HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | November 2012

Liebe Leserin,
lieber Leser,

es gibt hunderte von Sprichwörtern, die sich mit dem Thema „Wissen" beschäftigen. Woher ich das weiß? Ich gebe zu, ich habe das Internet bemüht – eine geradezu unerschöpfliche, aber auch nicht ganz ungefährliche Wissensquelle.

Die Masse der Sprichwörter kommt nicht von ungefähr, ist doch Wissen eine der wichtigsten Ressourcen – auch für Verwalterbetriebe. Wissen verschiedenster Art und der Umgang damit entscheiden über Erfolg oder Misserfolg. Dabei kommt es nicht nur darauf an, was man weiß; ebenso wichtig ist, wie das Wissen organisiert ist, denn nur dann lässt es sich vernünftig einsetzen. Das Stichwort lautet „Wissensmanagement". Hierzu startet in dieser Ausgabe eine kleine Serie. Darin finden Sie Anregungen, wie Sie das Wissen in Ihrem Unternehmen organisieren und erweitern können.

Immer die richtige Information an der richtigen Stelle und 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
Wissensmanagement – effiziente Wege zum Verwalter-Know-how → Seite 4

Organisation
Prozesse in der Immobilienverwaltung – Hausmeister organisieren → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Schadensersatz bei Hausgeldverzug → Seite 9

Deckert erklärt: Zwangsverwaltung → Seite 10

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**

Trinkwasserverordnung – Mehr Zeit für Legionellenprüfung

Verwalter und Vermieter bekommen mehr Zeit für die Legionellenprüfung. Die erst vergangenes Jahr novellierte Trinkwasserverordnung wird nochmals geändert.

Die Frist für die erste Legionellenprüfung wird um 14 Monate bis zum 31.12.2013 verlängert. Außerdem soll das Intervall für die regelmäßigen Legionellenprüfungen bei Anlagen, aus denen im Rahmen einer gewerblichen, aber nicht öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser abgegeben wird (z. B. bei der Vermietung von Wohnungen), künftig drei Jahre statt bisher einem Jahr betragen. Das sieht ein vom Bundesgesundheitsministerium vorgelegter Entwurf vor.

Der Bundesrat hat dem Entwurf bereits zugestimmt, allerdings unter dem Vorbehalt einiger kleinerer Änderungen. Nun muss die Bundesregierung entscheiden, ob sie diesen zustimmt. Dies dürfte wahrscheinlich sein, sodass in Kürze mit dem Inkrafttreten der Neuregelung zu rechnen ist.

Der Entwurf enthält zudem eine Reihe weiterer Änderungen. So sollen die Untersuchungsergebnisse dem Gesundheitsamt nicht mehr in jedem Fall, sondern nur noch auf Verlangen vorgelegt werden müssen. Außerdem soll die Pflicht, bestehende Großanlagen der Trinkwassererwärmung dem Gesundheitsamt anzuzeigen, entfallen.

Schließlich enthält der Entwurf einige Klarstellungen. So wird die Bereitstellung von Trinkwasser im Rahmen einer Vermietung ausdrücklich als ein Fall der „gewerblichen Tätigkeit" im Sinne der Verordnung genannt. Zudem wird der Begriff der „Großanlage", der sich bislang über die anerkannten Regeln der Technik bestimmte, in der Verordnung selbst definiert. Demnach ist eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung" eine Anlage mit a) Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder b) einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Der Inhalt einer Zirkulationsleitung soll dabei unberücksichtigt bleiben. Entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen nicht zu Großanlagen zur Trinkwassererwärmung.

Weiterführende Informationen:
Trinkwasserverordnung → **949807**
Verwalterpflichten aufgrund der Trinkwasserverordnung → **2739099**

Kündigung bei Zahlungsverzug

Der Verzug des Mieters mit Mietzahlungen ist ein Grund, auf den der Vermieter die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses stützen kann. Allerdings müssen die Rückstände eine bestimmte Höhe erreicht haben. So erfordert die fristlose Kündigung einen Rückstand mit mehr als einer Monatsmiete innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Terminen oder mit mindestens zwei Monatsmieten innerhalb eines Zeitraums, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt.

Diese Grenzen gelten für eine ordentliche (fristgerechte) Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht, wie nun der BGH klargestellt hat, d. h., der Vermieter kann schon bei geringeren Rückständen kündigen. Allerdings reicht auch hierfür nicht jeder Zahlungsrückstand aus: Eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende Verletzung der Zahlungspflicht liegt noch nicht vor, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. (BGH, Urteil v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12)

PRAXIS-TIPP:

Diese Entscheidung hat vor allem für die Fälle Bedeutung, in denen ein Mieter immer wieder Teile der Miete nicht zahlt. Hier zieht es sich oft über einen längeren Zeitraum hin, bis ein Rückstand von zwei Monatsmieten aufgelaufen ist, der für eine fristlose Kündigung erforderlich wäre.

Weiterführende Informationen:
Verzug (Miete) → **625882**
Kündigung durch den Vermieter → **2757778**

Wer Verzögerung akzeptiert, bekommt keinen Schadensersatz

Wenn die Wohnungseigentümer schuldhaft eine gebotene Sanierung des Gemeinschaftseigentums verzögern und ein Eigentümer hierdurch einen Schaden erleidet (z. B. Kosten für eine Ersatzwohnung, Umzugskosten, Mietausfall), muss die Gemeinschaft dem Eigentümer diesen Schaden grundsätzlich ersetzen. Ein solcher Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzungsmaßnahmen scheidet aber aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorherige Beschlüsse, die die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zurückstellen, nicht angefochten hat.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben, denn die Bestandskraft eines Beschlusses schließt den Einwand nicht ordnungsmäßiger Verwaltung auch für einen Schadensersatzanspruch aus. Zwar wird ein inhaltlich fehlerhafter Beschluss durch den Eintritt der Bestandskraft nicht fehlerfrei. Er bleibt aber gültig und bildet deshalb die Grundlage für das weitere Handeln der Wohnungseigentümer und des Verbands. Er muss wie alle anderen Beschlüsse vom Verwalter umgesetzt werden. Dass sich Verwalter oder die Wohnungseigentümer daran halten, ist nicht pflichtwidrig. (BGH, Urteil v. 13.7.2012, V ZR 94/11)

Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**

Kein Anspruch auf Änderung der Eigentumszuordnung

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gibt jedem Wohnungseigentümer das Recht, die Anpassung einer Vereinbarung zu verlangen, soweit ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheint. Dies betrifft aber nur schuldrechtliche Vereinbarungen, die durch Eintragung in das Grundbuch verdinglicht werden können. Eine solche Vereinbarung setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer ihre Innenbeziehungen untereinander regeln, also eine Gemeinschaftsord-

nung schaffen, die ähnlich einer Satzung die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer bildet.
Hingegen kann die sachenrechtliche Zuordnung nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein, sodass sich insoweit aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kein Änderungsanspruch herleiten lässt. Wurden bei einem Umbau Gemeinschaftsflächen in eine Wohnung integriert, kann der betreffende Sondereigentümer daher nicht verlangen, dass die Teilungserklärung den neuen tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird und die Gemeinschaftsflächen dem Sondereigentum zugeschlagen werden.
In Ausnahmefällen lässt sich ein Änderungsanspruch aus § 242 BGB herleiten. Es reicht aber nicht aus, dass die Eigentümer einen bestimmten baulichen Zustand über längere Zeit geduldet haben. Hieraus ergibt sich keine Pflicht, diesen Zustand grundbuchrechtlich anzuerkennen und einer Änderung der Teilungserklärung zuzustimmen. (BGH, Urteil v. 11.5.2012, V ZR 189/11)

PRAXIS-TIPP:

Wenn Baumaßnahmen geplant sind, die die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffen, sollten die Fragen, die Teilungserklärung und Grundbuch betreffen, im Vorfeld geklärt werden. An einer Änderung der Teilungserklärung müssen sämtliche Eigentümer mitwirken, ebenso wie der Beschluss über die Baumaßnahmen im Regelfall von der Zustimmung sämtlicher Eigentümer abhängen wird.

Weiterführende Informationen:
Änderungen der Teilungserklärung → **1439232**
Teilungserklärung → **637212**

Unberechtigtes „Nein" zu Veräußerung kann verbindlich sein

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums kann von der Zustimmung des Verwalters abhängig sein, sofern die Teilungserklärung oder eine Vereinbarung dies vorsehen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Anstelle des Verwalters können auch die Eigentümer per Beschluss über die Zustimmung entscheiden.
Wenn die Eigentümer die Veräußerungszustimmung abgelehnt haben und dieser Beschluss unangefochten bleibt, ist die Versagung der Zustimmung bestandskräftig und bindend; dies auch dann, wenn die Eigentümer einen wichtigen Grund zu Unrecht angenommen haben. Das Fehlen eines wichtigen Grundes macht den Beschluss nicht nichtig.
Etwas anderes kann ausnahmsweise gelten, wenn der Versagungsbeschluss rechtsmissbräuchlich ist, etwa auf ersichtlich sachfremden Erwägungen beruht, die offenkundig keinen wichtigen Grund darstellen. Im Regelfall ist jedoch anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer bei ihrer Entscheidung von den Vorgaben des Gesetzes bzw. der Teilungserklärung ausgegangen sind. Dann kann nur mit der fristgebundenen Anfechtungsklage überprüft werden, ob der Grund, der sie zu der Versagung der Zustimmung bewogen hat, tatsächlich als wichtig anzusehen ist. (BGH, Urteil v. 20.7.2012, V ZR 241/11)

Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**

Beruflicher Nutzungswunsch kann Kündigung begründen

Für die Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse darlegen. Einer der gesetzlich definierten Kündigungsgründe ist Eigenbedarf. Dieser liegt vor, wenn der Vermieter die Mieträume als Wohnung für sich oder Angehörige benötigt.
Auch wenn der Vermieter die Wohnung ausschließlich für berufliche Zwecke nutzen will, kann dies ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründen, so der BGH. Dieses Interesse ist aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. (BGH, Urteil v. 26.9.2012, VIII ZR 330/11)

Weiterführende Informationen:
Kündigung - Form und Inhalt → **625682**

BGH-Rechtsprechungsübersicht

Ständig klärt der BGH mit seiner Rechtsprechung zum Mietrecht, zum Wohnungseigentumsrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten strittige Fragen. Wer Haftungsrisiken minimieren will, ist gut beraten, die höchstrichterliche Rechtsprechung zu verfolgen. Über die wichtigsten Entscheidungen berichten wir im Verwalter-Brief. Ergänzend finden Sie eine nach Themen geordnete Übersicht der BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit, die laufend fortgeschrieben wird, auf unserem Internetportal. Über diesen Kurzlink gelangen Sie direkt zur Übersicht: **www.bit.ly/BGH-Uebersicht**.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

Wissensmanagement – effiziente Wege zum Verwalter-Know-how

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Was braucht eine Immobilienverwaltung, um Kunden kompetent zu betreuen und Objekte rechtssicher zu verwalten? In Zeiten schneller Veränderungen ist der Umgang mit Wissen ein entscheidender Faktor. Es geht darum, wie Wissen erzeugt, gesammelt, strukturiert und verteilt wird, sodass dem Unternehmen das Know-how seiner Mitarbeiter dauerhaft zur Verfügung steht. Zudem gilt es, die Fähigkeiten der Mitarbeiter auszubauen und externes Wissen effektiv einzubinden. Dabei ist Wissensmanagement eine Aufgabe nicht nur für große Unternehmen.
Dieser Beitrag ist der erste Teil einer Serie, die Anhaltspunkte gibt, wie Sie das Wissen Ihres Unternehmens optimal organisieren und erweitern.

Die Leistungsqualität eines Immobilienverwalters wird maßgeblich bestimmt von dem Wissen und der Fähigkeit seiner Mitarbeiter. Im Wettbewerb haben die Unternehmen Vorteile, die die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter systematisch organisieren und dafür sorgen, dass das im Unternehmen vorhandene Wissen allen Mitarbeitern zur Verfügung steht. Es gewinnen die Unternehmen, die Wissen „managen". Dabei kommt es nicht auf die Unternehmensgröße an. Die Mittel und Methoden sind in einem kleinen Unternehmen nur andere als in einem großen. Verzichtet ein kleines Unternehmen auf Wissensorganisation, kann das seine Existenz gefährden.

BEISPIEL: VERLUST EINES MITARBEITERS

In einem kleinen Verwaltungsunternehmen – ein Geschäftsführer, zwei Mitarbeiter – kündigt ein Verwalter. Wesentliche Informationen über Objekte, Eigentümer und Mieter hatte er im Kopf. Wenn er Vorgänge dokumentiert hat, dann allenfalls unsystematisch. Nun muss der Kollege seine Aufgaben übernehmen, doch dies gelingt ihm nur unter großem Aufwand. Schon das Suchen nach der richtigen Information im Datenchaos kostet unendlich Zeit. Andere Aufgaben bleiben liegen. Dies merken auch die Kunden. Einige drohen, zu einem anderen Verwalter zu wechseln.

Bei großen Verwaltungsunternehmen steht weniger die Existenz als die Rentabilität infrage. Auch dies lässt sich gut anhand eines Mitarbeiterwechsels nachvollziehen. Je besser das für den Arbeitsplatz nötige Wissen organisiert ist, desto weniger Wissen droht dem Unternehmen verloren zu gehen, wenn ein Mitarbeiter gekündigt hat, desto weniger Zeit und Aufwand kostet die Einarbeitung einer neuen Kraft. Je mehr Mitarbeiter ihre Aufgaben effizient, d. h. schnell und fehlerlos bewältigen, desto rentabler ist das Unternehmen.
Für den praktischen Ansatz in Verwaltungsunternehmen eignet sich die Methode des geschäftsprozessorientierten Wissensmanagements am besten. Grundlage der Methode ist die Organisation von Wissen entsprechend der Aufgaben der Mitarbeiter.

DIE QUINTESSENZ DES WISSENSMANAGEMENTS

Im Kern geht es darum, **Wissen** zu **erzeugen**, zu **sammeln**, zu **speichern**, zu **verteilen** und **im Kontext der Aufgabenstellung anzuwenden**. Das bedeutet: Nicht alle vorhandenen Informationen stehen allen Mitarbeitern zur Verfügung, sondern die erforderliche Information ist zur Hand, wenn sie zur Erledigung einer Aufgabe benötigt wird.

Das Wissen einer Organisation stammt aus verschiedenen Quellen. Es muss sinnvoll organisiert und stetig angepasst werden.

Die verschiedenen Arten von Wissen

Beim Wissensmanagement geht es um verschiedene Arten von Wissen:

Das **Organisationswissen** besteht im Wesentlichen aus Daten, Informationen und Prozesswissen. Ein Ziel muss es sein, möglichst viel Organisationswissen zu generieren, weil nur dies dem Unternehmen dauerhaft zur Verfügung steht. Das heißt: Erfahrungen, die ein Verwalter während seiner Tätigkeit macht, aber auch relevante Informationen, die er erhalten hat, nützen nur dann dem ganzen Unternehmen, wenn sie Eingang in das allgemein zugängliche Wissen finden – sei es in Form einer Checkliste, sei es als Eintrag im öffentlichen Kalender.

Ein großes Kapital jedes Unternehmens ist das **Wissen der Mitarbeiter**. Jeder Mitarbeiter bringt bestimmte Fähigkeiten und Kenntnisse mit, die er im Lauf seiner Tätigkeiten im Unternehmen erweitert. Er erwirbt Prozesswissen (wie was gemacht wird) und individuelles Wissen. Er gewinnt besondere Kenntnisse über sein Arbeitsumfeld, entwickelt sich weiter, wird womöglich zum Spezialisten.

Schließlich steht einem Unternehmen auch **externes Wissen** zur Verfügung. Hier gilt es Wege zu finden, dieses ins Unternehmen zu transferieren.

Jede dieser Arten an Wissen erfordert eine besondere Behandlung. Daher ist jeder Art ein eigener Serienteil gewidmet, in dem auf die Besonderheiten näher eingegangen wird.

Wissensmanagement geht alle an

Für die Einführung des Wissensmanagements sind Unternehmensleitung bzw. Geschäftsführung zuständig. Für die permanente Umsetzung müssen sich die Mitarbeiter verantwortlich fühlen. Schon allein, weil sie über das meiste Wissen verfügen.

Die Aufgaben, die sich im Wissensmanagement ergeben, sind überaus vielfältig. So gilt es beispielsweise, für eine angemessene technische Umgebung zu sorgen, damit Daten und Informationen für alle zentral verfügbar sind. Dazu braucht es intelligente und transparente Ablagestrukturen, die den Wissensfluss optimal unterstützen. Hier kommen Fachkräfte und Unterstützer aus der IT ins Spiel. Informationen gibt es heute enorm viele – anstatt Datenflut ist jedoch die relevante und „beste" Information gefragt. Also sollte auch die Informationsqualität gesteuert werden, z.B. durch Richtlinien. Hier kann der Rat interner und externer Spezialisten nützlich sein.

Wie Immobilienverwaltungen von Wissensmanagement profitieren

Immobilienverwaltungen profitieren besonders von einem prozessorientierten Wissensmanagement. Einerseits sind viele Arbeitsabläufe standardisierbar. Andererseits haben rechtliche Änderungen erhebliche Auswirkungen auf die tägliche Arbeit eines Verwalters – umso sinnvoller ist es, sich effiziente Wege zu überlegen, wie dieses Wissen integriert werden kann.

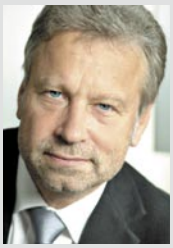
Übersicht: Die Vorteile von Wissensmanagement

- **Mehr Effizienz durch optimierte Prozesse:** Werden standardisierte Workflows mit den relevanten Informationen vernetzt, lässt sich eine Aufgabe erheblich effizienter bearbeiten. Je öfter sich eine Aufgabe wiederholt, je zeitaufwendiger sie ist und je mehr negative Folgen eine Fehlleistung hat, desto höher ist der Effizienzertrag.
- **Schnellere Einarbeitung neuer Mitarbeiter:** Die Ausbildung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter anhand eines Organisationshandbuchs mit Workflow-Vorgaben spart viel Zeit und Aufwand. Wenn die neuen Kollegen zudem eine optimale Informationsstruktur vorfinden, erhöht das ihre Motivation – gute Mitarbeiter können so im Unternehmen gehalten werden.
- **Weniger Wissensverlust bei Fluktuation:** Vor allem das Prozesswissen der Mitarbeiter kann gezielt in das Organisationswissen integriert werden. So geht wertvolles Verwalter-Know-how nicht verloren, wenn ein Mitarbeiter das Unternehmen verlässt.
- **Sicherung der Leistungsqualität:** Wenn alle Mitarbeiter dieselben Aufgaben in derselben Art und Güte erledigen, sichert dies einen einheitlichen Leistungsstandard für alle Kunden und – bei großen Unternehmen – an allen Standorten.
- **Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit:** Wenn Arbeitsprozesse optimal ablaufen, wenn Fehler und die damit verbundene Zusatzarbeit weitestgehend minimiert werden, wenn nervenaufreibendes Suchen unterbleibt, dann mindert sich die Arbeitsbelastung und erhöht sich die Zufriedenheit der Mitarbeiter.
- **Verbessertes Arbeitsklima:** Einheitliche Informationsstrukturen, zentrale Datenhaltung, moderne Medien und IT erleichtern die Zusammenarbeit und wirken sich positiv auf die Motivation der Mitarbeiter aus.
- **Gezielterer Transfer von externem Wissen:** Durch ständiges Dazulernen aller Mitarbeiter und gezielte Integration externen Wissens erhöht sich die „Wissensbilanz" des Unternehmens – und damit steigt auch seine Wettbewerbsfähigkeit.

Weiterführende Informationen:

Dieser Beitrag ist ein Ausschnitt aus dem Haufe-Whitepaper „Wissensmanagement in der Immobilienverwaltung – Wie Sie das Wissen Ihres Unternehmens optimal organisieren und die Effizienz steigern". Das komplette Whitepaper finden Sie zum Download unter **www.bit.ly/wp-wissensmanagement**.

DER AUTOR



Dipl.-Kfm. Richard Kunze ist Immobilienverwalter. Er leitet die KUNZE-Gruppe mit über 20.000 verwalteten Einheiten und ist Herausgeber von „Der Verwalter-Brief".

Organisation

Prozesse in der Immobilienverwaltung – Hausmeister organisieren

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Mit dem Hausmeister kommen die Bewohner einer Anlage normalerweise deutlich häufiger in Kontakt als mit dem Verwalter. Da der Hausmeister immer auch Aushängeschild der Verwaltung ist, lohnt es sich, auf diesen besonderes Augenmerk zu richten. Dieser Beitrag fasst wichtige Aspekte rund um die Zusammenarbeit mit dem Hausmeister zusammen.

Der Hausmeisterdienst kann auf unterschiedliche Weise organisiert sein. Das Spektrum reicht vom geringfügig beschäftigten Hausmeister einer WEG über hauptamtliche Hausmeister in größeren Wohnanlagen und externe Hausmeisterservices bis hin zu fest angestellten Hausmeistern der Verwaltung selbst. Allerdings beschäftigt nur ein kleinerer Teil der Verwaltungsunternehmen eigene Hausmeister und bietet diese Leistungen auch als gesonderte Dienstleistung an. Regelmäßig finden wir eine Mischung der anderen genannten Fälle vor.
Dabei ist die Organisationsform keineswegs nur Geschmackssache, sondern kann praktische Auswirkungen haben, wie anhand nachfolgender Beispiele deutlich wird.
Wenn Eigentümer einer Gemeinschaft gleichzeitig Hausmeisteraufgaben übernehmen, kommt es automatisch zu einem Interessenkonflikt. Der Hausmeister ist als Miteigentümer einerseits Ihr Kunde (möglicherweise sogar noch ein Mitglied des Verwaltungsbeirats) und andererseits Ihr Mitarbeiter, dem gegenüber Sie verantwortlich und weisungsbefugt sind. Die Gefahr, dass hier ein Spannungsverhältnis entsteht, das abhängig von der Persönlichkeitsstruktur der Beteiligten durchaus die gesamte Verwaltungsarbeit beeinflussen kann, ist durchaus real.

Risiko Arbeitssicherheit

Ob es sich nun um einen „Eigentümer-Hausmeister" oder um einen angestellten Hausmeister handelt, der nicht zum Eigentümer- bzw. Kundenkreis gehört, gilt, dass Sie als Arbeitgeber(-vertreter) verantwortlich sind. Hieraus resultiert ein oft nicht bekanntes und daher unterschätztes Risiko: Jeder Arbeitgeber hat ab dem ersten Angestellten für die Arbeitssicherheitsbetreuung Sorge zu tragen. Dies gilt selbstverständlich nicht nur für Hausmeister, sondern auch für andere Beschäftigte sowohl in Ihrer Verwaltung als auch bei den betreuten Gemeinschaften. Sollte es also zu einem Arbeitsunfall kommen und es kann keine entsprechende Arbeitssicherheitsbetreuung nachgewiesen werden, laufen Sie Gefahr, dass Sie als verantwortlicher Arbeitgeber(-vertreter) haftbar gemacht werden und mindestens den oft nicht unerheblichen Schaden für ärztliche Folgemaßnahmen und Heilbehandlungen tragen müssen. Um solchen Risiken vorzubeugen, haben wir preiswerte und praxiserprobte Konzepte ausgearbeitet, die wir Ihnen auf Wunsch gerne vorstellen.

PRAXIS-TIPP: RISIKOMINIMIERUNG DURCH EXTERNE VERGABE

Das Risiko einer fehlenden Arbeitssicherheitsbetreuung lässt sich umgehen, indem die Hausmeisterarbeiten an selbstständige Hausmeister oder Hausmeisterservices vergeben werden. In diesem Fall ist der Auftragnehmer in der Verantwortung.

Andererseits kann die Beschäftigung eigener Hausmeister auch Chancen bieten: Zunächst kann durch die eigenen Kräfte der Leistungsumfang der Verwaltung vergrößert werden. Zudem schlummert gerade im Bereich der WEG-Verwaltung ein großes Kundenpotenzial. In einer älter werdenden Gesellschaft wird der Anteil derjenigen stetig wachsen, die Hausmeisterleistungen in ihrem Sondereigentum dankbar annehmen werden. Es tut sich hier ein weites Feld aus dem Bereich des Facility Managements auf, das an dieser Stelle nicht näher ausgeführt werden kann. Es scheint aber lohnend, sich damit zu beschäftigen – nicht nur aus dem Grund, dass jedes Hausmeisterfahrzeug täglich den Namen Ihrer Verwaltung ein Stück mehr bekannt macht.

Organisation als Schlüssel zum Erfolg

Ganz gleich, ob Sie einen externen oder internen Hausmeister beauftragen: Von zentraler Bedeutung für die tägliche Arbeit ist die sinnvolle und effiziente Organisation der Arbeiten. Achten Sie daher in jedem Fall auf die folgenden Aspekte:

- Sind alle in der Anlage zu erbringenden Leistungen eindeutig und nachvollziehbar definiert? Ist dabei die Trennung nach Arbeiten, die im Gemeinschaftseigentum zu erbringen sind, und solchen, die im Sondereigentum erbracht werden können oder sollen, eindeutig? Sind die Tätigkeiten, die als Sonder- oder Regieleistungen erbracht werden, eindeutig von den Regelleistungen getrennt?
- Werden die Tätigkeiten der Hausmeister durch nachvollziehbare Aufzeichnungen nachgewiesen? Hier können Formulare wie das nebenstehend abgedruckte helfen.
- Werden regelmäßige Kontrollaufgaben, insbesondere an sicherheitstechnischen, überwachungs- oder wartungspflichtigen Anlagen nachvollziehbar durchgeführt?
- Verfügen die Hausmeister über entsprechende Gerätschaften, sind diese erfasst und werden sie durch regelmäßige Wartungs- und Pflegearbeiten in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten? Sind eventuell vorhandene Räumlichkeiten (Hausmeistereien) eindeutig gekennzeichnet, sauber und aufgeräumt? Das Erscheinungsbild des Hausmeisters fällt auf die Verwaltung zurück!

PRAXIS-TIPP: HAUSMEISTER ALS WERBETRÄGER NUTZEN

Haben Sie bereits über die Bereitstellung von Arbeitsbekleidung für Ihre Hausmeister nachgedacht? Selbstverständlich werden die meisten Bewohner der Anlage „ihren Hausmeister" kennen. Dennoch sollte vor allem bei den Bewohnern der Nachbaranlagen erkennbar werden, wenn der Hausmeister tätig wird, denn diese sind Ihre potenziellen Kunden.

- Erstellen Sie eindeutige Anweisungen für Ihre Hausmeister, in denen die grundsätzlichen Pflichten, Verhaltensweisen, Auftreten, Verantwortlichkeiten usw. geregelt sind. Dazu gehören auch Regelungen zum Umgang mit überlassenem Material, Gerätschaften und ggf. Fahrzeugen. Spezielle Leistungsverzeichnisse für die jeweils vereinbarten Leistungen gehören genauso dazu wie die zu verwendenden Hilfsmittel (Regieberichte, Kontrolllisten, Wartungspläne, Arbeitspläne, Zeitnachweise usw.).

	Hausmeisterauftrag/-rapport Regieschein	Seite 1 / 1

Auftrag an		Datum	
Objekt			
Adresse			
Ansprechpartner			
Auftrag von	☐ Verwaltung ☐ Mieter ☐ Eigentümer:		
Durchzuführende Arbeiten:	☐ Rasen mähen ☐ Laub entfernen ☐ Bäume/Hecken schneiden ☐ Abfall entfernen/entrümpeln ☐ Fegen/Reinigen	☐ Leuchtmittel auswechseln ☐ Schnee räumen ☐ Einkauf/Bestellung/Material ☐ Kleinreparatur durchführen ☐ ……	
Zu erledigen bis		Art:	☐ Regelleistung ☐ Regie

Datum/Zeit	Durchgeführte Tätigkeit/verwendetes Material	Menge

☐ Arbeiten wurden vollständig abgeschlossen ☐ nicht abgeschlossen weil:

Datum / Unterschrift

bei Regiearbeiten:	
	Name / Unterschrift Auftraggeber
Interne Vermerke	☐ ausgewertet ☐ abgerechnet ☐ abgeschlossen Am/von:

Bei der Beauftragung externer Hausmeisterdienste können diese Punkte in entsprechenden Dienstleistungsverträgen geregelt werden, in denen der Umfang der zu erbringenden Leistung und die Art der Nachweisführung festgelegt sind. Auftragnehmer werden zu Ihren Vertretern in den verwalteten Objekten. Die Sicherstellung eines entsprechenden Auftretens und Verhaltens wird zumindest Ärger ersparen.

- Prüfen Sie regelmäßig die Arbeit des beauftragten Personals. Dies kann zunächst durch Überprüfung der Arbeitsnachweise erledigt werden. Empfehlenswert sind jedoch zusätzlich Kontrollen vor Ort, die beispielsweise bei den regelmäßigen Objektbegehungen oder auch als unangekündigte Prüfung im Objekt durchgeführt werden können. Nutzen Sie technische Hilfsmittel bei der Führung und Überwachung. Die heute verfügbaren elektronischen Hilfsmittel erleichtern und beschleunigen sowohl Ihre Arbeit als auch die Arbeiten in den verwalteten Anlagen und können bereits bei kleineren Stückzahlen wirtschaftlich eingesetzt werden. Näheres hierzu wird Gegenstand eines gesonderten Beitrags sein.
- Abhängig von der Anzahl der beschäftigten Hausmeister kann ein internes Hausmeisterbenchmark ein sinnvolles Mittel zur Überwachung der Tätigkeiten sein (Anteil der abrechenbaren Regieleistungen, positive/negative Rückmeldungen).

Wenn Sie diese Tipps beherzigen, kommen Sie einer optimalen Hausmeisterorganisation ein gutes Stück näher. Und wie überall gilt, dass es mit einmaliger Aktivität nicht getan ist, sondern Sie am Ball bleiben müssen, um eine einmal erreichte Qualität aufrechtzuerhalten.

Weiterführende Informationen:

Hausmeister → **636660**
Hausmeisterservice → **636661**

DER AUTOR

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

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Sind die Kosten für Kaltwasser- und Warmwasserzähler sowie Wärmemengenzähler, die wegen des Ablaufs der Eichfrist ausgetauscht worden sind, umlagefähige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung?

Die Kosten für einen Geräteaustausch statt einer Eichung sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 bzw. Nr. 4a der Betriebskostenverordnung umlagefähig, sofern sie nicht höher als die Eichkosten sind. Hingegen sind die Kosten für eine Ersatzbeschaffung defekter Geräte und Reparaturkosten nicht umlagefähig.

Können die Wohnungseigentümer die Behebung eines Schadens am Gemeinschaftseigentum, der sich in einer Wohnung manifestiert, dem betreffenden Eigentümer auferlegen mit dem Argument, die Schadensbeseitigung habe eine Aufwertung der Wohnung zur Folge?

Die Schadensbehebung von im Sondereigentum befindlichem Gemeinschaftseigentum fällt in den Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergemeinschaft. Der betreffende Wohnungseigentümer hat sogar einen Anspruch darauf gemäß § 21 Abs. 4 WEG. Infolgedessen kann er von der Gemeinschaft nicht in Anspruch genommen werden. Ob ein von der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG abweichender Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist zweifelhaft.

Sofern allerdings in der Gemeinschaftsordnung eine Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsverpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers für das in seinem Sondereigentum befindliche Gemeinschaftseigentum ausdrücklich geregelt ist, ist der eingetretene Schaden von dem jeweiligen Eigentümer selbst zu beheben.

Kann eine finanzierende Bank bei einem freihändigen Verkauf einer Wohnung die Finanzierung an die Bedingung knüpfen, dass der Verwalter auf sein Recht/seine Pflicht der Zustimmung zum Verkauf im Falle einer Zwangsversteigerung verzichtet?

Der Verwalter ist an ein vereinbartes Zustimmungserfordernis gebunden, sodass er nicht ohne Weiteres hierauf verzichten kann. Die Wohnungseigentümer können allerdings mehrheitlich beschließen, die vereinbarte Veräußerungsbeschränkung aufzuheben (§ 12 Abs. 4 WEG). Der betroffene (verkaufswillige) Wohnungseigentümer hat jedoch keinen Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung seitens der Wohnungseigentümer. Erst recht nicht steht dem (potenziellen) Erwerber ein solcher Anspruch zu.

Kann ein Eigentümer deshalb von einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden, weil er erklärtermaßen alle Beschlüsse anficht, die ihm widerstreben und ankündigt, hiermit fortzufahren, bis die Eigentümer stets nach seinem Willen handeln bzw. abstimmen?

Aus der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergibt sich das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Inhaltlich erschöpft sich das Teilnahmerecht nicht in dem bloßen Recht auf Anwesenheit, sondern stellt vielmehr ein umfassendes Recht auf Beteiligung an der Willensbildung dar, umfasst also auch das Recht auf Gehör im Rahmen einer der Beschlussfassung vorausgehenden Beratung der Beschlussgegenstände. Jeder Stimmberechtigte hat ein Recht auf aktive Teilnahme an der Versammlung.

Ein möglicher Ausschließungsbeschluss gegenüber einem Eigentümer darf sich nur auf die gegenwärtige Versammlung beziehen und muss auf einem sachlichen Grund beruhen. Die bloße Äußerung, die gefassten Beschlüsse anfechten zu wollen, stellt keinen sachlichen Grund dar, welcher einen Ausschluss rechtfertigen würde. Vielmehr müsste eine nicht gerechtfertigte massive Störung des Versammlungsablaufs vorliegen.

Aus § 46 Abs. 1 WEG ergibt sich das originäre Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, die auf einer Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse anzufechten. Natürlich wird die Anfechtung eines Beschlusses nur erfolgreich sein, wenn sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Die Anfechtung ordnungsgemäßer Beschlüsse führt zur Klageabweisung und zur Kostentragungspflicht des Klägers.

Ist die Badentlüftung eines innenliegenden Badezimmers (mit Motorenantrieb) dem Sonder- oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen?

Sofern in der Gemeinschaftsordnung nicht eine ausdrückliche Zuordnung erfolgt ist, meine ich, es ist sachgerecht, die motorbetriebene Badentlüftung wie Sanitärgegenstände (WC, Waschbecken, Duschwanne usw.) als Zubehör zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zuzuordnen.

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

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

langsam aber sicher hält die kalte Jahreszeit Einzug. Wer gedanklich noch am Strand oder im Freibad weilte, wurde spätestens durch die Zeitumstellung auf den Boden der Realität zurückgeholt und daran erinnert, dass die „Heizsaison" bevorsteht.

Damit rückt in vielen Gemeinschaften das Thema Heizöl wieder in den Vordergrund. Das stellt normalerweise kein Problem dar, solange die Eigentümer ihre Hausgelder ordentlich zahlen. Haben Sie dagegen ein „faules Ei" im Nest (oder sogar mehrere), kann es schon mal eng werden.

Ein Mangel an Brennstoff ist für alle unangenehm: Für die Bewohner, die im Kalten sitzen, für vermietende Eigentümer, weil eine Mietminderung droht, auf der sie nicht „sitzen bleiben" wollen und für Sie, weil dies Aufwand bedeutet. In diesem Spannungsverhältnis bewegen sich die aktuelle „Entscheidung des Monats" sowie meine Anmerkungen dazu – passend zum bevorstehenden Winter.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Schadensersatz bei Hausgeldverzug**

Deckert erklärt: **Zwangsverwaltung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Schadensersatz bei Hausgeldverzug

Wohnungseigentümer, die fällige Hausgelder nicht zahlen, können sich hierdurch gegenüber anderen Eigentümern schadensersatzpflichtig machen. Der Anspruch richtet sich gegen die säumigen Eigentümer, nicht gegen die Gemeinschaft.
LG Saarbrücken, Urteil v. 7.9.2012, 5 S 23/11

Der Fall:
Ein Wohnungseigentümer verlangt von der Eigentümergemeinschaft Schadensersatz. Er hatte seine Wohnung vermietet. Der Mietvertrag sollte bis Ende Dezember 2008 laufen. Nachdem mehrmals Heizung und Warmwasser ausgefallen waren, zog die Mieterin aber schon im Mai 2006 aus.
Als Ursache für die fehlende Heizungs- und Warmwasserversorgung machte der Eigentümer fehlende, verspätete und unvollständige Hausgeldzahlungen anderer Eigentümer aus, sodass zwischenzeitlich mangels finanzieller Mittel der Heizöltank leer gewesen sei.
Der Eigentümer verlangt nun von der Gemeinschaft Ersatz der entgangenen Mieten für den Zeitraum August 2007 bis Januar 2008 von monatlich 500 Euro.

Das Problem:
Das LG Saarbrücken hatte darüber zu entscheiden, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen und von wem ein Wohnungseigentümer, der durch fehlende oder verspätete Hausgeldzahlungen anderer Eigentümer einen Schaden erleidet, Schadensersatz verlangen kann.

So hat das LG Saarbrücken entschieden:
Die einzelnen Wohnungseigentümer sind untereinander zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet. Verletzen sie schuldhaft ihre Pflicht, an einer ordnungsgemäßen Verwaltung mitzuwirken, können sie einem Wohnungseigentümer, der durch diese Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, unter den Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1 BGB oder aus unerlaubter Handlung schadensersatzpflichtig sein.
Sollte einem Eigentümer wegen des Zahlungsverhaltens der übrigen Wohnungseigentümer ein Schadensersatzanspruch zustehen, richtet sich dieser Anspruch aber nicht gegen die Gemeinschaft, sondern allenfalls gegen die einzelnen Eigentümer, soweit diese schuldhafte Pflichtverletzungen begangen haben.
Da der Eigentümer seine Klage gegen die Gemeinschaft und nicht gegen die säumigen Eigentümer gerichtet hat, bleibt die Klage schon aus diesem Grund ohne Erfolg.

Das bedeutet für Sie:

1. Fehlende Deckung für Heizölkauf
Nicht ausreichende Heizölversorgung einschließlich nicht rechtzeitig erfolgender „Be-

vorratungskäufe“ seitens einer Gemeinschaft bzw. der einkaufsberechtigten und -verpflichteten Verwaltung kann tatsächlich zu einem ernsthaften Problem letztlich aller Bewohner in einer Eigentumswohnanlage werden, wie dieser Fall beweist. Die Veröffentlichung dieser Entscheidung passt gut gerade in die jetzige Zeit zur bevorstehenden „Heizsaison“.

Heizungs- und Warmwasserausfälle, vielleicht sogar über mehrere Wochen und Monate, beeinträchtigen sicher ganz erheblich die unstreitig anzuerkennenden und auch zu erwartenden Wohnbedürfnisse. Dies trifft zum einen alle selbstnutzenden Wohnungs- oder Teileigentümer, auch wenn diese vielleicht zunächst keine rechnerischen Schäden geltend machen und beweisen können (abgesehen vielleicht von nachträglich zu berechnenden, zusätzlichen Stromkosten für notwendige elektrische Wohnungs-Ersatzbeheizungen). Zum anderen drohen im Vermietungsfall Eigentümern jedenfalls in einer solchen Situation erhebliche Mietminderungen bis hin zu berechtigten Mietvertragskündigungen wegen erheblicher Gebrauchsbeeinträchtigung angemieteter Wohnungen, ganz abgesehen von entsprechenden nachfolgenden Nutzungsausfallschäden.

2. Mögliche Schadensersatzpflichten der Eigentümer untereinander

Die im vorliegenden Fall weitgehend aus prozessualen Gründen sicher zu Recht in erster und zweiter Instanz abgewiesene Schadensersatzklage des dort vermietenden Eigentümers (Klageführung fälschlicherweise gegen die Gesamtgemeinschaft, zu unsubstanziierter und im Übrigen verspäteter Klagebegründungsvortrag zu etwaigen für die Schadensentstehung kausal gewordenen Pflichtverletzungen der Gemeinschaft (!)) lässt allerdings – wohl erstmals in einem Gerichtsurteil so deutlich angesprochen – erkennen, dass im Innenverhältnis einer Gemeinschaft einzelnen Eigentümern grundsätzlich sogar Schadensersatzrechte gegen Miteigentümer, die mit den Hausgeldzahlungen in Rückstand sind, zustehen können. Zahlt ein Eigentümer schuldhaft nicht pünktlich sein fälliges Hausgeld, kann tatsächlich im Einzelfall von Verletzung seiner Mitwirkungspflichten an ordnungsgemäßer Gesamtverwaltung eines Anwesens gesprochen werden; entsprechende Pflichten ergeben sich hier wohnungseigentumsrechtlich aus den Grundsätzen der §§ 14 Nr. 1, 16 Abs. 2, 21 Abs. 4 und 28 WEG sowie den allgemeinen Haftungsgrundsätzen des BGB nach den §§ 280, 286 und ggf. sogar 823 BGB.

3. Maßnahmen bei plötzlichen Hausgeldausfällen

In erster Linie haben Sie als Verwalter im Fall sich anbahnender oder gar bereits überraschend eingetretener größerer Hausgeldausfälle unverzüglich (ohne schuldhafte Verzögerung) Inkassoverfahren auftrags der Gemeinschaft gegen Schuldner einzuleiten, tunlichst über einen zu beauftragenden Anwalt. Nach erstrittenen gerichtlichen Titeln sind alle rechtlich gebotenen Vollstreckungsmaßnahmen gegen verurteilte Schuldner einzuleiten (z. B. Pfändung beweglicher Gegenstände, Kontenpfändung, Gehaltspfändung, Zwangsverwaltung oder -versteigerung des Wohnungseigentums, s. hierzu auch „Deckert erklärt“ in dieser Ausgabe).

Treten insoweit bisher nicht kalkulierte Unterdeckungen auf Verwaltungskonten ein, welche die ordnungsgemäße Versorgung und Verwaltung einer Gemeinschaft gefährden, kann aus meiner Sicht im Interesse aller Eigentümer zunächst nur die sofortige Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit entsprechender Sonderumlage-Beschlussfassung helfen, um die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft, insbesondere auch für Heizölkäufe sicherzustellen. Die rechtliche Organisation hierfür liegt in Ihrem Pflichtenbereich als Verwalter. Über solche Sonderumlagebeschlüsse verteilt sich der Nachfinanzierungsaufwand im Innenverhältnis zunächst auf alle zahlungsfähigen und -pflichtigen Miteigentümer. Eine solche Sonderumlage im Sinne eines Nachtragshaushalts ist der Höhe nach so hoch zu berechnen, dass neuerlich zu erwartende Zahlungsausfälle einzelner Miteigentümer mit einkalkuliert werden. Die Sonderumlage begründet damit neue Zahlungsfälligkeiten neben den bestehenden Fälligkeiten nach meist beschlossenem Wirtschaftsplan mit Zahlungspflichten pro rata temporis.

4. Haftung droht

Sollte eine Gemeinschaft einen solchen Beschluss nicht mehrheitlich fassen, könnten gegen ablehnend votierende Eigentümer (namentliche Abstimmung scheint insoweit geboten) ggf. unter dem Gesichtspunkt des Verzugs neue Anspruchslagen unter den Eigentümern entstehen.

Im organisatorischen Verschuldensfall Ihrerseits kommen u. U. auch Haftungsansprüche gegen Sie als Verwalter in Betracht. Weisen Sie deshalb eindringlich alle Eigentümer auf die Notwendigkeit einer solchen Sonderumlage-Beschlussfassung hin, ebenso auf mögliche negative Rechtsfolgen, um wenigstens eigenen Haftungskonsequenzen von Anfang an die Grundlage zu entziehen.

Weiterführende Informationen:
Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**
Verzug/Verzugszinsen (WEG) → **637490**
Hausgeld → **636649**

Deckert erklärt

Zwangsverwaltung

Der Verwalter ist gehalten, Hausgeldrückstände von säumigen Eigentümern alsbald beizutreiben, damit er über die für die ordnungsgemäße Verwaltung erforderliche Liquidität verfügt. Wenn die Gemeinschaft gegen einen Hausgeldschuldner einen Titel erwirkt hat, stellt sich die Frage, welche Vollstreckungsmethode am ehesten Erfolg verspricht. Hier kommen die Vollstreckung in das bewegliche Vermögen (z. B. Pfändung von Hab und Gut des Schuldners, Pfändung von Forderungen, z. B. Gehaltspfändung) oder in das unbewegliche Vermögen (z. B. Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums) des Schuldners in Betracht, wobei die Pfändung von Gegenständen und Forderungen häufig nicht den gewünschten Erfolg zeitigt. Daher ist die Immobiliarvollstreckung oft das Mittel der Wahl.

Eine der Wahlvarianten der Immobiliarvollstreckung ist die Zwangsverwaltung. Bei der Zwangsverwaltung wird der Gläubiger nicht – wie etwa bei der Zwangsversteigerung – aus der Substanz des Vollstreckungsgegenstands befriedigt, sondern aus dessen Erträgen, wie z. B. Mieteinnahmen aus einem Wohnungseigentum. Deshalb bietet sich die Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum insbesondere dann an, wenn dieses vermietet ist und der Eigentümer dadurch Einnahmen erzielt.

Die Zwangsverwaltung wird beim Amtsgericht – Vollstreckungsgericht – beantragt. Diesen Antrag kann entweder die Gemeinschaft selbst stellen, sie kann aber auch einer schon laufenden Zwangsverwaltung beitreten.

Mit der Anordnung der Zwangsverwaltung, die auch ins Grundbuch eingetragen wird, bestellt das Gericht einen Zwangsverwalter und die Wohnung wird beschlagnahmt. Auf den Zwangsverwalter geht die Verfügungsbefugnis über das Grundstück bzw. das Wohnungseigentum über, d. h. nur noch dieser darf die Mieten einziehen, Mietverträge abschließen oder kündigen etc. Die Eigentumslage bleibt hingegen unverändert.

Der Zwangsverwalter ist ermächtigt, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die nötig sind, um die Wohnung in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu nutzen. So ist er verpflichtet, aus den Erträgen, die das Grundstück/die Wohnung abwirft, vorab die laufenden Lasten zu tragen, z. B. muss er die laufenden Hausgelder an die Gemeinschaft zahlen. Daneben bleibt der Eigentümer zur Zahlung verpflichtet. Wenn die Mieteinnahmen nicht für die laufenden Hausgelder ausreichen, kann der Zwangsverwalter vom

betreibenden Gläubiger (also ggf. auch von der Gemeinschaft, wenn diese die Zwangsverwaltung selbst betreibt) entsprechende Vorschüsse verlangen. Wegen der Zahlungspflicht des Zwangsverwalters und der Vorschusspflicht des betreibenden Gläubigers kann es auch sinnvoll sein, die Zwangsverwaltung einer vom Schuldner selbst genutzten Wohnung zu beantragen bzw. einer solchen beizutreten, um so die laufenden Hausgeldforderungen zu sichern.
Steht die Wohnung leer, muss der Zwangsverwalter versuchen, diese zu vermieten und hierdurch Einnahmen zu erzielen; ebenso gehört es zu den Aufgaben des Zwangsverwalters, eventuelle Mietrückstände einzutreiben oder säumigen Mietern bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zu kündigen.
Die Überschüsse, die der Zwangsverwalter nach Abzug der Kosten und Aufwendungen erwirtschaftet, stehen den Gläubigern zur Befriedigung ihrer Forderungen zur Verfügung.
Da der Zwangsverwalter umfassend die Aufgaben des Eigentümers wahrnimmt, ist er auch zu den Eigentümerversammlungen zu laden. Dort hat er ein Stimmrecht, wobei umstritten ist, wie weit dieses reicht. Nach einer Auffassung soll dieses unbeschränkt sein; nach einer restriktiveren Meinung soll das Stimmrecht auf Gegenstände wie Beschlüsse über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, Verwalterwahl und Ähnliches beschränkt sein. Ungeachtet dessen, wie weit man dem Zwangsverwalter das Stimmrecht zubilligt, sollte immer auch der Eigentümer der betroffenen Wohnung zur Versammlung geladen werden.

Weiterführende Informationen:
Zwangsverwaltung → **637646**
Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung bzw. des Zwangsverwaltungsbeitritts → **1699647** und **1699648**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Wohnungseigentümer muss für Mieter einstehen

LG Braunschweig, Urteil v. 2.3.2012, 6 S 360/11

Belegt der Mieter einer Eigentumswohnung Gemeinschaftsflächen mit diversen Gegenständen, richtet sich der Räumungsanspruch der Gemeinschaft nicht nur gegen den Mieter, sondern auch gegen den vermietenden Eigentümer. Der Eigentümer ist nämlich gemäß § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich auch die Personen, denen er die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile gestattet hat, an die in der Wohnanlage geltenden Regeln halten. Auf welchem Weg der Eigentümer seiner Räumungspflicht nachkommt, ist ihm überlassen und wird ihm durch das Räumungsurteil nicht vorgegeben.

Weiterführende Informationen:
Vermietete Eigentumswohnung → **637340**

Eigentümerversammlung – Verwalter hat Teilnahmerecht

LG Düsseldorf, Urteil v. 3.11.2011, 19 S 45/11

Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, so ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats zur Einberufung berechtigt. Zu einer solchen Versammlung ist auch der Verwalter zu laden; dies auch dann, wenn er nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer ist.
Ist die Ladung des Verwalters unterblieben, kann er eine Anfechtung nicht auf diesen Umstand stützen, wenn er von der Versammlung Kenntnis hatte, dieser freiwillig ferngeblieben ist und sich zuvor pflichtwidrig geweigert hatte, eine Versammlung einzuberufen.

Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Ausnahmsweise darf Berater an Versammlung teilnehmen

AG Hamburg, Urteil v. 28.9.2011, 102d C 41/11

In Eigentümerversammlungen gilt das Gebot der Nichtöffentlichkeit. Deshalb ist grundsätzlich die Teilnahme Dritter ohne die Zustimmung sämtlicher Eigentümer rechtswidrig. Das gilt für Gäste ebenso wie für persönliche Berater einzelner Wohnungseigentümer, z. B. Architekten oder Anwälte.
Etwas anderes gilt jedoch bei Beratern, die im Auftrag der Gemeinschaft anwesend sind. Ihre Anwesenheit kann durch Mehrheitsbeschluss zugelassen werden, weil sie nicht die Interessen einzelner Wohnungseigentümer wahrnehmen. Ein solcher Beschluss setzt keine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung voraus.

Weiterführende Informationen:
Nichtöffentlichkeit → **636911**

Auch Fassadendämmung kann erstmalige Herstellung sein

LG Dessau-Roßlau, Urteil v. 19.7.2012, 5 S 8/12

Die Anbringung eines in der Baubeschreibung vorgesehenen, aber nicht ausgeführten Wärmedämmverbundsystems ist eine Instandsetzungsmaßnahme, über die die Eigentümer mit einfacher Mehrheit beschließen können. Dies gilt auch, wenn die Maßnahme mit einer Umgestaltung der Fassade einhergeht. Die Sanierung entspricht auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung infolge der abweichenden Bauausführung nur um wenige Prozent unterschritten werden, denn zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört insbesondere die Pflicht zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands, wenn die entsprechenden Bestimmungen bereits bei der Bildung des Wohnungseigentums in Kraft waren.

Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**
Teilungserklärung und abweichende Bauausführung → **892475**

Übertragung von Erbengemeinschaft auf Erben ist zustimmungsfrei

OLG Karlsruhe, Beschluss v. 25.6.2012, 14 Wx 30/11

Ein in einer Teilungserklärung oder sonstigen Vereinbarung der Wohnungseigentümer angeordnetes Zustimmungserfordernis bei Veräußerungen von Wohnungseigentum schränkt den betroffenen Eigentümer in seiner Verfügungsbefugnis ein. Es ist daher im Zweifel eng und nicht weiter auszulegen, als es Sinn und Zweck erfordern.
Übertragen die Mitglieder einer Erbengemeinschaft ein Wohnungseigentum von der Erbengemeinschaft auf sämtliche Miterben zu Bruchteilen, bedarf es nicht der vereinbarten Zustimmung des Verwalters für den Fall einer „Veräußerung“, denn durch eine solche Übertragung werden die schutzwürdigen Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht nachteilig berührt. Nach wie vor haften die Erben für die Kosten und Lasten des Wohnungseigentums als Gesamtschuldner und auf das betreffende Wohnungseigentum entfällt wie vorher nur ein Stimmrecht.

Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**

Zitat

Wer hohe Türme bauen will, muss lange beim Fundament verweilen.
Anton Bruckner (1824-1896), österreichischer Komponist

Auch das noch

Göttliche Betriebskosten

Um geradezu „göttliche Kosten" stritten sich Vermieter und Mieter einer Wohnung in Rheinland-Pfalz vor dem LG Landau. Der Vermieter hatte in einer Betriebskostenabrechnung u. a. die Ortskirchensteuer, die in Teilen von Rheinland-Pfalz von kirchenangehörigen Grundbesitzern erhoben wird, auf den Mieter umgelegt, denn diese besondere Form der Kirchensteuer wird anhand der – zweifellos umlagefähigen – Grundsteuer berechnet.

„So geht's nicht", sagten die Landauer Richter (Urteil v. 3.7.2012, 1 S 30/12) und strichen diese Position kurzerhand aus der Abrechnung. Umlagefähig seien nur Kosten, die auf dem Grundstück selbst ruhen. Dies sei bei der Ortskirchensteuer nicht der Fall, denn diese sei von der Konfession des Vermieters abhängig und damit eine Personensteuer. Ergo müsse der Vermieter diese selbst tragen.

Cartoon

Standpunkt

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

Rechtswegbeschneidung

Urteil. Basta. Rechtsfrieden. Schön wär's, doch Streitigkeiten in einer WEG verlaufen meistens nicht gradlinig. Viel Persönliches fließt ein, weswegen das Urteil für den einen Sieg und für den anderen häufig Niederlage ist. Wer verliert schon gerne, wenn er seinen Kontrahenten regelmäßig wiedersieht? Und außerdem: Hatte der Richter sich ausreichend eingearbeitet, und wie konnte er dieses Urteil überhaupt so fällen? Man zweifelt, ist enttäuscht oder wütend. Also wird das Urteil angefochten.

Vermutlich war dem Gesetzgeber die Streitlust mancher Wohnungseigentümer bewusst, als er im Zuge der WEG-Reform verfügte, Nichtzulassungsbeschwerden zum BGH bis Ende Juni 2012 auszuschließen, wenn sie das Berufungsgericht nicht ausdrücklich zulässt. Damit sollte der BGH entlastet werden. Diese Frist wurde nun bis Ende 2014 verlängert. Womöglich hat der Gesetzgeber gespürt, dass sich viele Verfahren dahinschleppen, sodass manches noch gar nicht „Gefahr lief", den BGH zu belasten. Vielleicht ist die Fristverlängerung also der Versuch, mehr Erfahrung zu sammeln, welcher Rechtsfrieden durch Unterbindung von BGH-Befassung erreicht werden kann. Aber ist das der richtige Weg? Müsste nicht zur Lösung von Kapazitätsproblemen der BGH besser ausgestattet werden? Und sind nicht schon die unteren Gerichte unzureichend ausgestattet?

Die Ohnmacht der Klageparteien vor einer richterlichen Entscheidung in zweiter Instanz kann nicht durch willkürliche Versagung weiterer Rechtsmittel ausgenutzt werden, nur weil der Gesetzgeber in Einklang mit der Judikative vor der Klageflut kapituliert. Recht zu bekommen ist ein hohes Gut in unserer Demokratie. Nicht immer erhält man es in der ersten Instanz. In einer ausdifferenzierten Gesellschaft muss daher eine sachfachliche Behandlung von WEG-Sachen ebenso möglich sein wie ein Durchdringen bis zum BGH. Immerhin geht es um den direkten Lebensraum des Einzelnen. Und den Klageparteien sei gewünscht, eigenes Rechtsempfinden nicht über Rechtsfachlichkeit zu stellen, sondern Entscheidungen anzuerkennen.

Für Verwalter ist das eine große Herausforderung, nämlich durch gute Sacharbeit Streit zu vermeiden und durch Kommunikation zu befrieden.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2012 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 6.12.2012.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 12009
Mat.-Nr. N6436-5026