HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Dezember 2010/Januar 2011

Liebe Leserin,
lieber Leser,

wer hat nicht schon mal geseufzt: „Gutes Personal ist schwer zu finden"? Ob das in dieser Allgemeinheit zutrifft, will ich an dieser Stelle nicht bewerten. Tatsache aber ist: Gutes und engagiertes Personal ist unabdingbare Voraussetzung für die Qualität Ihrer Arbeit und damit für Ihren unternehmerischen Erfolg. Deshalb muss Personal gepflegt werden. Dass Sie sich das immer wieder bewusst machen, ist mir ein wichtiges Anliegen. Elementarer Bestandteil einer guten Personalarbeit sind die Mitarbeiter-Jahresgespräche, die ich Ihnen im „Verwalterthema des Monats" näherbringen möchte.

Das „Geburtsjahr" des Verwalter-Briefs neigt sich dem Ende zu und Sie halten bereits die (hoffentlich nicht verflixte) 7. Ausgabe in Händen. Auch im neuen Jahr wollen wir im Verwalter-Brief Ihre Themen aufgreifen und den Newsletter in Ihrem Sinne weiterentwickeln. Ich kann daher meinen Appell aus der allerersten Ausgabe im Juni nur wiederholen: Schreiben Sie uns.

Eine entspannte Vorweihnachtszeit, ein frohes Fest und erfolgreiches Verwalten auch im neuen Jahr wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember und Januar

Verwalterthema des Monats
Das Mitarbeiter-Jahresgespräch → **Seite 4**

Technik
Messen, Zählen, Verteilen – Teil 1 → **Seite 7**

FAQ
Sie fragen - unsere Experten antworten → **Seite 8**

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
WEG kann Umzugskostenpauschale beschließen → **Seite 9**

Deckert erklärt: Verwaltungsbeirat → **Seite 10**

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**

Vermieter darf Werte von ungeeichtem Zähler verwenden

Die Messwerte von Wasserzählern darf der Vermieter auch dann einer Betriebskostenabrechnung zugrunde legen, wenn die Zähler nicht geeicht sind. Bei der Betriebskostenabrechnung kommt es allein darauf an, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben ist.
Dennoch macht es einen Unterschied, ob die Zähler geeicht sind oder nicht: Beruhen die Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Werten, die von einem nicht geeichten Messgerät abgelesen wurden, kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. Dann ist es Sache des Vermieters, darzulegen und zu beweisen, dass die abgelesenen Werte stimmen. Kann der Vermieter das beweisen, sind die Ablesewerte verwertbar. (BGH, Urteil v. 17.11.2010, VIII ZR 112/10)

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn der BGH vermieterfreundlich entschieden und die Ablesewerte für verwertbar erklärt hat, sollten die Zähler stets geeicht sein. Nur dann kommt den Werten nämlich die Richtigkeitsvermutung zugute. Zudem ist das Verwenden ungeeichter Zähler eine Ordnungswidrigkeit, die eine empfindliche Geldbuße nach sich ziehen kann.
Zur Kostenersparnis werden üblicherweise die alten gegen neue (generalüberholte oder fabrikneue) Geräte ausgetauscht. Die Eich- bzw. Austauschkosten sind Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden können. Die Eichfrist für Kaltwasserzähler beträgt 6 Jahre, für Warmwasserzähler 5 Jahre. Zum Thema „Zähler" s. auch „Messen, Zählen, Verteilen – Teil 1" auf S. 7 in dieser Ausgabe.

Weiterführende Informationen:
Zählereinrichtungen → **1384518**

Auch Grundkosten sind nach Verbrauch umlegbar

Der Vermieter darf auch die Kosten der Wasserversorgung, die nicht vom Verbrauch abhängen (z. B. Grundgebühren, Zählerkosten), einheitlich nach dem Wasserverbrauch umlegen. Das gilt jedenfalls im Normalfall, in dem die Wohnungen im Wesentlichen vermietet sind.
Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo die Mieter wegen erheblichen Leerstands in der Liegenschaft in unzumutbarer Weise mit Fixkosten belastet würden. Dann ist die einheitliche Abrechnung unzulässig und der Vermieter muss den Umlegungsmaßstab für die Fixkosten der Wasserversorgung ändern, damit die verbliebenen Mieter nicht mit diesen Mehrkosten belastet werden. Eine Formularklausel im Mietvertrag, die dem Vermieter erlaubt, die verbrauchsunabhängigen Kosten der Wasserversorgung ohne Wenn und Aber nach dem tatsächlichen Wasserverbrauch umzulegen, ist demzufolge unwirksam. (BGH, Urteil v. 6.10.2010, VIII ZR 183/09)

Weiterführende Informationen:
Wasserkosten → **639538**

Keine Mietminderung bei unverbindlicher Flächenangabe

Wenn im Mietvertrag zwar eine Angabe zur Wohnfläche enthalten ist, gleichzeitig aber klargestellt wird, dass diese wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen soll, ist die Wohnflächenangabe nicht verbindlich. Der Mieter kann in diesem Fall keine Minderung geltend machen, wenn die tatsächliche Wohnfläche kleiner ist als im Mietvertrag genannt. (BGH, Urteil v. 10.11.2010, VIII ZR 306/09)

PRAXIS-TIPP:

Hier hatte der Vermieter Glück, dass die Unverbindlichkeit der Flächenangabe so klar geregelt war. Die Rechtsprechung ist inzwischen sehr streng, was Flächenangaben im Mietvertrag angeht: Normalerweise werden Flächenangaben als verbindlich anzusehen sein. Das gilt laut BGH selbst bei einer „ca.-Angabe". Weichen vereinbarte und tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent voneinander ab, kann der Mieter ohne Weiteres die Miete mindern. Vermeiden Sie im Mietvertrag möglichst Angaben zur Wohnfläche, um Streitigkeiten gar nicht erst aufkommen zu lassen.

Weiterführende Informationen:
Wohnfläche → **639607**

Mieter darf Miete erst nach Mangelanzeige zurückbehalten

„Erst melden, dann mindern". So lässt sich in Kurzform eine aktuelle Entscheidung des BGH zusammenfassen. Die Karlsruher Richter haben klargestellt, dass ein Mieter Mietzahlungen wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter nichts weiß, erst zurückbehalten darf, wenn er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.
Im konkreten Fall hatte der Mieter wegen Schimmelbildung die Miete teilweise einbehalten. Der Vermieter hatte von dem Mangel keine Ahnung und erfuhr davon erst, nachdem er dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt hatte.
Da er den Vermieter in Unkenntnis gelassen hatte, stand dem Mieter kein Recht zur Minderung zu. Auch auf ein Zurückbehaltungsrecht konnte sich der Mieter nicht berufen. Das Zurückbehaltungsrecht (ZBR) dient dazu, auf den Schuldner (hier: den Vermieter) Druck auszuüben, damit dieser seine eigene Verbindlichkeit (hier: Mangelbeseitigung) erfüllt. Solange der Vermieter von dem Mangel nichts weiß, kann das ZBR die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein ZBR besteht daher erst an den Mieten, die nach der Mangelanzeige fällig werden. (BGH, Urteil v. 3.11.2010, VIII ZR 330/09)

Weiterführende Informationen:
Mängel → **638922**

Neue Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen ab Januar

Die Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die bei öffentlich geförderten Wohnungen in die Berechnung der Kostenmiete einfließen, ändern sich alle 3 Jahre entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI). Zum 1.1.2011 steht eine solche Änderung an, und zwar eine Erhöhung um 3,7 Prozent. Ab dann gelten folgende Werte (jeweils pro Jahr):

Verwaltungskostenpauschale für

- Wohnungen: 264,22 Euro
- Garagen und Einstellplätze: 34,46 Euro.

Instandhaltungskostenpauschale

für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahrs

- weniger als 22 Jahre zurückliegt: höchstens 8,16 Euro/m²
- mindestens 22 Jahre zurückliegt: höchstens 10,34 Euro/m²
- mindestens 32 Jahre zurückliegt: höchstens 13,21 Euro/m².

PRAXIS-TIPP:

Aufgrund der gestiegenen Pauschalen können Mieterhöhungen für Sozialwohnungen möglich sein. Die Mieterhöhung erfolgt hier durch einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters, in der die Erhöhung berechnet und erläutert werden muss. Der Erklärung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Wb.) oder ein Auszug hieraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Anstelle einer Wb. kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wb. oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wb. genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigefügt werden.
Der Mieter schuldet die erhöhte Miete vom 1. des auf die Erklärung folgenden Monats an. Geht dem Mieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats zu, schuldet er die erhöhte Miete erst ab dem übernächsten Monat. Beispiel: Zugang der Erklärung beim Mieter am 20.12.2010, Erhöhung gilt ab 1.2.2011.

Weiterführende Informationen:
Wirtschaftlichkeitsberechnung → **639566**
Verwaltungskosten → **639466**
Wirtschaftlichkeits- und Mietenberechnung (Muster) → **584607**

Axel Gedaschko wird GdW-Präsident

Der Jurist Axel Gedaschko wird zum 1.2.2011 neuer Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Die Delegierten des GdW-Verbandstages wählten den 51-Jährigen, der die Nachfolge von Lutz Freitag antritt, mit großer Mehrheit. Gedaschko war zuvor u. a. Senator in Hamburg und Aufsichtsratsvorsitzender des Hamburger Wohnungsunternehmens SAGA/GWG.

Wohnungsübergabe-App für iPhone

Mit der neuen iPhone-App entfällt der Papierkram bei jeder Wohnungsübergabe. Egal, ob Einzug oder Auszug, mit der Archivfunktion können Sie alle Protokolle speichern, bearbeiten und an die Mieter versenden. Von der Mängelaufnahme über die Schlüsselübergabe bis zur Unterzeichnung: Die App bietet Komfort für eine reibungslose und rechtssichere Wohnungsübergabe und ist für 0,79 Euro erhältlich. Nähere Informationen und einen Link zum App-Store von Apple finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien**.

BGH-Überblick 2010

Auch in diesem Jahr hat der BGH viele wichtige Entscheidungen zum Mietrecht, zum Wohnungseigentumsrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten verkündet. Über die wichtigsten haben wir im Verwalter-Brief berichtet. Auf unserem Internetportal haben wir die BGH-Rechtsprechung 2010 nach Themen geordnet für Sie zusammengestellt. Die Übersicht finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien**.

Haufe Online-Seminar im Januar

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, wichtige Gesetzesänderungen und die neuesten Entwicklungen in der Verwalterpraxis informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit, die Sie für Wichtigeres als Zug- oder Autofahrten verwenden können.

Social Media – wie Sie mit Xing Ihr Netzwerk ausbauen
Fr., 14.1.2011, 11:00 Uhr

Wer heute sein Business-Netzwerk ausbauen will, kommt an Xing, Twitter oder Linkedin nicht vorbei. Wer diese Kontaktbörsen zu nutzen weiß, ist klar im Vorteil. Wie Sie Xing als Plattform nutzen, ein professionelles Profil erstellen und Ihre Kontakte richtig managen, erfahren Sie in diesem Online-Seminar mit dem Social Media-Experten Jürgen Christ.
Teilnahmebeitrag sind 49 Euro. Für Kunden von Haufe VerwalterPraxis Professional ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.
Anmeldung unter www.immobilien-online-service.de

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche 1230987 Los

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.

Das Mitarbeiter-Jahresgespräch

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Die Qualität der Leistung eines Immobilienverwalters wird entscheidend von seinen Mitarbeitern geprägt. Damit die Mitarbeiter wissen, welche Qualität angestrebt wird, wie ihr Leistungsbeitrag beurteilt wird und damit die Geschäftsleitung im Gegenzug weiß, ob die Mitarbeiter die erforderlichen Bedingungen haben, ist ein kontinuierlicher Dialog erforderlich. Ein wichtiger Teil des Dialogs ist das Mitarbeiter-Jahresgespräch.

Jeder Mitarbeiter sollte grundsätzlich einmal im Kalenderjahr von seinem direkten Vorgesetzten zu einem angekündigten Mitarbeitergespräch eingeladen werden. Im Rahmen des Mitarbeitergesprächs erfährt der Mitarbeiter, wie seine Leistung gesehen und was von ihm künftig erwartet wird. Er erhält Gelegenheit, seine Wünsche und Vorstellungen zu artikulieren. Die Vorstellungen beider Parteien können im Gespräch aufeinander abgestimmt werden.

PRAXIS-TIPP: SCHRIFTLICHE DOKUMENTATION

Das Gespräch und die Beurteilung sollten schriftlich festgehalten und von beiden Seiten unterzeichnet werden (s. **Muster-Protokoll**).

Beide Seiten sind aufgefordert, sich während der Vorbereitungen ein klares Bild der eigenen Ansichten und Erwartungen zu machen. Ziel des Gesprächs ist es auch, das gegenseitige Verständnis zu verbessern und die Zusammenarbeit zwischen der Firma und ihren Mitarbeitern effizienter zu gestalten. Damit werden die Bewertungen Auswirkungen auf die Arbeitsprozesse haben.

Die persönliche Beförderungs- und Entwicklungsplanung wird durch die Beurteilungen für beide Seiten geklärt, falsche Erwartungen ausgeräumt und damit die Motivation der Mitarbeiter gefördert. Die individuelle Einkommensentwicklung und eventuelle Gratifikationen sind ebenfalls Gegenstand des Mitarbeitergesprächs.

PRAXIS-TIPP: INDIVIDUELLE WEITERBILDUNG

Richten Sie Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen streng an den Bedürfnissen der einzelnen Mitarbeiter aus und sprechen Sie diese mit ihnen ab.

Protokoll des Mitarbeiter-Jahresgesprächs

(Muster für eine(n) WEG-Verwalter(in))

Mitarbeiter(in)	Vorgesetzte(r)
Name, Vorname	
Funktion **WEG Verwalter**	

Der (die) Mitarbeiter(in) ist Stelleninhaber(in) seit: _____

1. Verantwortungsspanne
   a) Personalverantwortung für _____ Mitarbeiter
   b) Umsatzverantwortung: ca. _____ Euro
   c) Anzahl Objekte: _____
   d) Anzahl Einheiten: _____

2. Mitarbeiterbeurteilung (siehe Beurteilungsbogen)

3. Bewertung der Arbeitsleistung und Erreichung der Ziele der abgelaufenen Periode

4. Erkenntnisse der Kundenbefragung

5. künftige Aufgaben und Ziele

6. Fortbildungsmaßnahmen

7. Einkommensentwicklung

8. Sonstiges

_____ _____
Datum Datum

_____ _____
Mitarbeiter(in) Vorgesetzte(r)

Wird von dem (der) Mitarbeiter(in) eine gesonderte schriftliche Erklärung zu diesen Aufzeichnungen abgegeben?
☐ ja ☐ nein

Ziel des Mitarbeitergesprächs ist die einvernehmliche und auch für einen anderen nachvollziehbare Beantwortung folgender Fragen:

- **Verantwortungsbereich** des Mitarbeiters
- **Aufgaben und Ziele** des Mitarbeiters im abgelaufenen Jahr
- **Stellungnahme des Vorgesetzten** zu den Arbeitsergebnissen; Folgerungen für die weitere Arbeit und Zusammenarbeit
- Hinweise zum **weiteren Einsatz** des Mitarbeiters
- Hinweise des Vorgesetzten zu **Eignungsschwerpunkten** des Mitarbeiters. Welche Funktion könnte der Mitarbeiter aus heutiger Sicht erreichen?
- Berufliche **Zielvorstellungen** des Mitarbeiters
- Vorgesehene **Maßnahmen**
- **Gehaltsentwicklung**.

Kernpunkt des Mitarbeitergesprächs ist die **Mitarbeiter-Beurteilung** (s. **Kopiervorlage auf Seite 6**). Im Rahmen des Gesprächs wird der Beurteilungsbogen sowohl vom Vorgesetzten (Fremdsicht) wie auch vom Mitarbeiter (Eigensicht) ausgefüllt. Abweichende Wertungen sind besonders zu erörtern und bedürfen gegebenenfalls schriftlicher Stellungnahmen.

Weiterführende Informationen:

Personalfragen in der Wohnungswirtschaft → **2004293**
Personalfragen für Verwalter → **636951**
Verwalter haftet für seine Mitarbeiter → **1619607**
Einarbeitungsplan neue Mitarbeiter → **579493**

Übersicht: Leitfaden für Personalgespräche

Personalgespräche haben für beide Seiten eine große Bedeutung und können die gemeinsame Zukunft entscheidend beeinflussen. Deshalb erfordert ihre Durchführung die Einhaltung einiger wichtiger Regeln, deren Beachtung zum gewünschten Erfolg und zur beiderseitigen Zufriedenheit führen wird. Sie helfen, eventuelle Ängste und Beklemmungen abzubauen und stellen einen entscheidenden Baustein zur beiderseitigen Motivation dar.

Gebote für ein erfolgreiches Personal-Jahresgespräch

- Laden Sie als Personalvorgesetzter Ihren Mitarbeiter **rechtzeitig** zu dem Gespräch ein.
- Nennen Sie unbedingt, **weshalb** Sie Ihren Mitarbeiter sprechen wollen.
- **Bereiten** Sie sich umfassend auf das Gespräch **vor**. Nehmen Sie vorher Einblick in die Personalakte. Sie sollen alle Eckdaten präsent haben.
- Geben Sie dem Mitarbeiter **zu seiner Vorbereitung** ein leeres Exemplar des Gesprächsprotokolls. Bitten Sie ihn, es mit seinen Worten auszufüllen.
- Planen Sie für das Gespräch **ausreichend Zeit** ein.
- Sorgen Sie dafür, dass Sie während des Gesprächs **nicht gestört werden**.
- „Wer fragt, führt". Stellen Sie Fragen, aber offene Fragen (fangen alle mit „w…" an).
- **Strukturieren** Sie das Gespräch, am besten anhand des Protokolls, das Sie während des Gesprächs ausfüllen.
- **Lassen** Sie den Mitarbeiter unbedingt **ausreden**, zeigen Sie, dass Sie **zuhören** können.
- Sparen Sie nicht mit **Anerkennung, aber vermeiden Sie billige Komplimente**.
- Versuchen Sie, alles über die **Erwartungen** des Mitarbeiters zu erfahren. Sie können darauf reagieren und vermeiden damit Enttäuschungen.
- Zeigen Sie durch **angemessene Kleidung**, dass es sich um eine ernste Angelegenheit handelt.
- **Setting**. Setzen Sie sich mit Ihrem Mitarbeiter im rechten Winkel an einen Besprechungstisch; auf keinen Fall Sie hinter, der Mitarbeiter vor dem Schreibtisch.

Das sollten Sie unbedingt vermeiden

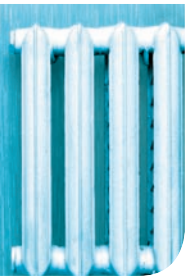
- **Störungen**. Während des Gesprächs sind Sie für niemand anderen zu sprechen, auch nicht telefonisch.
- **Reden über Dritte**. Hier geht es ausschließlich um Ihren Mitarbeiter und Sie.
- **Grundsätzliche Wertungen**. Ob positiv oder negativ – solche Reden bleiben dem Stammtisch vorbehalten. Jeder Mitarbeiter ist einzigartig.
- **Den anderen unterbrechen**. Ein Gebot der Höflichkeit ist, den anderen ausreden zu lassen.
- **Versprechungen**. Das Gespräch ist eine Bestandsaufnahme und der Beginn eines Dialogs. Es dient der Feststellung von Stärken. Schwächen sollen erkannt und deren Minderung geplant werden. Versprechungen zu Gehalt oder Beförderung sind nicht Gegenstand dieses Gesprächs. Weiterbildung zur Minderung eventueller Schwächen können Sie anbieten, aber noch nicht zusagen.
- **Themen aus dem Privatleben**. Weder Ihr noch das Privatleben des Mitarbeiters stehen hier zur Debatte. Das ist zu unterscheiden von **privat bedingten Umständen**, die flexible Lösungen erfordern könnten, um Arbeit und Motivation zu fördern und zu erhalten.
- **Eigene Personalakten führen**. Es gibt **nur eine** Personalakte. Diese enthält alle Daten.

Kopiervorlage „Mitarbeiter-Beurteilung“

Mitarbeiter					Kompetenzbeurteilung	Beurteiler				
1	2	3	4	5	Verwalter(in)	1	2	3	4	5
					1. Fachkenntnisse					
					rechtliche Kenntnisse, insbesondere WEG					
					technische Kenntnisse					
					Hinzuziehung von Fachleuten zur gegebenen Zeit					
					Buchhaltungskenntnisse					
					routinierter Umgang mit der Software Hausverwaltung, WORD, EXCEL, OUTLOOK					
					2. Professionelle Arbeit					
					hält sich an die organisatorischen Vorgaben der Firma					
					verteilt seine begrenzte Zeit optimal auf Objekte und Kunden im Hinblick auf das Betriebsergebnis					
					schöpft vertragliche Vereinbarungen aus					
					behält immer den Überblick					
					3. Kundenorientierung					
					wird von den Eigentümern respektiert					
					arbeitet effizient und vertrauensvoll mit den Beiräten zusammen					
					vermeidet Konflikte, schlichtet sie schnell und befriedigend für alle Parteien					
					übernimmt in der ETV Aufgabe des Moderators und führt die Eigentümer zu optimalen Lösungen					
					richtet alle Aktivitäten und Entscheidungen auf die Wertsteigerung oder mindestens auf den Werterhalt des Objekts aus					
					handelt professionell, terminbewusst und schnell im Sinne der Eigentümer					
					4. Problemanalyse und Urteilsvermögen					
					analysiert die auftretenden Probleme, ordnet sie und stellt die Zusammenhänge dar					
					verschafft sich schnell einen Überblick über Situationen und kommt pragmatisch zu Entscheidungen					
					erarbeitet Lösungsvorschläge					
					bezieht die Geschäftsführung rechtzeitig und vollständig ein, sollte dies notwendig sein					
					5. Arbeitsorganisation und Selbstmanagement					
					plant vorausschauend und behält so den Überblick über alle laufenden Vorgänge					
					ist in der Lage, plötzlich auftretende Aufgaben in den Tagesablauf zu integrieren					
					vermeidet durch Planung, Koordination und Spontaneität überflüssige Arbeiten					
					akzeptiert Vorschläge zur Verbesserung der Arbeitsqualität und fördert die Umsetzung effektivitätssteigernder Maßnahmen					
					führt Aufgaben mit beständigem Engagement aus					
					6. Kommunikative Fähigkeiten					
					stellt sich auf seine Gesprächspartner ein und hört seinem Gegenüber genau zu					
					verfügt über eine klar verständliche und präzise mündliche Ausdrucksweise					
					verfügt über eine klar verständliche und präzise schriftliche Ausdrucksweise					
					wirkt freundlich und entgegenkommend					
					tritt sicher auf					
					7. Verhalten unter Beanspruchung					
					ist starken arbeitsbedingten Belastungen gewachsen					
					reagiert auch unter Druck besonnen und rational					
					ist durch Misserfolge nicht zu entmutigen					
					8. Team- und Führungsfähigkeit					
					wird von den Mitarbeitern als Kopf des Teams akzeptiert					
					motiviert die Teammitglieder					
					geht auf die Arbeitsbelastung und Stimmung der Teammitglieder ein					
					äußert offen Anerkennung und vermittelt Kritik in angemessener Form					
					akzeptiert und reagiert angemessen auf Kritik					

Mitarbeiter(in) _____ Datum _____ Vorgesetzte(r) _____

Technik



Messen, Zählen, Verteilen – Teil 1

Wolfgang Gärtner, Essen

Die in einer Liegenschaft anfallenden Kosten für Wasser und Wärme müssen auf die Nutzer umgelegt werden. Unterschiedliche Mess- und Verteilgeräte für die verbrauchsabhängige Erfassung von Wärme und Wasser sind hierbei behilflich. Die bekanntesten sind Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wasserzähler. Lesen Sie mehr über Funktionsweise und Unterschiede.

Heizkostenverteiler

Dem Vermieter/Eigentümer bzw. der WEG entstehen Kosten für die Versorgung des Gebäudes mit Heizenergie. Diese Kosten sollen entsprechend dem **tatsächlichen Verbrauch** auf die Nutzer verteilt werden. Bis zur Einführung der Heizkostenverordnung 1981 geschah die Abrechnung anhand der Fläche der Nutzeinheiten. Dabei wurde nicht berücksichtigt, ob der jeweilige Nutzer viel oder wenig Energie verbraucht hat. Mithilfe von Heizkostenverteilern wird hingegen der tatsächliche Wärmeverbrauch ermittelt. Der gewünschte Effekt ist, einen **Sparanreiz** für die Nutzer zu schaffen, möglichst wenig Energie zu verbrauchen.

Heizkostenverteiler sind Mess**hilfs**verfahren, die zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs benötigt werden. Der anteilige Wärmeverbrauch wird im Gegensatz zur Erfassung mit Wärmezählern (s. u.) **nicht in physikalischen Einheiten** angezeigt. Heizkostenverteiler benötigen **Bewertungsfaktoren**, mit denen die über eine Heizperiode aufintegrierten Übertemperaturen gewichtet werden müssen.

Es gibt 2 Arten von Heizkostenverteilern: Geräte, die den Heizenergieverbrauch **elektronisch** erfassen, und solche, die nach dem **Verdunstungsprinzip** arbeiten. Elektronische Heizkostenverteiler gibt es wiederum als reine Einfühler- und als Zweifühlergeräte (mehr dazu in Teil 2). Dabei sind 2 Ausführungen erhältlich: Kompaktgeräte und Fernfühlergeräte.

Heizkostenverteiler sind **nicht eichpflichtig**. Sie fallen auch nicht unter die Europäische Messgeräterichtlinie (MID; „Measuring Instruments Directive“) und deren Umsetzung in deutsches Recht (Eichgesetz, Eichordnung). Heizkostenverteiler für den gewerblichen Einsatz müssen durch eine anerkannte Stelle zugelassen sein.

Wärmezähler

Wie Heizkostenverteiler dienen Wärmezähler der Ermittlung des Wärmeverbrauchs. Im Gegensatz zu Heizkostenverteilern messen sie jedoch in **physikalisch gesetzlichen Einheiten**, z. B. Kilowattstunden. Genauer: Ein Wärmezähler ermittelt die **Wärmeenergie** aus dem Volumenstrom des zirkulierenden Mediums und dessen Temperaturdifferenz zwischen Vor- und Rücklaufleitung. Komplette Wärmezähler bestehen im Wesentlichen aus 3 Bauteilen: dem Rechenwerk, dem Durchfluss-Sensor und den Temperaturfühlern.

Die Durchfluss-Sensoren sind i. d. R. **Mehrstrahl-Flügelradzähler**, bei denen die Drehung des Flügelrads **elektronisch erfasst** wird. Dies gewährleistet eine verzögerungsfreie, korrekte „Zählung“ der Flügelradumdrehungen, die Grundlage für die Volumenmessung der durchgeströmten Flüssigkeit ist. Beim Mehrstrahl-Prinzip wird das Flügelrad inklusive der Lagerung durch den Wasserdruck gleichmäßig belastet. Daher besitzt das Messgerät über die gesamte Lebensdauer eine **hohe Messstabilität**.

Die Temperaturmessung in der Vor- und Rücklaufleitung erfolgt bei modernen Wärmezählern mithilfe von Platin-Widerstandsthermometern, die eine sehr genaue Ermittlung der Temperaturdifferenz zwischen Vor- und Rücklaufleitung ermöglichen. Aus diesen Messwerten sowie einigen für die durchströmende Flüssigkeit charakteristischen Konstanten („K-Faktor“) **berechnet** der im Rechenwerk eingebaute elektronische **Mikrochip** die **verbrauchte Energie**. Die kumulierte Wärmeenergie wird im LC-Display dargestellt.

ACHTUNG: EICHPFLICHT

Wärmezähler sind **eichpflichtig**. Die Eichgültigkeit beträgt 5 Jahre.

Wasserzähler

Zur Ermittlung des Wasserverbrauchs zeigen Wasserzähler das Volumen der durchgeflossenen Wassermenge an. Zur Messung kleiner bis mittlerer Wassermengen für Nenndurchflüsse bis 10 m³ pro Stunde werden **Flügelrad-Durchflussmesser** verwendet. Bei den Messprinzipien wird dabei zwischen Einstrahl-Flügelradzähler und Mehrstrahl-Flügelradzähler unterschieden. Beim Mehrstrahl-Flügelradzähler mit Magnetkupplung und Rollenzählwerk überträgt eine Magnetkupplung die Drehung des Flügelrads auf das Zählwerk. Die Magnetkupplung ist **gegen magnetische Beeinflussbarkeit** des Zählers (nach VDDW Standard und EN 14154-3) **geschützt**.

Der Hauptvorteil eines **Mehrstrahl-Flügelradzählers** gegenüber Einstrahl-Flügelradzählern liegt in der gleichmäßigen Belastung des Flügelrads. Dies gewährleistet eine **hohe Messstabilität**. Die Übertragung des Messwerts an eventuelle Kommunikationsmodule (z. B. ein Funkmodul) erfolgt durch eine Modulatorscheibe, die an das Deziliterrad des Zählers gekoppelt ist. Diese Scheibe wird optisch rückwirkungsfrei abgetastet. Die Module erkennen den Rückwärtslauf. Die volumenproportionalen Impulse (1 Impuls entspricht 1 Liter) werden vom Modul kumuliert und gespeichert.

Die Abtastung ermöglicht gleichzeitig die Erkennung der korrekten Montage. So ist eine Überprüfung bei der Inbetriebnahme bzw. eine Überprüfung auf Manipulation (z. B. durch das Lösen des Moduls vom Zähler) bei der Auslesung möglich.

ACHTUNG: EICHPFLICHT

Wasserzähler sind **eichpflichtig**. Die Eichgültigkeit beträgt für Warmwasserzähler 5 Jahre, für Kaltwasserzähler 6 Jahre.

Großwasserzähler

Großwasserzähler sind für große Durchflussmengen (ab 15 m³ pro Stunde) ausgelegt: Sie arbeiten nach dem **Woltmanprinzip** (daher werden sie auch Woltmanzähler genannt). Die Großwasserzähler sind Volltrockenläufer mit Magnetkupplung. Durch die verschleiß- und reibungsarme Lagerung des Flügelrads (meist aus Hartmetall oder Saphir) ist auch bei extremen Belastungen eine hohe Messgenauigkeit im gesamten Messbereich garantiert.

Weiterführende Informationen:

Zählereinrichtungen → **1384518**
Heizung → **1170941**
Zähler → **637601**

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wie sollte sich der Verwalter verhalten, wenn über das Vermögen eines Wohnungseigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden ist? Was muss der Verwalter unternehmen? Wie sieht es mit den fälligen und rückständigen Hausgeldzahlungen aus?

Der Verwalter muss die Hausgeldforderungen der WEG, die **vor** Eröffnung des Insolvenzverfahrens bestehen, als sog. einfache Insolvenzforderungen nach § 38 InsO zur Insolvenztabelle anmelden. Dies gilt gleichermaßen für vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens beschlossene und fällige Sonderumlagen. Die zur Tabelle angemeldeten Forderungen fallen aber normalerweise ganz oder größtenteils aus (dazu, wie solche Rückstände möglicherweise doch durchgesetzt werden können, sogleich).

Hingegen sind **nach** Insolvenzeröffnung beschlossene Sonderumlagen und laufende Hausgeldzahlungen sonstige Masseverbindlichkeiten im Sinne des § 55 InsO. Diese muss der Insolvenzverwalter aus der Insolvenzmasse vorab befriedigen.

Bei Insolvenzverfahren, die nach dem 1.7.2007 angeordnet wurden, steht der WEG bezüglich der laufenden Hausgelder und denen der letzten 2 Jahre (begrenzt auf 5 Prozent des Verkehrswerts der betreffenden Wohnung) zudem ein insolvenzrechtliches **Absonderungsrecht** zu (§ 49 InsO).

Hierzu wird zunehmend die Meinung vertreten, dass die WEG diese Ansprüche, die dem Recht der abgesonderten Befriedigung unterliegen, auch **außerhalb des Insolvenzverfahrens** geltend machen kann, was die Chance auf Befriedigung natürlich deutlich erhöht. Der Insolvenzverwalter soll verpflichtet sein, wegen solcher Ansprüche die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum (z. B. durch Zwangsversteigerung) zu dulden – unabhängig vom Insolvenzverfahren und selbst dann, wenn die Ansprüche noch nicht tituliert sind. Diese zunehmend vertretene Möglichkeit, Hausgeldforderungen trotz Insolvenz eines Wohnungseigentümers möglicherweise doch per Zwangsversteigerung erfolgreich durchsetzen zu können, sollte jeder Verwalter kennen. (Fach-)Anwaltliche Hilfe ist in solchen Fällen allerdings unerlässlich.

Was geschieht mit Guthaben oder Nachzahlungen des alten Eigentümers gegenüber der WEG bei einem unterjährigen Eigentümerwechsel? Wem steht das Guthaben zu bzw. wer muss Nachzahlungen leisten?

Bei einem unterjährigen Eigentümerwechsel haftet der zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Abrechnungsergebnisses im Grundbuch eingetragene Eigentümer für die sog. Abrechnungsspitze (Betrag, um den das Abrechnungsergebnis die für das Wirtschaftsjahr geschuldeten Vorauszahlungen übersteigt). Der Erwerber ist ggf. verpflichtet, die Abrechnungsspitze nachzuzahlen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Guthaben, steht im dieses zu.

Soweit der alte Eigentümer nicht alle von ihm geschuldeten Vorauszahlungen geleistet hat, haftet nur der bisherige Eigentümer für die Differenz zwischen den tatsächlichen und den von ihm geschuldeten Vorauszahlungen. Die Haftung des Erwerbers ist auf die Abrechnungsspitze beschränkt.

Auf einer Eigentümerversammlung soll ein neuer Verwaltungsbeirat gewählt werden. Ein Miteigentümer meint, die Neuwahl könne nur stattfinden, wenn der bisherige Beirat entlastet ist. Hängt die Neuwahl des Beirats von der Entlastung des alten Beirats ab?

Die Neuwahl des Beirats hängt nicht von der Beschlussfassung über die Entlastung des alten Beirats ab. Ebenso wie bei der Entlastung des Verwalters besteht grundsätzlich kein Anspruch der Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf Entlastung (Ausnahme: vertragliche Vereinbarung über Anspruch auf Entlastung). Erfolgt dennoch eine Beschlussfassung über die Beiratsentlastung, sind die Beiratsmitglieder vom Stimmrecht ausgeschlossen (§ 25 Abs. 5 WEG).

Darüber hinaus ist zu beachten, dass ein Mehrheitsbeschluss über die Entlastung der Beiratsmitglieder möglicherweise nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn ein Ersatzanspruch gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats möglich erscheint, z. B. bei fehlerhafter Abrechnung.

Vor der Neuwahl des Verwaltungsbeirats muss m. E. allerdings die Beendigung der Rechtsstellung der Mitglieder des alten Verwaltungsbeirats geregelt sein. Entweder ist durch eine entsprechende Beschlussfassung geregelt, dass das Amt eines Beiratsmitglieds durch Ablauf der Bestellungszeit endet, oder es erfolgt u. U. eine Amtsniederlegung bzw. ein entsprechender mehrheitlich zu fassender Abberufungsbeschluss.

Demzufolge muss der Verwalter bei einem Antrag auf „Neuwahl des Verwaltungsbeirats" bei einer WEG, bei der ein auf unbefristete Zeit eingesetzter Verwaltungsbeirat besteht, zunächst darüber abstimmen lassen, ob überhaupt der Beirat neu zu bestellen ist. Bei positiver Beschlussfassung hierüber muss in die Wahl der konkreten Personen eingetreten werden.

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

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

in den meisten WEGs bleibt es nicht aus, dass die Bewohner einer Einheit wechseln, sei es wegen Eigentümerwechsels, sei es, weil ein neuer Mieter einzieht. In manchen Gemeinschaften gibt es sogar nahezu wöchentlich Nutzerwechsel, etwa weil Eigentümer ihre Einheiten an Feriengäste oder sonstige „Kurzzeitnutzer" vermieten. Oft sind (häufige) Umzüge den anderen Eigentümern nicht recht, wobei die Gründe hierfür unterschiedlich sein mögen: Während der eine vielleicht nur gerne weiß, wie die Leute heißen, denen er auf dem Weg zum Mülleimer begegnet, sorgt sich der andere um Aufzug und Treppenhaus.

So oder so: Gegen – auch häufige – Nutzerwechsel können sich die Eigentümer nicht wehren. Höchstrichterlich abgesegnet wurde nun aber die Möglichkeit, für jeden Nutzerwechsel eine Umzugspauschale zu erheben. Doch nicht alles, was erlaubt ist, ist auch immer sinnvoll. Ich bin und bleibe skeptisch, wie Sie in der Entscheidung des Monats lesen können.

Ich wünsche Ihnen eine gute Weihnachtszeit und ein erfolgreiches neues Jahr.

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats: **WEG kann Umzugskostenpauschale beschließen**

Deckert erklärt: **Verwaltungsbeirat**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss eine maßvoll bemessene Umzugskostenpauschale beschließen, wenn eine solche Entscheidung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.
BGH, Urteil v. 1.10.2010, V ZR 220/09

Der Fall:
Ein Eigentümer von 5 Wohnungen in einer Anlage vermietete diese als möblierte Ferienwohnungen an Touristen und Saisonarbeiter. Pro Jahr schloss er etwa 100 Mietverträge ab.
In einer Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, dass jeder Eigentümer *„im Falle eines Bewohnerwechsels aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung (...) für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums eine Kostenpauschale in Höhe von 50 Euro an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen"* habe. Die Beträge sollten der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden. Laut Beschluss sollten unter den Begriff „Bewohner" auch Feriengäste und Saisonarbeitnehmer als Mieter fallen. Betreffe der Bewohnerwechsel mehrere Personen, falle die Kostenpauschale nur einmal an.
Gegen diesen Beschluss wandte sich der vermietende Eigentümer mit der Anfechtungsklage.

Das Problem:
Zuletzt war es sehr umstritten, ob die Wohnungseigentümer solche Umzugspauschalen generell im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung rechtswirksam beschließen können. Die Frage ist, ob Umzüge eine „besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums" im Sinne des § 27 Abs. 7 WEG darstellen.
Teilweise wurde argumentiert, dass Eigentümerwechsel/Umzüge und auch Mieterwechsel keine „besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums" seien. Durch eine Umzugspauschale werde auch der vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel abgeändert. Zudem werde das Schadensersatzrecht nach BGB, das bei einer etwaigen Sachbeschädigung einen Verschuldensnachweis erfordert, durch solche Pauschalen unterlaufen.
Andererseits wurden solche Pauschalen – üblicherweise zwischen 50 und 150 Euro je Nutzerwechsel – als vertretbar angesehen, da jeder Ein- und Auszug stets mit gewissen Beschädigungen bzw. Verschmutzungen des Gemeinschaftseigentums verbunden sei. Umzüge führten auch zu Belästigungen der restlichen Bewohner in einem Haus. Zudem

seien kontinuierliche zeitgenaue Kontrollen korrekter, umzugsbedingter Nutzungen nicht möglich und durchführbar.

So hat der BGH entschieden:
Der Höhe nach maßvolle Umzugspauschalen können auch in Zukunft durch einen **Mehrheitsbeschluss** nach § 21 Abs. 7 WEG eingeführt werden. Vorliegend entsprach der Beschluss allerdings nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und war deshalb für ungültig zu erklären.
Zunächst ist im Rahmen einer „besonderen Nutzung" nicht entscheidend darauf abzustellen, ob ein zulässiger Mitgebrauch Rechte nach § 13 Abs. 2 WEG überschreitet und daher eine unzulässige Nutzung des Gemeinschaftseigentums vorliegt. Nach der Gesetzesbegründung zu § 21 Abs. 7 WEG sollte gerade durch diese Neuregelung die Gemeinschaft die Möglichkeit erhalten, eine Umzugspauschale zu beschließen. Dabei fallen Ein- und Auszüge unzweifelhaft in den Kernbereich von statthaften Mitgebrauchsrechten nach § 13 Abs. 2 WEG. Sie sind auch **bei häufigen Umzügen** vom **Eigentumsschutz** des Art. 14 GG abgedeckt (vgl. hierzu bereits das Urteil des BGH v. 15.1.2010, V ZR 72/09, zu häufigen Ferienwohnungsvermietungen als zulässige Wohnnutzung, s. „Deckert kompakt" Juni 2010).
Gehen allerdings Nutzungen mit einer **gesteigerten Inanspruchnahme** des Gemeinschaftseigentums einher und machen diese zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich (so wohl die zwischenzeitlich h. M.), kann auch bei Umzügen von einer solchen gesteigerten Inanspruchnahme insb. von Treppenhäusern und Aufzügen mit **zusätzlichem Reinigungsaufwand** gesprochen werden.
Selbst sorgfältige, das Gemeinschaftseigentum schonend nutzende „Umzügler" können kleinere, oft unbedeutende und erst in der Summierung die Unansehnlichkeit oder Reparaturbedürftigkeit deutlich machende Schäden verursachen, die schwer oder nur mit unangemessenem Aufwand an Zeit und Kosten zu quantifizieren sind. Damit liegt eine **pauschalierende Regelung**, die nicht darauf abhebt, ob im Einzelfall Kosten verursacht werden, grundsätzlich im wohlverstandenen **Interesse aller Eigentümer**. Dabei kommt es auch nicht darauf an, dass etwa Feriengäste und Saisonarbeiter in eine möblierte Wohnung meist nur mit geringem Umzugsgut ein- und ausziehen.
Von ordnungsgemäßer Verwaltung einer solchen Pauschalregelung ist allerdings nur dann auszugehen, wenn die Pauschale zum einen **maßvoll bemessen** ist und zum anderen **nicht** zu einer **ungerechtfertigten Ungleichbehandlung** der Eigentümer führt. Im vorliegenden Fall war der Betrag von **50 Euro** als **noch angemessen** anzusehen. Die Grenze der Angemessenheit sei bei diesem Betrag zwar erreicht, aber noch nicht überschritten.
Zu beanstanden war hier allerdings, dass solche Pauschalen nur auf „befristet vereinbarte Nutzungsverhältnisse" anwendbar sein sollten, also nicht etwa auch auf Umzüge im Falle unbefristeter Gebrauchsüberlassungen. Vor allem sollten auch Umzüge der jeweiligen Eigentümer selbst ausgeklammert bleiben. Insoweit ist der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt, der eine solche **Unterscheidung nur bei ausreichenden Sachgründen** rechtfertigen könnte (wie hier nicht). Nichts spricht dafür, dass von der Regelung ausgenommene Umzüge zu signifikant geringeren Belastungen des Gemeinschaftseigentums führen müssten.

Das bedeutet für Sie:
Will die Gemeinschaft in allen Fällen eines Eigentümer- bzw. Nutzerwechsels Umzugspauschalen erheben, dürfte ein solcher Beschluss bei **angemessener** Pauschale in Zukunft möglichen Anfechtungen standhalten. In solchen Beschlüssen sollte m. E. auch klar **geregelt** werden, ob sich die Pauschale **sowohl auf einen Einzug wie einen Auszug** bezieht. Pauschalen nur einzelnen (vermietenden) Eigentümern anzulasten, entspricht sicher nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Das beeinträchtigt deren Rechtsstellung.
Wie bereits kürzlich vom BGH (Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09) entschieden, müssen auch nicht unbedingt häufig wechselnde Mieter mehr Störungen bzw. Beschädigungen verursachen als längerfristig ein- oder auszieheende Nutzer. Einen gewissen Strafcharakter solcher Pauschalzahlungen gerade in möbliert kurzfristig vermieteten Boardinghaus- bzw. Ferienwohnanlagen möchte ich allerdings solchen Beschlüssen nicht absprechen, zumal mit solchen Pauschalen gewisse **Nachlässigkeiten erzeugt werden** könnten, ordnungsgemäß und störungsfrei in Gemeinschaften ein- und auszuziehen. Auf jeden Fall sollte im Rahmen solcher Beschlussabsichten auf Erhebung von Umzugspauschalen m. E. **ausdrücklich zusätzlich mitbeschlossen** werden, dass **„weiter gehende und höhere, schuldhaft beweisbar umzugsbedingt herbeigeführte Schäden entsprechender Geltendmachung vorbehalten bleiben"**. Wenn schon der BGH „typisierende", d. h. objektivierende Betrachtung in den Vordergrund stellt, könnten und sollten eigentlich im Falle von häufig und kurzfristig erfolgenden „möbliert-Vermietungen" von Appartements entsprechende Ausnahmen mitbeschlossen werden, da hier im Regelfall allein Koffertransporte – weitgehend ohne Beschädigungsrisiken – stattfinden. Die dem entgegenstehende beiläufige Begründungspassage der BGH-Entscheidung überzeugt mich nicht.

Weiterführende Informationen:
Umzugspauschale, Beschluss → **1704242**

Deckert erklärt: Verwaltungsbeirat

In vielen Wohnungseigentümergemeinschaften gibt es einen Verwaltungsbeirat. Der Beirat ist ein **freiwilliges Verwaltungsorgan** der Gemeinschaft, d. h. gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist die Wahl eines Beirats nicht. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Beirat, sofern **vorhanden, eine sehr wichtige Funktion ausübt**. Der Beirat hat i. d. R. großen Einfluss auf die Entscheidungen der Wohnungseigentümer, z. B. auf das Abstimmungsverhalten in der Eigentümerversammlung. Auch gehört es zu den gesetzlichen Aufgaben des Beirats, den Verwalter zu unterstützen und u. a. auch die Jahresabrechnung zu prüfen.
Der Beirat besteht grds. nach gesetzlichem Vorschlag aus **3 Mitgliedern**. Eine abweichende Anzahl an Beiratsmitgliedern widerspricht nach jüngster Rechtsprechung des BGH ordnungsgemäßer Verwaltung, es sei denn, Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung sehen etwas anderes vor.
Grundsätzlich können auch **nur Wohnungseigentümer** in den Beirat gewählt werden. Wird dennoch ein außenstehender Dritter in den Beirat gewählt, ist dessen Wahl (nur) anfechtbar, aber nicht nichtig. Eine bestimmte Qualifikation der Beiratsmitglieder fordert das Gesetz nicht. Im Idealfall gehören eine in der Anlage wohnende technisch und eine kaufmännisch versierte Person dem Beirat an, zwingend ist das aber nicht.
Der Beirat wird in der Wohnungseigentümerversammlung gewählt. Dabei sollte für jedes Beiratsmitglied **separat abgestimmt** werden. Die oft praktizierte Blockwahl eines ganzen „Beiratsteams" ist nach verbreiteter Meinung nicht zulässig. Ist der Beirat gewählt, bestimmen die Mitglieder mangels entsprechender Beschlussfassung unter sich einen Vorsitzenden.

Bei der Wahl des Beirats sollte auch über dessen **Amtsdauer beschlossen** werden. Ansonsten ist der Beirat auf unbestimmte Zeit gewählt, bis zu einer Ab- oder Neuwahl bzw. einem etwaigen, stets möglichen Rücktritt von einem solchen Ehrenamt. Die Amtszeiten von Verwalter und Beirat sollten möglichst **nicht gleich laufen**. So ist gewährleistet, dass notfalls der Beiratsvorsitzende eine Eigentümerversammlung einberufen kann, wenn die Bestellungszeit des Verwalters abgelaufen ist.

Der Aufgabenbereich des Beirats ist im Gesetz nur rudimentär geregelt. Hier heißt es ganz allgemein in § 29 Abs. 2 WEG: Der Verwaltungsbeirat **unterstützt den Verwalter** bei der Durchführung seiner Aufgaben. Wie diese Unterstützung im Einzelfall aussieht, ist eine Frage der individuellen Ausgestaltung. Als konkrete Aufgabe des Beirats nennt das Gesetz die **Belegprüfung** vor der Abstimmung über die Jahresabrechnung. Diese muss sich auf die sachliche und rechnerische Richtigkeit beziehen. Auch ist es Sache des Beirats, **Kostenvoranschläge** zu **prüfen** und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor die Eigentümer über eine Maßnahme abstimmen.

Hat der Verwalter das **Versammlungsprotokoll** erstellt, ist dieses vom **Beiratsvorsitzenden** zu **unterschreiben**. Fehlt ein Verwalter (z. B. weil dessen Bestellungszeit abgelaufen ist) oder weigert sich dieser pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, kann der **Beiratsvorsitzende** zu einer **Versammlung laden**.

Eines ist der Beirat nicht: Der Beirat ist **kein Aufsichtsrat**. Beiratsmitglieder vergessen das gerne. Der Beirat hat lediglich unterstützende Funktion, aber keine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter oder den Eigentümern. Daher ist jeder Verwalter gut beraten, dem Beirat seine Grenzen aufzuzeigen, wenn sich dieser übermäßig in das Tagesgeschäft einmischt.

Beiräte arbeiten in der Regel **ehrenamtlich**, d. h. ohne Bezahlung. In diesem Fall können sie allerdings **Ersatz ihrer Auslagen** (z. B. Telefon-, Kopier-, Porto- und Fahrtkosten) verlangen, wobei es sich hier aus Gründen der Vereinfachung anbietet, eine Pauschale zu beschließen. Die Eigentümer können aber auch beschließen, dass die Beiräte eine **angemessene Vergütung** erhalten. Denn oftmals heißt es zum Auftragsrecht: „Viel Arbeit ohne Lohn ist halb Spott, halb Hohn“.

Die Tätigkeit ist für die Beiratsmitglieder auch mit gewissen **Risiken** verbunden. So haften sie gegenüber der WEG und Dritten für Schäden, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit verursachen. Um Freiwillige für die Beiratstätigkeit zu finden, kann es sinnvoll sein, die Beiratsmitglieder durch Beschluss von etwa leicht fahrlässiger **Haftung zu befreien**; auf jeden Fall sollten Vermögensschadensversicherungen auch für Beiräte über entsprechende Beschlussfassung abgeschlossen werden.

Weiterführende Informationen:
Beirat → **636277**
Beirat (FAQs) → **1519441**
Beiratswahl (Beschluss) → **1093379**
Beiratsvergütung (Beschluss) → **1093378**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Vereinbartes Stimmrecht gilt auch für Verwalterwahl
AG Dresden, Urteil v. 5.5.2010, 151 C 5545/09

Auch bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung gilt der in der Teilungserklärung (TE) vereinbarte Abstimmungsmodus. Sieht die TE abweichend vom in § 25 Abs. 2 WEG normierten Kopfprinzip eine Abstimmung nach dem Objektprinzip vor, muss der Verwalter die Stimmen entsprechend zählen. Hätte ein Beschlussantrag nach dem Objektprinzip keine Mehrheit, darf der Verwalter nicht auf das gesetzliche Kopfprinzip „ausweichen“, um doch eine Mehrheit zu erreichen.

In dem vom AG Dresden entschiedenen Fall stimmte der Verwalter als Vertreter des Mehrheitseigentümers bei der Abstimmung über seine Wiederbestellung weisungsgemäß mit „Nein“. Nach dem in der TE vorgesehenen Objektprinzip wären 27 Stimmen des Mehrheitseigentümers von insgesamt 45 Stimmen mit „Nein“ zu zählen gewesen, sodass der Beschluss abgelehnt worden wäre. Der Verwalter zählte aber abweichend von der TE nach dem Kopfprinzip. Danach zählte die Stimme des Mehrheitseigentümers nur als eine (die einzige) Neinstimme, sodass der Beschluss zur Wiederbestellung danach eine Mehrheit fand. Das AG Dresden hob den Beschluss wegen der unzulässigen Stimmrechtsanwendung auf.

In gleicher Weise hat zu dieser Frage das AG Berlin-Charlottenburg geurteilt (Urteil v. 7.4.2010, 72 C 7/10).

Weiterführende Informationen:
Verwalterwahl → **1240718**
Stimmrecht in der Eigentümerversammlung → **636138**

Keller- und Garagentausch erfordert keinen neuen Aufteilungsplan
OLG München, Beschluss v. 13.8.2010, 34 Wx 105/10

Wenn Wohnungseigentümer in einer bestehenden Eigentümergemeinschaft Kellerräume oder Garagen tauschen bzw. solche Räume einem anderen Sondereigentum zuordnen, ist für den grundbuchamtlichen Vollzug der Änderung der Teilungserklärung ein neuerlicher Aufteilungsplan mit entsprechender Neunummerierung nicht erforderlich.

Das Grundbuchamt kann in einem solchen Fall jedoch verlangen, die neu zugeordneten Räume so umzubenennen, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehören.

Weiterführende Informationen:
Begründung des Wohnungseigentums → **636274**
Teilungserklärung und abweichende Bauausführung → **892475**

Ex-Verwalter muss auch noch nach 10 Jahren Abrechnung erstellen
OLG Saarbrücken, Beschluss v. 9.11.2009, 5 W 204/09

Werden bisherige Abrechnungsbeschlüsse für ungültig erklärt, ist ein Ex-Verwalter auch noch nach 10 Jahren verpflichtet, Jahresabrechnungen zu erstellen. Solche Verpflichtungen sind auch zwischenzeitlich nicht unmöglich geworden. Zudem ziehen Wechsel im Mitgliederbestand nicht die Unmöglichkeit der Erstellung einer korrigierten Abrechnung nach sich. Dem Individualanspruch eines Eigentümers auf nachzuholende Aufstellung einer Jahresabrechnung kann schließlich nicht entgegengehalten werden, dass andere Wohnungseigentümer wegen des Zeitablaufs an einer Beschlussfassung nicht mehr interessiert sein könnten.

Solche Ansprüche auf Erstellung einer Jahresabrechnung kann auch ein einzelner Eigentümer als Individualanspruch geltend machen.

Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Zitat

Es kommt nicht darauf an, was für einen Hut man auf dem Kopf hat, sondern was für einen Kopf unter dem Hut.
Herbert George Wells (1866-1946), engl. Schriftsteller

Cartoon

Auch das noch

Dicke Katze mit Kratze-Tatze

Mit ärgerlichen Spuren eines Vierbeiners musste sich das AG Schöneberg beschäftigen. Ein Vermieter entdeckte auf dem hölzernen Treppengeländer tiefe Kratzspuren. Einen Schuldigen hatte er schnell im Visier: Die Katze seiner Mieterin habe sich mit ihren Krallen im Treppenhaus verewigt. Hierfür aufkommen sollte die Katzenbesitzerin.

„Zur Kasse bitte, 2.900 Euro sind fällig", beschied das AG Schöneberg (Urteil v. 4.3.2010, 9 C 308/09). Für das Gericht war klar, dass der füllige Stubentiger der Mieterin der Übeltäter war. Ein Zeuge hatte das Tier bei seinen Kletterversuchen überrascht und konnte es zweifelsfrei identifizieren: Der vierbeinige Kletterkünstler sei auffällig dick und grau gewesen. Der Zeuge schilderte zudem, dass die Katze beim Klettern immer wieder abgerutscht sei. Auch das passe zur körperlichen Form der Katze der Mieterin, sodass das Gericht keinen Zweifel hatte, dass diese Urheber der Kratzer war. Selbst wenn die Mieterin für das Verhalten ihrer Katze nichts kann, haftet sie. Die Tierhalterhaftung ist nämlich eine Gefährdungshaftung.

Standpunkt

Steffen Haase, Augsburg

Lebenssachverhalte

Im Dezember und den ruhigen Tagen nach Weihnachten nimmt man sich Zeit und blickt auf das abgelaufene Jahr zurück. Oft nimmt man sich auch gute Vorsätze für das neue Jahr.

Wie das mit den guten Vorsätzen so ist, kann jeder für sich selbst beurteilen. Oft halten sie nicht allzu lange.

Jeder Verwalter hat wohl auch seine Wünsche an das kommende Jahr. Wünsche können wir als Verwalter auch an Politik, Rechtsprechung und unsere Kunden haben. Manchmal arbeiten wir in fast lebensfremden Sphären. Gerade bei der Umsetzung von 44/09 kann man darüber staunen, wie an sich einfache Lebenssachverhalte so verkompliziert werden, dass eher durchschnittlich veranlagte Gemüter nicht mehr mitkommen. Wenn ich mir die aktuellen Diskussionen zur Jahresabrechnung anhöre und die hierzu vertretenen Meinungen und Mindermeinungen, muss ich als Verwalter kräftig mit dem Kopf schütteln, um die Gedanken wieder zu ordnen. Insgesamt zeigt sich, dass die Juristerei von einer Musterabrechnung noch sehr weit entfernt ist. Doch gerade diese hätte einen nicht zu unterschätzenden Vorteil für uns alle. Von daher begrüße ich die Bemühungen unseres Verbandes der Immobilienverwalter, eine Musterabrechnung zu etablieren.

Auf der Liste meiner Wünsche für das kommende Jahr stehen als Interessenvertreter für die Immobilienverwalter 4 Hauptthemen. Dies sind Harmonisierung WEG-Recht und Mietrecht, Einsichtnahme des Verwalters in das elektronische Grundbuch, Einklang von energetischer Sanierung und finanzpolitischer Förderung sowie gesetzlich geregelte Mindestanforderungen für Immobilienverwalter.

Starten wir gemeinsam mit viel neuer Kraft und Energie in ein Jahr 2011 mit vielen Herausforderungen für Verwalter.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2010 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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, Jörg Frey, Birte Hackenjos, 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.: 0180 50 50 440*, Fax: 0761 898-3434
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon S. 12: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 3.2.2011.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 10007
Mat.-Nr. N6436-5007