. Ist nichts im Einzelnen bestimmt, gilt der Regelfall und ist beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer sämtliche Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können soll.

HINWEIS:

Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist weiterhin nicht öffentlich. Diese Anforderung muss bei einer Online-Teilnahme jeder

der Wohnungseigentümer wahren, der Versammlungsrechte jenseits der Präsenzversammlung wahrnimmt. Der Verwalter ist nur dazu aufgerufen, die Plausibilität etwaiger elektronischer Zugangsvoraussetzungen zu prüfen. Ohne begründeten Zweifel ist er aber nicht verpflichtet, die Einhaltung der technischen oder rechtlichen Voraussetzung in der Sphäre des Wohnungseigentümers zu prüfen.

3.7. Beschlussammlung

Der Gesetzgeber hatte beabsichtigt, die Bestimmungen zur Beschlussammlung abzuschaffen (so der Referentenentwurf), jedenfalls aber, diese Vorschriften zu entschlacken (so der Regierungsentwurf). Durch die Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages bleibt indes alles beim Alten.

3.8. Beschlüsse, die auf einer Vereinbarung beruhen

Beschlüsse, die auf Vereinbarung beruhen, müssen im neuen Recht zum Inhalt des Sondereigentums gemacht und daher im Grundbuch eingetragen werden. Die Organisation der Eintragung ist eine neue Pflicht für den Verwalter.

4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das WEMoG trifft auch zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Reihe besonderer Vorschriften. Neben der Stellung des Verwalters als ihrem originären Vertreter ist vor allen Dingen neu, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – und damit letztlich der Verwalter – Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnehmen und/oder ausüben muss. Das Gesetz bestimmt insoweit, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer ausübt, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Ferner nimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die entsprechenden Pflichten wahr. Das WEG kennt damit keine Möglichkeit mehr, ein Recht oder eine Pflicht zu vergemeinschaften.

HINWEIS:

Für den Verwalter folgt daraus, dass er zum einen wissen muss, welche Rechte und Pflichten sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Neben dem Recht, die Unterlassung von Störungen und deren Beseitigung zu verlangen, ist hier u.a. die Verkehrssicherungspflicht zu nennen. Zum anderen muss der Verwalter wissen, welche Rechte und Pflichten eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Hiermit sind die Rechte und Pflichten gemeint, die das bislang geltende Recht als „gemeinschaftsbezogen“ ansah.

4.1. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht jetzt bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Es ist damit möglich, dass der Bauträger in einer Ein-Mann-Versammlung den Verwalter bestellt und mit diesem in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag schließt. Ferner können zu einem sehr frühen Zeitpunkt Verträge mit den Trägern der Daseinsvorsorge, aber auch Versicherungs-, Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen werden.

HINWEIS:

Das ändert nichts daran, dass das WEG am Konzept eines „werbenden Wohnungseigentümers“ festhält und jetzt sogar bestimmt, wann die Voraussetzungen für diesen vorliegen.

5. Verwaltungsbeirat

Für den Verwaltungsbeirat bleibt vieles beim Alten. Neu ist, dass es nicht mehr 3 Verwaltungsbeiräte sein müssen und die Wohnungseigentümer sich entscheiden können, mehr oder weniger Verwaltungsbeiräte zu bestellen. Ferner bestimmt das neue Recht, dass die Verwaltungsbeiräte, die unentgeltlich tätig sind, bei einem etwaigen gegen sie gerichteten Schadensersatzanspruch nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben. Für den Verwalter von größerer Bedeutung sind 2 andere Regelungen.

5.1. Überwachung des Verwalters

Zum einen ist jetzt ausdrücklich angeordnet, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben überwachen soll. Was dies in der Praxis bedeutet und wie sich dadurch das Verhältnis zwischen den Verwaltungsbeiräten und dem Verwalter ändert, bleibt abzuwarten. Wichtig ist, dass den Verwaltungsbeiräten durch die Überwachungspflicht keine neuen Rechte erwachsen sind, auf die Verwaltung einzuwirken.

HINWEIS:

Dies ist anders, wenn die Wohnungseigentümer den Verwaltungsbeiräten durch Beschluss diese Macht geben. Wie ausgeführt ist es vorstellbar, grundsätzlich jede Pflicht, die dem Verwalter obliegt, an eine Zustimmung der Verwaltungsbeiräte zu binden.

5.2. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird gegenüber dem Verwalter originär durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats vertreten. Dies bedeutet, dass dieser von Gesetzes wegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Beispiel beim Abschluss des Verwaltervertrags vertreten kann.

HINWEIS:

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende ist nicht berechtigt, den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu bilden. Erklärt er sich indessen namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ist dies verbindlich. So kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende beispielsweise den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund kündigen oder ist berechtigt, die Vergütung des Verwalters zu erhöhen. Abberufen kann er ihn aber nicht.

6. Bauliche Veränderungen

Das WEMoG stellt das Recht der baulichen Veränderung auf völlig neue Füße. Den Wohnungseigentümern ist es jetzt möglich, jede erdenkliche bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Ferner kennt das neue Recht 2 Anspruchsnormen für bauliche Veränderungen. Sind deren Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, muss eine bauliche Veränderung beschlossen werden. Im Fokus stehen hier vor allen Dingen bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Kommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Flankiert werden diese Regelungen durch ausgeklügelte Kostenbestimmungen. Im Kern gilt, dass bei einer baulichen Veränderung, die verlangt wird, die Verlangenden deren Kosten zu tragen haben. Bei anderen baulichen Veränderungen sollen hingegen die Wohnungseigentümer die Kosten tragen, die für sie stimmen.

HINWEIS:

Anders ist es, wenn eine bauliche Veränderung mit mehr als 2 Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder die Kosten der baulichen Veränderungen sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Diese Ausnahmefälle sind nicht sicher zu prognostizieren. Nicht nur, aber vor allem aus diesem Grunde können die Wohnungseigentümer daher eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen auch beschließen. In der Praxis ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer von dieser Beschlusskompetenz Gebrauch machen werden.

7. Alte Gemeinschaftsordnungen

Es ist davon auszugehen, dass in vielen Gemeinschaftsordnungen Regelungen zu finden sind, die etwas vom neuen Recht Abweichendes bestimmen. Das WEMoG bestimmt insoweit, dass das neue Recht gilt, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt (ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen). Es ist zu erwarten, dass es insoweit – jedenfalls eine Zeit lang – zu großen Unsicherheiten kommen wird, etwa in Bezug auf eine vereinbarte Einberufungsfrist, eine Vereinbarung zur Beschlussfähigkeit der Versammlung, in Bezug auf Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen oder zur Jahresabrechnung.

HINWEIS:

Es bietet sich an, dass jeder Verwalter sofort die Gemeinschaftsordnungen seiner Wohnungseigentumsanlagen auf „Kollisionsrecht“ durchsieht. Er sollte die Bestimmungen bereits in der nächsten Versammlung benennen und die Wohnungseigentümer um eine Weisung bitten, ob er die Gemeinschaftsordnung oder das neue Recht anwenden soll.

8. Weiteres

Das WEMoG greift auch im Übrigen stark in das WEG ein. So gibt es jetzt Beschlusskompetenzen für die Änderung der Umlageschlüssel in Bezug auf die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Beispielsweise kann jetzt beschlossen werden, dass ein Wohnungseigentümer die Kosten für ein Fenster oder seine Wohnungseingangstür allein zu tragen hat. Geändert wurden aber auch Bestimmungen zum Sachenrecht (es gibt künftig zum Beispiel die Möglichkeit, an Stellplätzen außerhalb einer Garage Sondereigentum einzuräumen), und das gesamte Verfahrensrecht.

9. Übergangsrecht

Jeder Verwalter muss sich mit den Bestimmungen zum Übergangsrecht beschäftigen. Denn dort ist u.a. geregelt, dass bestimmte Vereinbarungen und Beschlüsse bis Ende 2025 in das Grundbuch eingetragen werden müssen, weil sie ansonsten jedenfalls Sondernachfolger nicht mehr binden.

HINWEIS:

Auch wegen des Übergangsrechts muss jeder Verwalter mit den Wohnungseigentümern ins Gespräch kommen und mit ihnen klären, ob und welche Vereinbarungen und Beschlüsse ins Grundbuch einzutragen sind. Insoweit hat der Verwalter jedenfalls eine Informations- und Beratungspflicht.

DER AUTOR

Oliver Elzer ist Richter in Berlin. Er beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit Fragen des Wohnungseigentumsrechts. Er ist Buchautor und gefragter Referent. Für das WEMoG war er einer der Sachverständigen des Bundestagsrechtsausschusses.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Kann ein Eigentümer auch ohne Zustimmung der anderen sein Sondernutzungsrecht am Garten zurückgeben bzw. auf ein Teilstück reduzieren, sodass der Garten dann wieder der Gemeinschaft gesamt zur Verfügung steht?

Ein Eigentümer kann seine Sondernutzungsfläche nicht einseitig reduzieren. Möglich wäre allerdings eine Duldung der Benutzung durch die restlichen Bewohner.

Kann mit einem Geschäftsordnungsbeschluss mehrheitlich über die Zulassung von Gästen beschlossen werden?

Grundsätzlich kann mit einem Geschäftsordnungsbeschluss auch die Anwesenheit von Gästen in einer konkreten Eigentümerversammlung genehmigt werden. Da ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit allerdings zu einer Anfechtbarkeit aller in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führen kann, ist hierbei große Vorsicht geboten. Die Anwesenheit eines Gastes sollte nur dann gestattet werden, wenn ausnahmslos alle anwesenden Eigentümer mit dessen Teilnahme einverstanden sind und entsprechende Gründe vorliegen.

Gelten beim Kopfprinzip Ehepartner mit je 50 % Grundbuchanteil an einer Wohnung als zwei Köpfe?

Sind die Ehegatten gemeinsam Eigentümer einer Wohnungseigentums-einheit, so steht ihnen bei dem Kopfstimmrecht nur eine Stimme zu, welche gemäß § 25 Abs. 2 S. 2 WEG auch nur einheitlich ausgeübt werden kann.

Ein Eigentümer hat durch das Entfernen von Fliesen in seinem Sondereigentum selbst dafür gesorgt, dass nunmehr seine Wohnungstüre zu kurz ist und ausgetauscht werden muss. Wer trägt die Kosten? Die Gemeinschaft oder kann auch ein Beschluss gefasst werden, dass der Verursacher, also der Sondereigentümer, diese Kosten tragen muss?

Gemäß § 16 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im

Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 WEG durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Dieser Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

In dem konkreten Fall erscheint es gerechtfertigt, allein dem konkreten Sondereigentümer die Kosten für den Austausch der Wohnungstüre aufzuerlegen.

Wenn der Wirtschaftsplan des Vorjahres sehr gut gepasst hat, kann man dann beschließen, dass dieser auch für das Folgejahr gilt? Falls ja, kann sich der Verwalter dann den Versand des neuen Wirtschaftsplanes sparen?

Gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 14.12.2018, V ZR 2/18) haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll.

Der Verwalter wird jedoch weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

In einem Mietvertrag ist geregelt, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Dabei sind die Betriebskosten einzeln aufgeführt. Jetzt sind Kosten für die Dachrinnenreinigung angefallen. Können diese Kosten als Betriebskosten geltend gemacht werden, auch wenn sie im Mietvertrag nicht explizit aufgeführt sind?

An sich können die Kosten für die Dachrinnenreinigung „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 der BetrKV sein. Wurden die Kosten der Dachrinnenreinigung allerdings nicht explizit als vom Mieter zu übernehmende Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt, sind diese nicht umlagefähig.

Bis zu welchem Zeitpunkt vor der Eigentümerversammlung kann der Verwalter Tagesordnungspunkte, die von anderen Eigentümern noch gewünscht werden, mit aufnehmen?

Gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG soll die Frist der Einberufung, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 2 Wochen betragen.

Anträge, die zeitlich so rechtzeitig eingehen, dass diese noch auf die mit der Einladung zu versendende Tagesordnung gesetzt werden können, ohne dass die Einberufungsfrist unterschritten wird, sind daher grundsätzlich aufzunehmen.

Darf ein Mieter den Flurbereich vor seiner DG-Wohnung zur Wäschetrocknung nutzen, da im Trockenraum nicht ausreichend Platz hierfür ist? Er ist alleiniger Nutzer dieses obersten Flurbereichs.

Sofern der Flurbereich nicht mitvermietet ist und die Wäschetrocknung dessen Zweckbestimmung widerspricht, darf der Mieter diesen Bereich nicht zur Wäschetrocknung nutzen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

eine der zentralen Fragen für die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist die, welche Personen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Hausgeld schulden. Für jeden professionellen Verwalter ist es daher zwingend, sich mit den entsprechenden Fragen auseinanderzusetzen und stets zu wissen, welche Personen als Hausgeldschuldner grundsätzlich in Betracht kommen. In der Praxis verliert man dabei leicht aus den Augen, dass man nicht nur auf die Eigentümer schauen muss, sondern im Einzelfall auch auf die hinter ihnen stehenden Personen. Im Fall, den wir eben aus diesem Grunde zur Entscheidung des Monats gemacht haben, geht es um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Denn bei dieser besteht die Besonderheit, dass die Gesellschafter für Verbindlichkeiten der Gesellschaft persönlich und als Gesamtschuldner haften. Für die Gesellschafter besteht keine Möglichkeit, etwas anderes zu vereinbaren. Entgegenstehende Vereinbarungen sind nämlich gegenüber Dritten unwirksam. Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Haftung eines GbR-Gesellschafters für Gesellschaftsschuld**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Haftung eines GbR-Gesellschafters für Gesellschaftsschuld

Die Nachhaftung des Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die zum Zeitpunkt seines Ausscheidens Wohnungseigentümerin ist, erstreckt sich auf das Hausgeld, das auf nach seinem Ausscheiden gefassten Beschlüssen beruht.

BGH, Urteil v. 3.7.2020, V ZR 250/19

Der Fall:

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Z (Z-GbR), die 3 Gesellschafter hat, ist seit 1994 Eigentümerin eines Miteigentumsanteils von 5.905/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einem im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Büro. Das Büro ist allerdings nie gebaut worden (statt des Büros errichtete man Pkw-Stellplätze). Die Wohnungseigentümer sehen deshalb lange davon ab, die Z-GbR zu verpflichten, Hausgeld zu zahlen. Dies ändert sich im Jahr 2014. Insgesamt schuldet die Z-GbR der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jetzt rund 5.000 EUR. Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von B. Dieser war einer der Gesellschafter der Z-GbR. Er schied aus dieser zwar wegen seiner Insolvenz im Jahre 2002 aus. Von diesem Ausscheiden erfuhr der Verwalter aber erst im Jahr 2017.

Das Problem:

Der Fall spricht im Kern 2 Probleme an. Das eine ist, ob ein Wohnungseigentümer Haus-

geld schuldet, der zwar Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums ist, aber kein Sondereigentum hat. Das andere Problem ist, ob der Gesellschafter einer GbR für die Hausgeldschulden der Gesellschaft haftet und für welche.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH schuldet auch der Wohnungseigentümer, dessen Miteigentumsanteil „isoliert“ bzw. „substanzlos“ ist, Hausgeld. Ist eine GbR Hausgeldschuldnerin, haften ihre Gesellschafter für ihre Schulden. Dies gilt auch dann, so der BGH, wenn ein Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschieden ist, er aber für die entsprechende Schuld „nachhaftet“.

2. Verpflichtung der Z-GbR

Die Z-GbR sei nach den von ihr unangefochten gebliebenen Hausgeldbeschlüssen verpflichtet gewesen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die 5.000 EUR zu zahlen. Ihrer Verpflichtung, Hausgeld zu zahlen, stehe es nicht entgegen, dass ihr Sondereigentum nie gebaut worden sei. Ob dieser Umstand überhaupt an der Verpflichtung, sich an den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen, etwas ändern könnte, sei zweifelhaft. Der Umstand führe jedenfalls nicht dazu, dass die Hausgeldbeschlüsse insoweit als nichtig anzusehen seien. Die Z-GbR hätte daher die Hausgeldbeschlüsse anfechten müssen. Dies habe sie nicht getan.

3. Haftung des Gesellschafters

Der Beklagte hafte als Gesellschafter in entsprechender Anwendung von § 128 HGB für die Hausgeldschulden der Z-GbR persönlich.

4. Fassung der Beschlüsse nach Ausscheiden des B

4.1. Nachhaftung

Dass B bereits im Jahre 2002 aus der Z-GbR ausgeschieden sei und die zu betrachtenden Hausgeldbeschlüsse erst danach gefasst worden seien, ändere nichts.

4.2. Umfang

Scheide der GbR-Gesellschafter aufgrund einer Regelung im Gesellschaftsvertrag bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen aus der GbR aus, seien allerdings die für Personenhandelsgesellschaften geltenden Regelungen über die Begrenzung der Nachhaftung sinngemäß anzuwenden.

Danach hafte ein Gesellschafter, der aus einer GbR ausscheide, für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten, wenn sie vor Ablauf von 5 Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis Nr. 5 BGB bezeichneten Art festgestellt seien oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt werde, wobei es für die Nachhaftung ausreiche, dass die Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter gerichtlich geltend gemacht werde. Man nenne solche Verbindlichkeiten „Altverbindlichkeiten“.

4.3. Das Hausgeld im Fall ist eine Altverbindlichkeit

Das Hausgeld aus den Jahren 2014 und 2015 sei jeweils eine Altverbindlichkeit. Altverbindlichkeiten seien nämlich alle Schuldverpflichtungen, deren Rechtsgrundlage bis zum Ausscheiden des Gesellschafters gelegt worden seien, auch wenn die einzelnen Verpflichtungen erst später entständen und fällig werden würden.

Es komme nicht darauf an, ob die Beschlüsse vor oder nach dem Ausscheiden gefasst worden seien. Denn die Rechtsgrundlage für die Beitragsverbindlichkeiten eines Wohnungseigentümers (hier der Z-GbR) werde bereits mit dem Erwerb des Wohnungseigentums gelegt. Ein Wohnungseigentümer schulde bereits ab dem Erwerb „dem Grunde nach“ anteilig die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums.

Darauf, dass die konkreten, der Höhe nach bezifferten Beitragsverpflichtungen erst entständen und entsprechende Zahlungen durch die Z-GbR von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur verlangt werden können, wenn ein Beschluss gefasst worden sei, komme es für die Nachhaftung nicht an.

5. Berechnung der Fünfjahresfrist des § 160 Abs. 1 Satz 2 HGB

Die Fünfjahresfrist des § 160 HGB beginne erst mit der positiven Kenntnis des Verwalters von dem Ausscheiden des Gesellschafters aus der Gesellschaft. Im Fall hafte B daher für die Hausgeldschulden der Z-GbR.

Das bedeutet für Sie:

1. Hausgeldgläubiger und Hausgeldschuldner

1.1. Grundsatz

Hausgeldgläubigerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Hausgeldschuldner sind die Wohnungseigentümer, also grundsätzlich die Personen, die nach dem Wohnungsgrundbuch Eigentümer der Wohnungen und/oder Gewerbeeinheiten in einer Wohnungseigentumsanlage sind.

HINWEIS:

Etwas anderes gilt ausnahmsweise beim werdenden Wohnungseigentümer, bei Erbfällen, durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung, bei Bucheigentümern oder wenn ein Insolvenzverwalter ein Wohnungseigentum verwaltet.

1.2. Hausgeldschuld und Haftung für die Hausgeldschuld

Im Fall ist die Z-GbR die Hausgeldschuldnerin. Bei einer solchen Gesellschaft ist die Lage für einen Gläubiger wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sehr komfortabel. Denn § 128 HGB bestimmt, dass die GbR-Gesellschafter den Gläubigern der GbR für deren Verbindlichkeiten haften. Seinen Grund hat diese Besonderheit darin, dass die GbR anders als die GmbH oder AG kein gesetzlich garantiertes Haftungskapital hat und die Gläubiger daher darauf angewiesen sind, auf das persönliche Vermögen der Gesellschafter zugreifen zu können. Dieser Zugriff ist den Gesellschaftern auch zumutbar. Denn sie können ihrerseits ungehindert auf das Gesellschaftsvermögen zugreifen.

HINWEIS:

In seinem originären Anwendungsbereich ist § 128 HGB für die Gesellschafter einer OHG und die Komplementäre einer Kommanditgesellschaft gedacht. Ferner ist § 128 HGB auf die Gesellschafter einer Schein-Gesellschaft anwendbar. Auch diese Gesellschafter haften daher der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Hausgeldschulden der jeweiligen Gesellschaften.

1.3. Folgerung für den Verwalter

Der Fall illustriert, dass der Verwalter nach der Klärung, wer als Hausgeldschuldner in Betracht

kommt, auch prüfen muss, ob jemand für die Schulden haftet. Dies gilt sogar dann – wie der Fall auch zeigt –, wenn eine Person bereits lange aus einer GbR ausgeschieden ist. Verfährt der Verwalter anders, verletzt er seine Pflichten und schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz.

2. Rechtsgrund für die Beitragspflicht eines Wohnungseigentümers

Ein Wohnungseigentümer schuldet Hausgeld nur aufgrund eines konkreten Beschlusses. Im Fall waren diese Beschlüsse erst 10 Jahre nach dem Ausscheiden des B gefasst worden. Stellte man also auf den Zeitpunkt der Fassung dieser Beschlüsse ab, hätte B nichts zu befürchten gehabt. Dass es im Fall anders kam, lag daran, dass der BGH für die Besonderheit der Nachhaftung nicht an die Beschlussfassung, sondern nur an den Erwerb des Wohnungseigentums durch die Z-GbR anknüpft.

HINWEIS:

Dieser Anknüpfungspunkt dürfte nur für die Nachhaftung eines Gesellschafters gelten, nicht aber für die Schuld der Gesellschaft selbst. Bei der Gesellschaft, der Z-GbR, bedarf es also weiterhin eines Beschlusses, der ihre Schuld bestimmt.

3. Isoliertes/substanzloses Miteigentum

Der BGH erinnert mit der Entscheidung daran, dass auch der Inhaber eines „isolierten“ bzw. „substanzlosen“ Miteigentumsanteils grundsätzlich Hausgeld schuldet. Allerdings kann es unbillig sein, diesen Eigentümer an sämtlichen Kosten zu beteiligen. Er kann daher im Einzelfall einen Anspruch darauf haben, dass die in der Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüssel berücksichtigen, dass er das gemeinschaftliche Eigentum nicht gebraucht und kein Sondereigentum hat.

HINWEIS:

Solange dieser Anspruch nicht umgesetzt ist, muss sich der entsprechende Eigentümer allerdings so behandeln lassen, als gäbe es keine Besonderheiten. Überblick:

- Ist in der entsprechenden Wohnungseigentumsanlage beispielsweise als Umlageschlüssel die Größe der Miteigentumsanteile anzusetzen, gilt dieser Schlüssel, mag er auch ungerecht sein, auch für den Inhaber eines „isolierten“ bzw. „substanzlosen“ Miteigentumsanteils.
- Nichts anderes gilt, wenn als Umlageschlüssel die Wohn- und/oder Nutzflächen anzusetzen sind. Ist bekannt, welche Flächen der Inhaber eines

„isolierten“ bzw. „substanzlosen“ Miteigentumsanteils hätte, wäre sein Sondereigentum existent, sind also diese Flächen anzusetzen, obwohl es sie in der Wirklichkeit nicht gibt.

5. WEG-Reform

Die WEG-Reform wird an den hier geschilderten Grundsätzen nichts ändern. Es bleibt also dabei, dass

- auch ein Wohnungseigentümer, der Inhaber eines „isolierten“ bzw. „substanzlosen“ Miteigentumsanteils ist, grundsätzlich Hausgeld schuldet,
- eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Hausgeldschuldnerin sein kann,
- die GbR-Gesellschafter für die GbR-Schulden haften und/oder nachhaften und
- es auf das Wissen des Verwalters für die Berechnung des Fünfjahreszeitraums ankommt (dies ist im neuen Recht noch deutlicher, da der Verwalter nur noch Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist und diese sich dessen Wissen zurechnen lassen muss).

Es wird sich auch nichts daran ändern, dass die Wohnungseigentümer über die Verpflichtung, Hausgeld zahlen zu müssen, beschließen müssen. Die entsprechende Grundlage findet sich jetzt allerdings in 2 Bestimmungen. Danach beschließen die Wohnungseigentümer über die Vor- und Nachschüsse. Neu ist also, dass das Zahlenwerk, welches der Berechnung der Vor- und Nachschüsse zugrunde liegt, nicht mehr beschlossen wird. Ebenso nicht mehr beschlossen wird über den Vermögensbericht des Verwalters.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Ist eine GbR, OHG oder KG Wohnungs- oder Teileigentümerin, muss sich der Verwalter stets darüber informieren, wer ihre Gesellschafter sind. Denn diese Gesellschafter kommen neben der Gesellschaft im Ergebnis als Hausgeldschuldner in Betracht.
- Gibt es in einer Wohnungseigentumsanlage „isolierte“ bzw. „substanzlose“ Miteigentumsanteile, sollte der Verwalter sich mit den geltenden Umlageschlüsseln befassen und analysieren, ob die Verteilung sämtlicher Kosten auf den Inhaber dieser Miteigentumsanteile vertretbar ist. Stellt er fest, dass diese Frage zu verneinen ist, sollte er in der Versammlung zur Diskussion stellen, die Umlageschlüssel den Verhältnissen angemessen anzupassen.

! Weiterführende Informationen:
Ausgeschiedener Eigentümer → **988562**
Haftung (WEG): Hauseigentümer → **13362148**

WEG-Rechtsprechung kompakt

WEG-Streitigkeit: Untergemeinschaft

OLG Brandenburg, Urteil v. 21.1.2020, 2 U 81/18
Eine von einer Untergemeinschaft erhobene Klage ist auch dann unzulässig, wenn die Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlussfassungskompetenzen und Kostenverteilungsregelungen in allein sie betreffenden Verwaltungsangelegenheiten vorsieht.

! Weiterführende Informationen:
Mehrhausanlage → **636849**

Unterteilung: Eigenständige Erklärung

OLG München, Beschluss v. 15.6.2020,
34 Wx 144/20

Im Rahmen eines Teilungsvertrags kann ein Miteigentumsanteil nicht in mehrere selbstständige Anteile aufgespalten werden. Hierfür bedarf es zusätzlich einer Teilungserklärung entsprechend § 8 WEG.

! Weiterführende Informationen:
Begründung von Wohnungseigentum
→ **636849**

Sondernutzungsrecht: Balkon

OLG München, Beschluss v. 25.6.2020,
34 Wx 327/19

Ist ein „Balkon“ auf einem Garagendach nicht mit einer umfassenden Außenbrüstung versehen, sondern geht er in das Garagendach des Nachbargrundstücks über, so ist nicht davon auszugehen, dass dieser Balkon der Alleinnutzung des Wohnungseigentümers der ihm zurechnungsfähigen abgeschlossenen Wohnung dient und daher auch ohne entsprechende Nummerierung oder Zuweisung kraft der gesetzlichen Verbundenheit nach § 94 BGB im Sondereigentum steht.

! Weiterführende Informationen:
Balkon → **636240**

Raum: Wann kann er im Sondereigentum stehen?

OLG München, Beschluss v. 25.5.2020,
34 Wx 263/18 Kost

Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst

wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden sollten. Daher kann ein Raum, in dem sich die Elektrozähler für die Eigentumseinheiten befinden, nicht Sondereigentum sein.

! Weiterführende Informationen:
Gemeinschaftseigentum → **636555**

Grunddienstbarkeit: Zu Gunsten mehrerer Wohnungseigentumsrechte

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 31.3.2020,
3 Wx 72/19

Eine Grundbucheintragung, wonach den jeweiligen Eigentümern von 2 Wohnungseigentumsrechten (Doppelhaushälften Nr. 1 und 2) auf dem in ihrem Miteigentum stehenden Flurstück ein vereinbartes und zur Eintragung bewilligtes Wege- und Leitungsrecht als Gesamtberechtigten gem. § 428 BGB zusteht, das weitere Grundstücke eines der Wohnungseigentümer belastet, ist zulässig.

! Weiterführende Informationen:
Grunddienstbarkeit → **636620**

Jahresabrechnung: Ordnungsmäßigkeit

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 5.3.2020,
2-13 S 65/19

Jahresabrechnungen müssen vor der Beschlussfassung den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt werden. Dies muss nicht in der Frist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG geschehen. Ein Prüfungszeitraum von 8 Tagen kann ausreichend sein. Weicht der Anfangsbestand der Instandhaltungsrückstellung in der Jahresabrechnung von dem Endbestand der Vorjahresabrechnung ab, muss dies erläutert werden, damit die Abrechnung nachvollziehbar ist.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **8633333**

Bauliche Veränderung: Anbau einer Treppe

LG Berlin, Urteil v. 3.12.2019, 55 S 18/19 WEG
Der Anbau einer Treppe an einen Balkon stellt eine bauliche Veränderung dar, und zwar unabhängig davon, ob die Treppe leicht ausgehängt werden kann oder fest verankert ist.

! Weiterführende Informationen:
ABC Bauliche Veränderungen → **1434139**



Auch das noch

Abgeklemmt

Mit dem rudimentären Angebot an TV-Programmen unzufrieden waren die Mieter in einem Fall, den das AG Görlitz auf dem Tisch hatte.

Die Mieter hatten eine Betriebskostenabrechnung um 7,85 Euro gekürzt, weil sie der Meinung waren, der Vermieter habe den Kabelanschluss nicht ordnungsgemäß abgerechnet. Der Vermieter reagierte prompt: Um die Mieter zur vollständigen Zahlung zu bewegen, klemmte er die meisten Programme ab, so dass die Mieter nur noch die überschaubare Wahl zwischen ARD, ZDF und dem regionalen Dritten hatten. Dies wiederum behagte den Mietern nicht und sie zogen vor Gericht, um wieder in den Genuss sämtlicher Sender zu kommen.

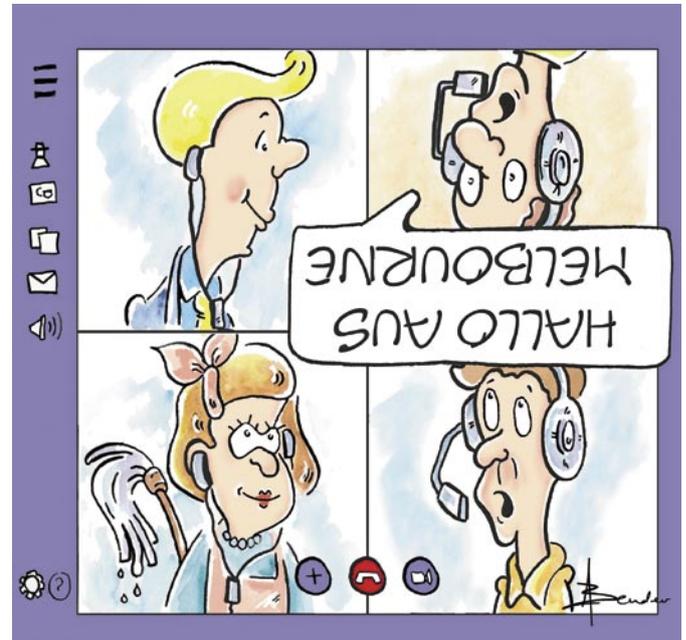
„Die Mieter können die volle Dröhnung verlangen“ sagte das AG Görlitz (Urteil v. 4.11.2005, 2 C 0253/05) und verdonnerte den Vermieter, die Programm-Blockade zu beenden. Inhalt des Mietvertrages sei die Bereitstellung des Fernsehempfangs durch einen Kabelanschluss. Auch wenn über die diesbezüglichen Kosten Streit bestehe und der Mieter Geld einbehalte, stehe dem Vermieter kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich einzelner Programme zu. Bestehe er auf den einbehaltenen 7,85 Euro, müsse er vielmehr das Gericht bemühen und Zahlungsklage erheben.

Zitat

Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen.

Johann Wolfgang von Goethe (1749 - 1832), deutscher Dichter, Naturwissenschaftler und Staatsmann

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Gesetz zur Beschleunigung der Rechtspflege

Jeder wünscht sich kürzere Gerichtsverfahren, schnellere Termine, weniger Leerlauf in Zivilprozessen, und das, bitte schön, möglichst ohne Kosten, teure Richter, überflüssige Gerichtsausstattung etc. Was das Erstaunlichste ist: Das funktioniert. Die auch in diesem Heft thematisierte Novelle zum WEG wird zu einer überraschend schnellen Erledigung zahlloser Streitigkeiten auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts sorgen. Was im großen Chor der Kommentatoren zum neuen Recht offenbar unbemerkt blieb: Die Regelungen zur Anwendbarkeit des neuen Rechtes in § 48 WEG bleiben mit wenigen Ausnahmen auf den Teil III des WEG, also das Verfahrensrecht, beschränkt.

Was das heißt? Wer völlig zu Recht nach altem Recht auf die Unterlassung einer Nutzung geklagt hat, die nach der Gemeinschaftsordnung unzulässig ist, wird nun mit den neuen, ausschließlichen Befugnissen der Wohnungseigentümergeinschaft in §§ 9a Abs. 2, 18 Abs. 1 WEG konfrontiert. Im Klartext: Die Klage eines einzelnen Wohnungseigentümers wird mit Inkrafttreten des WEMoG unzulässig, da das alte Recht auch in bereits (lange) anhängigen Prozessen nicht fort gilt. Und das neue Recht sieht vor, dass derartige Klagen alleine die Wohnungseigentümergeinschaft erheben darf. Bei Klagen auf Beseitigung baulicher Veränderungen wird das nicht selten zum endgültigen Rechtsverlust führen, da einer Geltendmachung durch die Wohnungseigentümergeinschaft mittlerweile häufig die Verjährung entgegensteht. Ähnliches gilt etwa auch für die Anfechtung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen, da die Zumutbarkeitsgrenze nunmehr in § 20 Abs. 4 WEG deutlich heraufgesetzt wurde. Damit sind Sie nicht zufrieden? Wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihren Gesetzgeber. Vielleicht ist die bessere Ausstattung der Justiz doch die vorzugswürdige Alternative...

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2020 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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: Isabel Blank, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
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 10.12.2020.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4106



2009