HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Dezember 2011/Januar 2012

Liebe Leserin,
lieber Leser,

sobald sich das Jahr seinem Ende zuneigt, bricht die Zeit der Rückblicke an. Politisch, satirisch, musikalisch und sportlich wird allerorten das Jahr aufbereitet und analysiert.

Ich schaue eigentlich lieber nach vorne als zurück, aber einen ganz kleinen Rückblick auf das, was vom Jahr 2011 für uns Verwalter bleibt, erlaube ich mir doch. An Themen herrschte kein Mangel: Der Zensus hat uns zusätzlichen Aufwand beschert, die Trinkwasserverordnung beschäftigt uns und wir müssen wissen, was die VG Media macht. Gleichzeitig haben Sanierungs- und Finanzierungsfragen unsere Arbeit bestimmt und werden es auch weiterhin, ebenso wie die vielfältige Rechtsprechung, die uns genug abverlangt. Kurz gesagt: Es war viel zu tun. Ich hoffe, das bleibt so, denn all das macht den Verwalterberuf zu einem der schönsten Berufe der Welt.

Entspannte Festtage, alles Gute im neuen Jahr und weiterhin erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember und Januar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Eigentümerversammlung 2012 → Seite 4

Organisation
Resturlaub: 4 Fehler, die Sie nicht machen sollten → Seite 6

Technik
Herausforderung Balkon – Bodenbelag → Seite 7

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss → Seite 9

Deckert erklärt: Vereinbarungen der Wohnungseigentümer → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Verwalter-Brief Online-Archiv: **www.haufe.de/immobilien/vwbrief**

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

Kündigung nach unpünktlicher Mietzahlung

Der Vermieter kann einen Mietvertrag fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Parteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der Mieter die Miete trotz einer Abmahnung des Vermieters weiterhin unpünktlich zahlt.
Bei der Würdigung, ob dem Vermieter die Vertragsfortsetzung unzumutbar ist, sind auch die vor der Abmahnung liegenden Vertragsverletzungen des Mieters zu berücksichtigen. Hat der Mieter mehrfach unpünktlich gezahlt, kann für eine fristlose Kündigung schon eine weitere unpünktliche Zahlung nach einer Abmahnung ausreichen. (BGH, Urteil v. 14.9.2011, VIII ZR 301/10)

Weiterführende Informationen:
Fristlose Kündigung → **638676**

Mehrvertretungsgebühr bei Beschlussanfechtung

Wenn ein Eigentümer Beschlüsse aus einer Eigentümerversammlung gerichtlich anficht, beauftragt im Regelfall der Verwalter für die beklagten Eigentümer einen Anwalt. Unabhängig davon steht es jedem Eigentümer frei, sich von einem eigenen Anwalt vertreten zu lassen. Vertritt ein Rechtsanwalt mehrere Personen, fällt eine sog. Erhöhungs- bzw. Mehrvertretungsgebühr an, d. h. das Anwaltshonorar ist höher, als wenn er nur eine Person vertritt.
Die Mehrvertretungsgebühr fällt dem BGH zufolge auch an, wenn ein Rechtsanwalt bei einer Beschlussanfechtung die beklagten Wohnungseigentümer vertritt, und zwar auch dann, wenn er den Auftrag vom Verwalter erhalten hat. Daran ändert nichts, dass das gerichtliche Beschlussanfechtungsverfahren einem Verbandsprozess ähnelt. Entscheidend ist, dass in dem Prozess gegen die übrigen Wohnungseigentümer mehrere Personen und nicht etwa der „Rest des Verbandes" als notwendige Streitgenossen auf der Beklagtenseite stehen, die sich anwaltlich vertreten lassen.
Diese Entscheidung bestätigt die bisher gängige Praxis und stellt sich gegen vereinzelte Stimmen, die sich gegen die Mehrvertretungsgebühr ausgesprochen haben, wenn der Auftrag, die beklagten Eigentümer zu vertreten, vom Verwalter kommt. (BGH, Beschluss v. 15.9.2011, V ZB 39/11)

Weiterführende Informationen:
Rechtsanwaltsbeauftragung → **637013**
Rechtsanwalt, Gebührenvereinbarung → **1717907**

Laufendes Verfahren führt nicht automatisch zu Stimmverbot

Wohnungseigentümer können wegen einer Interessenkollision im Einzelfall vom Stimmrecht in der Eigentümerversammlung ausgeschlossen sein. Allerdings sind Stimmverbote restriktiv zu handhaben, wie sich aus einer neuen Entscheidung des BGH ergibt.
Demzufolge ist ein Wohnungseigentümer nur dann gem. § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG wegen eines von anderen Wohnungseigentümern gegen ihn gerichteten Rechtsstreits vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn der Beschluss verfahrensrechtliche Maßnahmen betrifft, z. B. die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung oder die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung des Rechtsstreits. Kann sich die Beschlussfassung dagegen nur inhaltlich auf den Rechtsstreit auswirken, genügt das nicht für einen Stimmrechtsausschluss.
In dem entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer, der von einem Miteigentümer auf Beseitigung einer baulichen Veränderung verklagt wurde, bei einem Beschluss, dass die Eigentümer die Baumaßnahmen genehmigen, mit abgestimmt. Zu Recht, so der BGH. Es sei kein Problem, dass der Beschluss Auswirkungen auf den Rechtsstreit haben könne. Entscheidend sei, dass sich der Beschluss nicht auf konkrete verfahrensrechtliche Maßnahmen beziehe. (BGH, Urteil v. 14.10.2011, V ZR 56/11)

Weiterführende Informationen:
Stimmrechtsverbote (FAQs) → **2086517**
Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**

Eigentümer haben Anspruch auf tauglichen Verwalter

Erweist sich ein Verwalter als untauglich, kann jeder Eigentümer dessen Abberufung und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen. Das ergibt sich aus § 21 Abs. 4 WEG, der jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung verleiht. Diesen Anspruch können die Eigentümer auch gerichtlich geltend machen.
Besteht ein dringendes Bedürfnis für die Bestellung eines Verwalters, kann das Gericht auf Antrag per einstweiliger Verfügung einen Notverwalter bestellen. Zwar ist bei der WEG-Reform § 26 Abs. 3 WEG a. F., in dem die Notverwalterbestellung geregelt war, gestrichen worden. Gleichwohl ist auch unter der neuen Gesetzeslage die gerichtliche Bestellung eines Notverwalters möglich. (BGH, Urteil v. 10.6.2011, V ZR 146/10)

PRAXIS-TIPP:

Über die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund entscheiden die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung. Verlangen Eigentümer, dass Sie den Punkt „Abberufung des Verwalters" auf die Tagesordnung setzen, müssen Sie dem im Regelfall nachkommen und sollten dies auch. Wenn Sie sich der Diskussion und der Abstimmung stellen, wirkt dies gegenüber den Eigentümern wesentlich souveräner, als wenn Sie sich weigern, diesen Punkt zu behandeln. Auch können sich bei der Diskussion über diesen TOP Differenzen ausräumen und Missverständnisse klären lassen. Schließlich können Sie aus einer solchen Diskussion gestärkt hervorgehen, wenn die Eigentümer den Abberufungsantrag ablehnen und Ihnen hierdurch das Vertrauen aussprechen.

Weiterführende Informationen:
Gerichtliche Verwalterbestellung → **636159**
Abberufung – ordentliche, außerordentliche und gerichtliche → **636086**

Vermieter kann Mietstruktur ändern

Der Vermieter einer Wohnung kann Betriebskosten, die bisher vereinbarungsgemäß nicht verbrauchs- oder verursachungsabhängig abgerechnet wurden, künftig nach einem Maßstab umlegen, der dem erfassten Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt und die Mietstruktur entsprechend ändern. § 556a Abs. 2 BGB, der mit der Mietrechtsreform 2001 ins Gesetz eingefügt worden ist, gibt dem Vermieter diese Möglichkeit.
Der BGH hat nun klargestellt, dass das auch für Mietverträge gilt, die vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1.9.2001 geschlossen worden sind. Das Gesetz sehe für seinerzeit schon bestehende Mietverhältnisse keine besondere Übergangsvorschrift vor, sodass § 556a BGB auch auf Altverträge anwendbar sei. (BGH, Urteil v. 21.9.2011, VIII ZR 97/11)

PRAXIS-TIPP:

Die Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung kommt vor allem für Wasserkosten nach dem Einbau von Zählern infrage. Eine Umstellung auf eine Abrechnung nach Verursachung wird hauptsächlich für die Kosten für die Müllentsorgung in Betracht kommen, wenn z. B. ein gemeinschaftlicher Müllcontainer durch einzelne bedarfsgerechte Behälter für die Mieter ersetzt wird.
Die Erklärung, dass die Mietstruktur geändert wird, muss in Textform erfolgen und ist immer nur für einen zukünftigen Abrechnungszeitraum möglich. Wenn die betroffenen Kostenpositionen bisher in der Miete enthalten sind, muss die Miete entsprechend reduziert werden.

Weiterführende Informationen:
Änderung der Mietstruktur → **2635636**

Entwurf zur Mietrechtsreform liegt vor

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt. Dieser sieht vor, dass Vermieter Modernisierungsmaßnahmen künftig einfacher durchführen können. Bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung soll zudem die Möglichkeit der Mietminderung für 3 Monate ausgeschlossen sein. Der Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden können, soll unangetastet bleiben. Die Umlagemöglichkeit soll auch für die energetische Modernisierung gelten.
Weiter enthält der Entwurf verschiedene Regelungen, die das sog. „Mietnomadentum" eindämmen sollen. So soll die Nichtzahlung der Kaution ein Grund für eine fristlose Kündigung sein. Die Räumung einer Wohnung, in der sich unbekannte „Untermieter" aufhalten, soll vereinfacht werden; zudem ist vorgesehen, die sog. „Berliner Räumung", bei der die Sachen des Mieters in der Wohnung verbleiben und der Vermieter hieran sein Vermieterpfandrecht geltend macht, im Gesetz verankert werden. In Prozessen um die Mietzahlung soll das Gericht den Mieter verpflichten können, die während des Rechtsstreits zurückbehaltenen Mieten beim Amtsgericht zu hinterlegen.
Vermieter sollen zudem künftig einfacher auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) umsteigen und die Kosten auf die Mieter umlegen können. Schließlich soll der Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen verbessert werden.
Bundesländer und Verbände können bis zum 17.1.2012 zu dem Gesetzentwurf Stellung nehmen. Wann eine Mietrechtsänderung in Kraft treten könnte, ist noch offen.

Verwalter-Brief – Jahresübersicht 2011

In der Jahresübersicht 2011 finden Sie alle Themen, über die 2011 im Verwalter-Brief berichtet wurde, nach Stichworten sortiert. Mit Hilfe dieser Stichwortliste oder des Beitrags- bzw. Urteilsverzeichnisses finden Sie schnell die gesuchte Ausgabe. Die Jahresübersicht 2011 steht im Online-Archiv zum Download bereit:
www.haufe.de/immobilien/vwbrief

BGH-Überblick 2011

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 2011 für Sie zusammengestellt. Die Übersicht finden Sie unter
www.haufe.de/immobilien

Haufe Online-Seminar im Dezember

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit.
Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

Trinkwasserverordnung: Was Verwalter und Vermieter jetzt tun müssen
Di., 13.12.2011, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag: 89 Euro. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional" ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Die novellierte Trinkwasserverordnung bringt für Verwalter, Vermieter und Wohnungseigentümer zusätzliche Aufgaben und Pflichten. Neben einer Übersicht hierüber erhalten Sie in diesem Online-Seminar zuverlässige Tipps und Empfehlungen, wie Verwalter jetzt am besten vorgehen sollten.
Referent: RA Georg Hopfensperger

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.

Eigentümerversammlung 2012

Steffen Haase, Augsburg

Als WEG-Verwalter haben Sie einmal im Jahr pro Kunde eine Highlightveranstaltung – die Eigentümerversammlung. Oft hört man unter Verwaltern die Frage: „Wie viele hast du schon hinter dich gebracht?" Das ist die falsche Frage. Viel besser wäre: „Wie oft durftest du deinen Kunden dieses Jahr schon deine professionelle Arbeit präsentieren?" Eine Frage der Einstellung! Nutzen Sie die Versammlungen 2012, um Ihre Kunden zu begeistern und den Gewinn für Ihr Unternehmen zu steigern. Die Rahmenbedingungen machen es erforderlich.

Gestaltung der Tagesordnung

Ein wichtiger Punkt in der Vorbereitung der Versammlung ist die Gestaltung der Tagesordnung, denn diese gibt den Versammlungsverlauf vor. In der Tagesordnung sind die Beschlussgegenstände stichwortartig zu nennen. Die Beschreibung muss deutlich machen, über welches Thema diskutiert wird und ob hierzu ein Beschluss gefasst werden soll. Keinesfalls dürfen Sie Beschlüsse unter dem TOP „Sonstiges" fassen lassen.

Mustertagesordnung für 2012

1. Begrüßung, Feststellen der Beschlussfähigkeit
2. Bericht des Verwalters
3. Beschluss über die Jahresabrechnung 2011
4. Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat
5. Beschluss über den Wirtschaftsplan 2012
6. Neue Trinkwasserverordnung 2011 mit Beschlussfassung zur Umsetzung
7. Änderung des Verwaltervertrags bzgl. der Vergütungsklausel
8. ... (individuelle Punkte)

PRAXIS-TIPP: JAHRESMOTTO FESTLEGEN

Stellen Sie die Versammlung unter ein Jahresmotto. Bei diesem können Sie Ihre Kompetenz, Ihr Fachwissen, Ihre Aktualität und damit Ihren Mehrwert für die Eigentümer unter Beweis stellen. Für die Versammlung 2012 bietet sich als Motto die Trinkwasserverordnung an.

Insbesondere bei den Tagesordnungspunkten, die nicht ständig wiederkehren, ist es empfehlenswert, die Eigentümer schon bei der Einladung ausreichend zu informieren. Sie sollten wissen, was auf sie zukommt. Je nach Thema können Sie der Einladung z. B. Informationsmaterial oder Angebote beifügen.

PRAXIS-TIPP: EIGENTÜMERSPRECHSTUNDE

In größeren Anlagen kann es sinnvoll sein, vor der Versammlung eine Eigentümersprechstunde anzubieten. Hierdurch lassen sich Unsicherheiten bei wenig erfahrenen Eigentümern beseitigen und etwa aufgebrachte Gemüter beruhigen, ohne dass der Ablauf der Versammlung gestört wird.

Jeder TOP ist für das Gelingen der Versammlung bedeutsam. Des begrenzten Platzes wegen greife ich im Folgenden einige Punkte heraus, die mir besonders wichtig erscheinen.

TOP „Bericht der Verwaltung"

Der TOP „Bericht der Verwaltung" klingt nach Routine, weil er auf der Tagesordnung jeder ordentlichen Eigentümerversammlung steht. Ich empfehle jedoch, den Bericht nicht als lästige Pflicht zu begreifen, sondern hierauf ganz besondere Sorgfalt zu verwenden – sowohl inhaltlich als auch in der Darstellung. Denn hier haben Sie gleich zu Beginn der Versammlung Gelegenheit, sich zu präsentieren und den Eigentümern darzustellen, was Sie im Lauf des vergangenen Jahres alles für sie gemacht haben – getreu dem Motto: **„Wir tun Gutes, also berichten wir auch darüber"**. Hier können Sie auch den Grundstein für den später noch zu behandelnden TOP zur Vergütung legen.
Berichten Sie z. B. über Sanierungsmaßnahmen, Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, die Sie koordiniert haben, gehen Sie auf die – hoffentlich gute – Zusammenarbeit mit dem Beirat ein, informieren über Eigentümerwechsel und den Stand eventueller Hausgeldverfahren, um nur einige Dinge zu nennen.

TOP „Trinkwasserverordnung"

Über die Auswirkungen der Trinkwasserverordnung haben Sie in den vergangenen Monaten viel lesen können. Meine persönliche Empfehlung ist es, vor der Versammlungssaison die Verwaltungsbeiräte in einem Beiratsseminar für dieses Thema zu sensibilisieren. Das ist der erste notwendige Schritt.
Sie müssen natürlich auch die Eigentümer mit einbinden, denn schließlich müssen diese über Art und Weise der Umsetzung entscheiden. Informieren Sie daher die Eigentümer in der anstehenden Versammlung zunächst über die novellierte Verordnung (z. B. mithilfe des Beitrags „Die neue Trinkwasserverordnung", Der Verwalter-Brief Oktober 2011) und die Pflichten, die sich hieraus ergeben. Setzen Sie hierfür maximal 5-7 Minuten an.
Nach der Information steht die Beschlussfassung über die erforderlichen Maßnahmen an.

Musterprotokolltext zur Trinkwasserverordnung

Die Verwaltung hat die Trinkwasseranlage der WEG überprüft und diese fällt unter die Trinkwasserverordnung. Weiter wurde die durchzuführende Legionellenuntersuchung durch die Verwaltung ausgeschrieben. Das hat zu folgendem Ergebnis geführt:
...

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümergemeinschaft keine Beschlusskompetenz hat, ob die Verordnung angewendet wird oder nicht. Kommt es zu einer Erkrankung bei Nichtanwendung der Verordnung, hat man sich nach der aktuellen Gesetzeslage auch strafbar gemacht. Heute auf der Eigentümerversammlung muss vielmehr beschlossen werden, wer den Auftrag erhält und wie dieser bezahlt wird. Es wird folgender Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der turnusmäßigen Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen aufgrund der vorliegenden Vergleichsangebote mit der jährlichen Trinkwasseruntersuchung im Rahmen eines Wartungsvertrags mit einer Laufzeit von ___ Jahren die Firma _____ zu beauftragen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten werden aus den laufenden Hausgeldern finanziert. Sollten zur Probenentnahme im Gemeinschaftseigentum geeignete Zapfstellen erst installiert werden müssen, so wird die Verwaltung bevollmächtigt, diesen Auftrag nach Angebotseinholung zu vergeben. Diese Kosten werden ebenfalls aus den laufenden Hausgeldern finanziert. Die Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern erfolgt nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel.

(Abstimmungsergebnis und Beschlussverkündung)

TOP „Änderung des Verwaltervertrags bzgl. der Vergütungsklausel"

Mit der Trinkwasserverordnung kommt auf Verwalter viel zusätzlicher Aufwand zu – Anlass genug, sich einmal generell über den gestiegenen Aufwand im Verwalterbüro Gedanken zu machen.

In den letzten Jahren haben uns Verwalter diverse neue Themen beschäftigt: Haushaltsnahe Dienstleistungen, Energieausweise, Energieeinsparverordnung, Beschluss-Sammlung, das BGH-Urteil „44/09", der Zensus, Dachbodendämmung und nun die Trinkwasserverordnung. Diese Aufzählung ist nicht abschließend und die Aufgaben steigen jährlich. Gleichzeitig bin ich mir sicher, dass sich bei vielen Verwaltern zwar die Aufgaben vermehrt haben, aber die Vergütung nicht gestiegen ist. In diesen Fällen halte ich die Änderung des Verwaltervertrags bzgl. der Vergütungsklausel für sinnvoll und erforderlich.

Zu diesem Tagesordnungspunkt können Sie nun aufführen, welche zeitlichen Mehrbelastungen Sie zu erbringen haben. Sie können wie aufgeführt beginnen bei den Haushaltsnahen Dienstleistungen und enden bei der Trinkwasserverordnung. Angesichts dessen empfehle ich Ihnen die Anpassung der Grundvergütung je Einheit und Monat von netto mindestens 1,00 €, angemessen dürfte vielmehr ein Betrag von 1,50 € sein.

Doch nicht nur Ihre Aufgaben steigen. Ihre Vergütung verringert sich durch unsere allgemeine wirtschaftliche und politische Lage in Europa. Sofern im Verwaltervertrag nicht vorgesehen ist, dass sich Ihre Vergütung den steigenden Lohnkosten oder der Inflationsrate anpasst, sollten Sie dies hier auch mit behandeln. Überprüfen Sie Ihren Verwaltervertrag und ergänzen ihn ggf. auf dem Weg der Beschlussfassung. Hierzu schlage ich nachfolgende Vertragstexte vor.

Mustertext Anpassungsklausel

Variante 1

Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:

a) Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Ortsklasse 1 Gruppe 3, 7 Berufsjahre um mehr als 3 % gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Anpassung nach dieser Bestimmung, so verändert sich der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung im gleichen Verhältnis. Der Lohnkostenanteil der vereinbarten Vergütung wird mit 75 % vereinbart, sodass die darüber hinausgehende Vergütung des Verwalters unverändert bleibt. Die Veränderung umfasst sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Die Veränderung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifs.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine genehmigungsfreie Spannungsklausel. Sollte diese Klausel genehmigungspflichtig sein und nicht genehmigt werden, so werden die Parteien eine genehmigungsfreie Anpassungsklausel vereinbaren.

b) Verändern sich durch nachträgliche Auflagen oder durch die Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Verordnungen) die Aufgaben des Verwalters, so hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung seiner Vergütung.

Variante 2

Die Verwaltervergütung erhöht sich jeweils zum Ersten des auf den Vertragsschluss folgenden Jahres sowie der Folgejahre der Vertragsdauer um ___ % der jeweils gültigen Vergütung zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Oft befinden sich in einem Verwaltungsbestand mehrere Jahresversionen von Verwalterverträgen und alte Verträge werden von Wiederbestellung zu Wiederbestellung mit einer weiteren Gültigkeit beschlossen. Es kann daher auch grundsätzlich die Beschlussfassung über einen gänzlich neuen Vertrag erwogen werden.

Beschlüsse sorgfältig formulieren

Nicht nur die hier aufgeführten Themen sind wichtig für die Versammlungssaison 2012. Ein weiterer Schwerpunkt sollte die Beschlussformulierung sein.

Insbesondere Beschlüsse zu Sanierungsmaßnahmen bedürfen einer intensiven Vorbereitung, denn ungenaue Formulierungen bergen ein hohes Risiko. Folgende Punkte sind hier bei der Beschlussfassung wichtig:

- Grundsatzbeschluss, der das Bauvorhaben eindeutig und bestimmt beschreibt
- Beschluss, wer zu welchen Konditionen den Auftrag bekommt
- Besondere Verwaltervollmachten zum Abschluss aller sonstigen Verträge und erforderlichen Aufträge inkl. Bauleitung und SiGeKo
- Auflösende Bedingungen definieren, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht durchgeführt werden kann oder wie zu verfahren ist, wenn der Beschluss angefochten wird
- Finanzierung und Kosten eindeutig definieren (Rücklagenbereitstellung, Eigenmittel durch Sonderumlage, Verzugsregelungen, Fremdmittel, Höchstbetragsbegrenzung)
- evtl. Zuschussbeantragung bei der KfW
- Besondere Vergütung des Verwalters
- Zeitplan – Was muss bis wann erledigt sein

Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung → **636406, 2659769, 2659765, 1519386**

Einen umfassenden Überblick und hilfreiche Tipps für die anstehenden Eigentümerversammlungen erhalten Sie im **Haufe Online-Seminar „Eigentümerversammlung 2012"** mit Steffen Haase am 8.2.2012 um 14:00 Uhr. Anmeldung unter **www.online-training-immobilien.haufe.de**

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.

Organisation

Resturlaub: 4 Fehler, die Sie nicht machen sollten

Rechtsanwältin Ute Teschke-Bährle, Mannheim/Nothweiler

In vielen Firmen mussten die Mitarbeiter im Jahr 2011 Überstunden machen. Und einige Mitarbeiter haben sogar auf den Urlaub verzichtet. Jetzt sind Sie als Arbeitgeber dran: Dürfen Sie dafür einen Ausgleich zahlen? Wie lange kann der Urlaubsanspruch verlängert werden?
So viel ist klar: Bringt der Urlaubsverzicht dem Mitarbeiter einen Nachteil, wird er das nächste Mal nicht mehr dazu bereit sein. Es liegt an Ihnen, Zusagen einzuhalten und Fehler zum Nachteil des Mitarbeiters zu vermeiden.

1. Fehler: Geld statt Freizeit

Urlaub ist definiert als bezahlte Freistellung von der Arbeit zur Erholung. Sie müssen Ihre Arbeitnehmer also in den Urlaub schicken. Sie können den Urlaub nicht in Geld auszahlen. Eine Abgeltung kommt nur in Frage, wenn das Arbeitsverhältnis endet **und** Sie den Urlaub bis zum Ende des Arbeitsverhältnisses nicht gewähren können. Bei Abgeltung des Urlaubs im laufenden Arbeitsverhältnis kann der Arbeitnehmer den Urlaub nochmals als Freizeit verlangen.
Beispiel: Arbeitnehmer Müller ist immer knapp bei Kasse. Er arbeitet das ganze Jahr und will seinen 4-Wochen-Urlaub ausbezahlt haben. Sie dürfen den Urlaub nur auszahlen, wenn das Arbeitsverhältnis zum Jahresende endet.

PRAXIS-TIPP: URLAUB NICHT AUSZAHLEN

Zahlen Sie in einem bestehenden Arbeitsverhältnis nie Urlaub aus!

2. Fehler: Urlaub kann immer im Folgejahr genommen werden

Der Urlaub ist grundsätzlich im laufenden Kalenderjahr zu nehmen. Er darf nur übertragen werden, wenn

- dringende betriebliche Gründe dies rechtfertigen
- in der Person des Arbeitnehmers liegende Gründe dies rechtfertigen.

Dringende betriebliche Gründe liegen z. B. vor, wenn Ihre Auftragslage so gut ist, dass Sie alle Arbeitnehmer benötigen. Ein in der Person des Arbeitnehmers liegender Grund ist z. B. Krankheit.
Die Übertragung des Urlaubs auf das Folgejahr soll die Ausnahme sein. Der Wunsch des Arbeitnehmers, Urlaub erst im Folgejahr zu nehmen, reicht als Rechtfertigung nicht aus.
Tarifverträge können weitere Gründe für die Übertragung ins Folgejahr festlegen.

PRAXIS-TIPP: ARBEITNEHMER INFORMIEREN

Weisen Sie darauf hin, dass der Arbeitnehmer seinen Urlaub im laufenden Kalenderjahr vollständig nehmen muss und eine Übertragung ins Folgejahr nur bei Krankheit oder aus betrieblichen Gründen möglich ist.

3. Fehler: Urlaub im April

Kann der Urlaub ausnahmsweise ins Folgejahr übertragen werden, dann müssen Sie den Urlaub in den ersten 3 Monaten gewähren und der Arbeitnehmer muss ihn auch nehmen. Bis 31.3. des Folgejahres muss der Altjahresurlaub verbraucht sein. Bis 31.3. nicht genommener Urlaub verfällt – es sei denn, der Mitarbeiter konnte den Urlaub nicht nehmen, weil er krank war. Der Resturlaub kann daher nicht im April noch angetreten werden.
Beispiel: Arbeitnehmer Meier hat aus dem Jahr 2011 noch 10 Tage Urlaub. Er will diese vom 28.3. bis 8.4.2012 nehmen. Herr Meier kann – gesetzeskonform – vom 28.3. bis 31.3.2012 noch 4 Tage seines Altjahresurlaubs 2011 nehmen. Der Rest verfällt mit Ablauf des 31.3.2012.

PRAXIS-TIPP: RESTURLAUB KLÄREN

Prüfen Sie im Januar, in welcher Höhe Ihre Mitarbeiter noch Ansprüche auf Resturlaub haben, und drängen Sie darauf, dass dieser bis zum Ablauf des 31.3. genommen wird. Da in den ersten Monaten des Jahres die „heiße Phase" der Jahresabrechnungen ansteht, sollte die Urlaubsübertragung aber allein schon deshalb die Ausnahme bleiben.

4. Fehler: Resturlaub verfällt trotz Krankheit

Arbeitnehmer, die den Resturlaub wegen Krankheit nicht nehmen können, behalten ihren Urlaubsanspruch mindestens in Höhe des gesetzlichen Mindesturlaubs (und ggf. gesetzlichen Zusatzurlaub als Schwerbehinderter) über den 31.3. hinaus.
Tarifverträge können den Übertragungszeitraum verlängern. Aber auch dann bleibt der gesetzliche Mindesturlaub bei Krankheit über den Übertragungszeitraum hinaus erhalten.
Beispiel: Arbeitnehmer Paul erkrankt im Oktober 2011 und ist im neuen Jahr immer noch krank. Im Oktober 2011 hat er aus dem Jahr 2011 noch 10 Tage Urlaub. Der Gesamturlaubsanspruch beträgt 20 Arbeitstage. → Arbeitnehmer Paul behält seinen Resturlaub in Höhe von 10 Tagen aus dem Jahr 2011. Dieser verfällt nicht am 31.3.2012, weil Pauls Jahresurlaubsanspruch dem gesetzlichen Mindesturlaub entspricht. Zum Urlaub aus 2011 kommt dann noch der Urlaub von 2012.
Gewähren Sie mehr Urlaub als gesetzlich vorgeschrieben, kommt es auf die genaue Formulierung im Arbeitsvertrag an: Wird im Arbeits- oder Tarifvertrag nicht hinreichend deutlich zwischen gesetzlichem und übergesetzlichem Urlaub unterschieden, führt dies laut Bundesarbeitsgericht (BAG) dazu, dass der Urlaub insgesamt nicht verfällt, wenn der Arbeitnehmer krankheitsbedingt den Urlaub nicht nehmen konnte. Dazu, was es konkret bedeutet, dass sich *„ein deutlicher Wille der Vertragsparteien zur unterschiedlichen Behandlung von gesetzlichem und übergesetzlichem Urlaub ergibt"* – so die Forderung, wenn sichergestellt werden soll, dass nur der gesetzliche Urlaub verfällt – ist ein Revisionsverfahren vor dem BAG anhängig.

ACHTUNG: ANDERE REGELN FÜR GESCHÄFTSFÜHRER

Für den Geschäftsführer gelten andere Regeln für den Urlaub und die Urlaubsabgeltung.

DIE AUTORIN

Ute Teschke-Bährle ist Rechtsanwältin in Nothweiler. Zuvor war sie mehrere Jahre Personalleiterin in einem mittelständischen Unternehmen.

Herausforderung Balkon – Bodenbelag

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Der Bodenbelag trägt wesentlich dazu bei, ob ein Balkon als gemütlich oder unattraktiv wahrgenommen wird. Doch wie so oft im Leben ist auch hier die Optik nicht alles, sondern es zählen auch noch andere Werte. Ein kleiner Überblick, worauf es bei einem Bodenbelag auf dem Balkon ankommt.

Ein guter Balkonbodenbelag sollte dauerhaft beständig sein, eine hochwertige Optik aufweisen, brandfest sowie frostsicher sein und zudem eine rutschfeste Oberfläche besitzen. Es sind Bodenbeläge aus den unterschiedlichsten Materialien erhältlich, doch bei Balkonen an Mehrfamilienhäusern kommen aus statischen und finanziellen Gründen hauptsächlich die folgenden Arten zum Einsatz:
Eine häufig gewählte Variante bilden beschichtete wie auch unbeschichtete **Betonböden**. Sie sind pflegeleicht, robust, rutschfest und langlebig. Sie vermitteln aber gerade im unbehandelten Zustand meist einen kühlen Eindruck. Beschichtungen dienen zugleich als Abdichtung und schützen den darunterliegenden Beton. Hochwertige Beschichtungen sind UV- und witterungsbeständig, kälteelastisch, rissüberbrückend und pflegeleicht. Durch das Einstreuen von Chips können der Farbton sowie die Rauigkeit der Beschichtung bestimmt werden.
Fliesen sind eine beliebte, einfache und pflegeleichte Möglichkeit, den Boden witterungsbeständig zu belegen. Allerdings dürfen nur frostsichere Fliesen verwendet werden, die speziell für den Außenbereich vorgesehen sind. Anfällige Schwachpunkte sind meist die Fugen. Wenn diese nicht völlig dicht sind, kann Wasser eindringen, das im Winter gefriert und die Platten förmlich von unten absprengt.

ACHTUNG: HERSTELLERVORGABEN BEACHTEN

Im Sanierungsbereich werden bei gerissenen Untergründen oft sog. „Entkopplungsmatten“ eingesetzt. Hier müssen dringend und peinlich genau die Vorgaben des Herstellers eingehalten werden. Ansonsten kommt sehr schnell die Sanierung der Sanierung.

Holz heizt sich nicht schnell auf und kühlt auch nicht schnell ab. Deshalb eignet es sich ideal als Fußbodenbelag und verleiht zudem ein warmes, edles und charakteristisches Flair. Hölzerne Platten sind vor allem zum nachträglichen Verschönern von Mietbalkonen sehr beliebt.

ACHTUNG: GELÄNDERHÖHE BEACHTEN

Wird der Balkonboden nachträglich vom Bewohner mit Holzplatten ausgelegt, muss unbedingt die Geländerhöhe beachtet werden. Diese darf keinesfalls unter die vorgeschriebene Mindesthöhe sinken. Hierauf sollten Eigentümer und Mieter ggf. hingewiesen werden.
In den meisten Bundesländern muss die Geländerhöhe mindestens 90 cm betragen. Nachdem die Menschen statistisch immer größer werden, erscheint dies etwas knapp bemessen. Eine Geländerhöhe von mindestens 100 cm ist empfehlenswert. Bei Balkonen, die höher als 12 m liegen, ist zumeist eine Geländerhöhe von mindestens 110 cm vorgeschrieben.

Egal für welchen Bodenbelag sich die WEG oder auch die einzelnen Bewohner entscheiden, es sollte dabei immer auf eine ausreichende **Rutschfestigkeit** geachtet werden. Diese wird leider häufig nicht so ernst genommen, obwohl sie für ein sicheres Begehen unabdingbar ist – vor allem, wenn Regen und Schnee den Balkonboden erreichen können.
Unter dem Begriff der „Rutschfestigkeit“ werden Eigenschaften eines Bodenbelags unter dem Einfluss gleitfördernder Stoffe wie beispielsweise Wasser oder Sandkörnchen zusammengefasst. Um einen Fußboden sicher begehen zu können, müssen bestimmte Reibungswerte zwischen Schuh und Fußboden vorhanden sein. Es dienen fünf Bewertungsgruppen (R 9 bis R 13) als Maßstab für den Grad der Rutschhemmung. Dabei genügen Beläge mit R 9 den geringsten und Beläge mit R 13 den höchsten Anforderungen an die Rutschhemmung.
In **privaten Bereichen** wie bei Ein- oder Mehrfamilienhäusern ist die Einhaltung von Rutschfestigkeitsklassen nicht ausdrücklich vorgeschrieben. Allerdings ist derjenige, der sein Gebäude oder sein Grundstück Dritten zugänglich macht, im Rahmen seiner **Verkehrssicherungspflicht** dafür verantwortlich, die Besucher vor vorhersehbaren Gefahren zu bewahren. In diesem Sinne können die folgenden Anforderungen für Wohngebäude verallgemeinert werden:

Gebäudebereich	Anforderung
Eingangsbereich innen (direkt aus dem Freien begangen)	**R 9**
Badezimmer	**R 10 B** (Barfuß-Bereich)
Eingangsbereich außen	**R 11** oder **R 10 mit V4**
Balkone/Terrassen	**R 11** oder **R 10 mit V4**
Außentreppen	**R 11** oder **R 10 mit V4**
Gehwege	**R 11** oder **R 10 mit V4**
Tiefgaragen	**R 11 mit V4**
Schrägrampen, TG-Auffahrten	**R 12**

V4 bedeutet Verdrängungsraum Gruppe 4: In Bereichen, in denen fettige, pastöse oder faserig-zähe Stoffe, wie beispielsweise Öl, auf den Boden gelangen können, müssen Bodenplatten einen Hohlraum zwischen Schuhsohle und Bodenbelag besitzen.

PRAXIS-TIPP: AUSREICHENDES GEFÄLLE

Auch bei rauen Oberflächen im Außenbereich, die grundsätzlich als rutschsicher eingestuft werden, sind Wasseransammlungen möglich, die im Winter vereisen und glatt werden können. Darum sollte ein Gefälle von 2 Prozent eingeplant werden, um einen raschen Wasserablauf zu gewährleisten.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Zusammen mit M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Katharina Funke-Kaiser hat er „Die Balkonfibel“, ein uTe (unterhaltsames Technik)-Buch mit Informationen, Tipps und Checklisten zum Thema Balkone und deren Instandsetzung verfasst.
www.balkonexperten.de

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Darf ein gehbehinderter Mieter, der auf einen Rollator angewiesen ist, diesen im Hausflur einer Wohnungseigentumsanlage abstellen, wenn er den Rollator aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht bis in seine Wohnung mitnehmen kann?

Der gehbehinderte Mieter hat nach meiner Auffassung einen Anspruch gegen die Gemeinschaft, einen Mehrheitsbeschluss über eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG zu fassen. Inhalt des Beschlusses wäre, dass ihm das Abstellen seines Rollators an einer konkret zu bezeichnenden Stelle im Treppenhaus gestattet wird, sofern einschränkungslos gewährleistet ist, dass das Treppenhaus den ersten Fluchtweg darstellt.

Kann ein Mieter, der im Frühjahr ausgezogen ist, für dieses Kalenderjahr anteilig mit Aufzugskosten belastet werden, wenn der Aufzug erst nachträglich eingebaut und nach dem Auszug des Mieters in Betrieb genommen worden ist?

Die Mietnebenkosten nach § 2 Nr. 7 BetrKV, d. h. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (= Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) sind im konkreten Fall auf den ausgezogenen Mieter nicht umzulegen. Die Betriebskostenumlage setzt nämlich voraus, dass die Kosten tatsächlich entstanden sind. Da der Aufzug zum Zeitpunkt des Auszugs noch nicht in Betrieb war, sind Kosten dafür demzufolge noch nicht endgültig entstanden, sodass diese nicht umgelegt werden können.

Muss der Verwalter neben den Versammlungsprotokollen auch die erteilten Vollmachten und die Anwesenheitslisten aufbewahren?

Der Verwalter muss nach meiner Auffassung neben den Versammlungsniederschriften auch die erteilten Vollmachten und Anwesenheitslisten insbesondere zu Beweiszwecken aufbewahren. Denn bei Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, bei der dringend eine namentliche Abstimmung und entsprechende Protokollierung wegen der Nichtkostentragungspflicht im Sinne des § 16 Abs. 6 WEG zu empfehlen ist, dient die Anwesenheitsliste dazu, das protokollierte Abstimmungsergebnis auch unter Berücksichtigung erteilter Vollmachten zu dokumentieren und zu beweisen.

Können die Eigentümer mehrheitlich beschließen, dass die Kosten für die Warmwasserversorgung entgegen den Vorgaben der Heizostenverordnung zu 100 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden?

Nein. Die Wohnungseigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG von der in der Heizkostenverordnung vorgegebenen Aufteilung (mindestens 50 %, höchstens 70 % nach erfasstem Verbrauch, der Rest nach Wohn- bzw. Nutzfläche) abweichen. Dies gilt auch für die Kosten der Warmwasserversorgung. Denn die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen sowohl abweichenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer als auch Beschlussfassungen vor.

Muss am Dach eines Mehrfamilienhauses ein Schneefanggitter angebracht sein? Wer haftet für Schäden durch Dachlawinen, wenn es die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss abgelehnt hatten, Schneefanggitter anbringen zu lassen? Sind die Eigentümer, die dafür gestimmt haben, „aus dem Schneider"?

Die Gesetzeslage hierzu ist von Bundesland zu Bundesland, teilweise sogar von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich, sodass sich die Frage nicht generell beantworten lässt. Mitunter kommt es im Einzelfall darauf an, wie die klimatischen Verhältnisse in der Region sind, wie das Haus liegt und welche Eigenschaften (z. B. Dachneigung) es hat.

Vertretbar ist allerdings die Auffassung, dass unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Technik bei einer bestimmten Dachneigung zumindest an der zum öffentlichen Verkehrsraum führenden Dachseite ein Schneefanggitter angebracht sein sollte. Denn die Wohnungseigentümer haften aufgrund der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht unabhängig davon, ob das Anbringen eines Schneefanggitters per Mehrheitsbeschluss abgelehnt wurde oder einzelne Eigentümer dafür gestimmt haben.

In der Regel werden Schäden durch Dachlawinen über die Gebäudehaftpflichtversicherung abgewickelt. Das sollte die Eigentümer aber nicht dazu verleiten, ihre Verkehrssicherungspflicht zu vernachlässigen.

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

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

die WEG-Reform ist nun auch schon wieder über 4 Jahre alt. Wenn ich mir die Diskussionen hierüber ins Gedächtnis rufe, kommt es mir vor, als sei das alles erst gestern gewesen.

Seit einiger Zeit ist die Reform auch in Karlsruhe angekommen, sprich der BGH muss offene Fragen, die sich aus der Neuregelung ergeben haben, entscheiden. Ein Komplex, der dort schon auf der Tagesordnung stand, war die Auslegung der neuen Vorschriften zur Änderung der Kostenverteilung. Das jüngste Urteil hierzu habe ich als „Entscheidung des Monats" ausgewählt.

Mir ist nicht bange, dass noch viele interessante Richtersprüche aus Karlsruhe, aber auch aus den unteren Instanzen, folgen werden. Mein Anliegen ist es auch im neuen Jahr, Ihnen die wichtigsten Aussagen der Rechtsprechung verständlich darzustellen und für Ihre Arbeit nutzbar zu machen.

Bis dahin bleibt mir, Ihnen angenehme Feiertage und viel Erfolg im neuen Jahr zu wünschen.

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss**

Deckert erklärt: **Vereinbarungen der Wohnungseigentümer**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Wohnungseigentümer haben bei der Änderung des Verteilungsschlüssels für Betriebskosten einen weiten Ermessensspielraum. Eine Änderung darf nicht willkürlich sein, bedarf aber im Übrigen keines sachlichen Grundes. Eine nicht unerhebliche Mehrbelastung einzelner Eigentümer durch die Änderung steht einer solchen nicht entgegen, wenn hierdurch die Verteilungsgerechtigkeit verbessert wird.
BGH, Urteil v. 16.9.2011, V ZR 3/11

Der Fall:
In einer WEG mit Wohn- und gewerblich genutzten Einheiten war die Größe der Miteigentumsanteile bei Teileigentümern niedriger angesetzt als bei den Wohnungseigentümern. Bei den Wohnungen entfielen auf 1/10.000 MEA 3,37 Quadratmeter, bei den Teileigentumseinheiten 34,2 Quadratmeter. Zur Verteilung von Nutzungen, Lasten und Kosten enthält die Teilungserklärung keine vom Gesetz abweichenden Regelungen, sodass sich diese nach dem gesetzlichen Schlüssel (MEA) richtet.
Im Mai 2009 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, dass die Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schneebeseitigungsmittel, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Schädlingsbekämpfung, Niederschlagswasser sowie die Wartungskosten für die Notstrom- und Brandsicherung in Zukunft nicht mehr nach MEA, sondern nach Fläche abgerechnet werden sollen. Hinsichtlich der anderen Kosten verblieb es bei der Verteilung nach MEA bzw. für Wasser und Heizung bei der Abrechnung nach Verbrauch.
Der Eigentümer zweier Teileigentumseinheiten hat den Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung angefochten.

Das Problem:
Der BGH hatte darüber zu entscheiden, wie weit die Befugnis der Wohnungseigentümer reicht, die Kostenverteilung zu ändern. Insbesondere stellte sich die Frage, ob es einen sachlichen Grund für die Änderung geben muss und wie es sich auswirkt, dass die Teileigentümer mehr belastet werden als zuvor.

So hat der BGH entschieden:
Die Eigentümer konnten den Verteilungsschlüssel per Mehrheitsbeschluss ändern.
§ 16 Abs. 3 WEG eröffnet den Wohnungseigentümern bei den in der Vorschrift näher bezeichneten Betriebs- und Verwaltungskosten die Möglichkeit, den Umlageschlüssel durch Mehrheitsbeschluss zu ändern, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Von dieser Kompetenz haben die Wohnungseigentümer Gebrauch gemacht.
Eine **Änderung** des Verteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 3 WEG bedarf **keines sachlichen Grundes**. Sie darf lediglich nicht missbräuchlich oder willkürlich sein. Die Wohnungseigentümer haben einen weiten Gestaltungsspielraum. Sie dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Die Umstellung des mangels anderweitiger Vereinbarung geltenden gesetzlichen Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 2 WEG, der eine Verteilung der Kosten nach MEA vorsieht, ist für die hier in Rede stehenden Betriebskosten auf einen flächenabhängigen Verteilungsmaßstab nicht zu beanstanden. Die Teileigentümer werden durch die Änderung zwar nicht unerheblich belastet. Allerdings beruhte deren bisherige geringe Kostenbelastung auf einem Verteilungsschlüssel, der die Teileigentümer unbillig besser stellt, während der neue Schlüssel eine höhere Kostengerechtigkeit zur Folge hat.

Aufgrund der geringeren Bewertung der Teileigentumseinheiten muss ein Teileigentümer nach dem bisherigen Schlüssel hier nur 1/10 der Kosten tragen, die ein Eigentümer einer ebenso großen Wohnung tragen muss. Dies ist eine unausgewogene Kostenverteilung, die der neue Verteilungsschlüssel beseitigt. Die betreffenden Kosten fallen auch unabhängig davon an, wie und wie intensiv die Eigentümer ihre Einheiten nutzen.

Die Beteiligung der Teileigentümer an diesen Kosten nur mit einem geringen Bruchteil wird dem Nutzen, den auch sie von den Aufwendungen haben, nicht gerecht. Demgegenüber führt der neue Verteilungsschlüssel, der an die Wohn-/Nutzfläche der jeweiligen Sonder- bzw. Teileigentumseinheit anknüpft, zu einer **höheren Abrechnungsgerechtigkeit**.

Die Eigentümer der Teileigentumseinheiten werden auch nicht dadurch unbillig belastet, dass die Kosten künftig teilweise nach Fläche, teilweise weiterhin nach MEA verteilt werden, während sich der Anteil an den Nutzungen weiterhin nach MEA bestimmt. Der Umstand allein, dass die Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach einem einheitlichen Maßstab verteilt sind, rechtfertigt nicht die Annahme einer unangemessenen Benachteiligung. Der Maßstab zur Verteilung der Nutzungen muss nicht zwingend mit dem Verteilungsmaßstab der Lasten und Kosten übereinstimmen. Dies zeigt die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 3 und 4 WEG zur abweichenden Kostenverteilung.

Das bedeutet für Sie:

1. Vertrauensschutz verliert an Bedeutung

Zur Auslegung des § 16 Abs. 3 WEG ist aus den einschlägigen letzten Entscheidungen des BGH sehr deutlich die Tendenz zu erkennen, jeder Gemeinschaft einen sehr **weitgehenden Gestaltungsspielraum** einzuräumen. Gerade bei Beschlüssen über die Änderung der Kostenverteilung insbesondere zu Betriebskosten ist nicht mehr vordergründig auf „sachliche Gründe" abzustellen, vielmehr auf Abgrenzungskriterien wie etwa „Missbrauch", „Willkür" und „Kostengerechtigkeit". Der bisher vielfach mit in die Überlegungen einbezogene Gesichtspunkt, dass Eigentümer in anfängliche Vereinbarungsregelungen weitgehend vertrauen konnten, dürfte damit wohl auch an Bedeutung verlieren.

2. Zurückhaltung ist angebracht

Da einfachmehrheitliche Beschlüsse nach § 16 Abs. 3 WEG in Zukunft vorwiegend unter der Einschränkung eines Willkürverbots stehen, werden sich m. E. Änderungs- bzw. Korrekturbeschlusswünsche dieser Art mehren, ebenso Anfechtungsverfahren hierzu. Wie nun im Einzelfall gerichtliche Ermessensentscheidungen im Anfechtungsfall lauten, wird sicher im Vorfeld nur sehr **schwer prognostizierbar** sein. Hinsichtlich entsprechender Ratschläge und Empfehlungen sollten deshalb Sie als Verwalter Vorsicht walten lassen und auch in solchen Fällen auf Ihre Neutralitätspflichten verweisen, d. h. allein vor der Abstimmung über solche erwünschten Änderungsbeschlüsse auf mögliche Anfechtungsrisiken hinweisen.

3. Verwalter muss Mehraufwand akzeptieren

Zusätzlicher Aufwand, den die Änderung jeder Kostenverteilung für Sie bewirkt, z. B. Anpassung der Einstellungen in der Abrechnungssoftware, muss in solchen berechtigten Änderungsfällen von Ihnen toleriert werden.

4. Umstände des Einzelfalls beachten

Im vorliegenden Fall handelte es sich um einen extremen Ausnahmefall anfänglich ungerechter Bewertung von Miteigentumsanteilen im Verhältnis zu bestehenden Nutzungsmöglichkeiten sowie vergleichbaren Flächengrößen anderer Sondereigentumseinheiten. Auch wenn anfänglich bestimmte Miteigentumsquoten von Sondereigentum nicht in identischer Relation zu entsprechenden Sondereigentumsflächen stehen müssen, gab es in diesem Fall doch ein so hohes Ungleichgewicht, dass hier sicher zu Recht der Korrekturbeschluss als gültig und ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 3 WEG entsprechend anzusehen war.

Auch bei solchen offensichtlichen „Geburtsfehlern" schon bei der Begründung von Sondereigentum sollte allerdings berücksichtigt werden, wann hier in welcher Form Wohnungseigentum begründet wurde, wie lange in einer Gemeinschaft etwa ein streng vereinbarungskonformer Kostenverteilungsschlüssel beanstandungslos praktiziert wurde und wo sich speziell etwa bisher „übermäßig begünstigte" Teileigentumsräume im Hause befanden. Im Rahmen anzuwendender „neuer Gerechtigkeit" spielt es nämlich sicher auch eine mitentscheidende Rolle, ob sich hier Teileigentumsräume im Erdgeschoss mit leichter Zugangsmöglichkeit oder etwa nur in einem verwinkelten Untergeschoss befinden. Auch getroffene Zweckbestimmungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen gerade bei begründetem Teileigentum sollten in solchen Streitfällen ebenfalls mitberücksichtigt werden.

5. Änderungsanspruch bei extremer Ungerechtigkeit

Im vorliegenden „Extremfall" anfänglicher Kostenverteilungsungerechtigkeit und sicher unakzeptabler Ungleichbehandlung der Sondereigentümer wäre m. E. im Fall einer Beschlussablehnung wohl auch ein Änderungsanspruch einzelner Sondereigentümer aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in Betracht gekommen. Ein solcher wäre zwar nicht auf Änderung der Miteigentumsquoten, jedoch auf Änderung des Verteilungsschlüssels hinsichtlich **aller** Kosten und Lasten, also auch zur Instandhaltung und Instandsetzung mit Zukunftswirkung, gerichtet.

Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung → **636808**
Kostenverteilung: Betriebs- und Verwaltungskosten → **2360729**
Kostenverteilung (FAQs) → **1519305**
Änderung der Kostenverteilung (Beschluss) → **1703538**

Deckert erklärt: Vereinbarungen der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer regeln die Angelegenheiten der laufenden Verwaltung im Regelfall durch Beschluss. Beschlüsse binden die Rechtsnachfolger der Eigentümer (z. B. Käufer, Erben, Erwerber in der Zwangsversteigerung) auch ohne Eintragung im Grundbuch.

Die Eigentümer können aber nur durch Beschluss entscheiden, wenn sie **Beschlusskompetenz** zum jeweiligen Komplex haben. Diese kann sich aus dem Gesetz oder einer vereinbarten Öffnungsklausel ergeben. Beschlüsse, die ohne Beschlusskompetenz gefasst wurden, sind nichtig.

Für Entscheidungen, für die sie **keine Beschlusskompetenz** haben, müssen die Eigentümer also einen anderen Weg der gemeinschaftlichen Willensbildung wählen. Hier steht ihnen der Weg der **Vereinbarung** offen. Mithilfe einer Vereinbarung können die Eigentümer ergänzend zum oder abweichend vom WEG ihr Verhältnis untereinander regeln (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG), und zwar sowohl

in den Bereichen, für die sie keine Beschlusskompetenz haben als auch dort, wo sie auch per Beschluss entscheiden könnten. Infrage kommen hier sowohl allgemeine Verwaltungsangelegenheiten der WEG als auch z. B. Gebrauchsregelungen für Sonder- oder Gemeinschaftseigentum (§ 15 WEG) oder Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 Abs. 1 WEG).
Damit eine Vereinbarung zustande kommt, bedarf es der Zustimmung **sämtlicher** im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer. Hierzu muss nicht unbedingt eine Eigentümerversammlung stattfinden. Die Eigentümer können Vereinbarungen in jedem denkbaren Rahmen treffen. Sogar eine stillschweigende Vereinbarung ist möglich, auch wenn dies die Ausnahme sein dürfte.
Wichtigster Unterschied zur Entscheidung durch Beschluss ist, dass Vereinbarungen zunächst nur zwischen denjenigen wirken, die daran mitgewirkt haben, also den Personen, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung Wohnungseigentümer waren. Hier spricht man von einer schuldrechtlichen Wirkung. **Sonderrechtsnachfolger** der Eigentümer sind an eine Vereinbarung hingegen nur **gebunden**, wenn diese zusätzlich als Inhalt des Sondereigentums im **Grundbuch eingetragen** ist (§ 10 Abs. 3 WEG). Durch die Grundbucheintragung wird eine Vereinbarung verdinglicht, d. h. sie gilt dann für und gegen jeden Eigentümer.
Vereinbarungen, mit denen Sondernutzungsrechte begründet, verändert, aufgehoben oder übertragen werden (§ 5 Abs. 4 Satz 2 WEG), bedürfen der Zustimmung derjenigen, zu deren Gunsten eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder eine Reallast besteht. Alle anderen Vereinbarungen sind grundsätzlich nicht von der Zustimmung Dritter abhängig. Inhaber anderer Rechte (z. B. Nießbrauch, Dienstbarkeit, Wohnungsrecht) müssen hingegen zustimmen, wenn ihr Recht durch eine Vereinbarung beeinträchtigt wird. Ob eine Beeinträchtigung vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls.
Problematisch kann die Abgrenzung zwischen einer **Vereinbarung** und einem **Beschluss** sein, wenn alle Eigentümer einer Regelung zugestimmt haben. Die Unterscheidung ist wegen der **unterschiedlichen Bindungswirkung** wichtig. Hier wird man darauf abstellen müssen, in welcher Form und welchem Rahmen die Entscheidung der Eigentümer erfolgt ist. Hat in einer Eigentümerversammlung eine Abstimmung stattgefunden, dürfte im Regelfall davon auszugehen sein, dass die Eigentümer einen Beschluss fassen wollten; dann ist die Entscheidung auch wie ein Beschluss zu behandeln.

Weiterführende Informationen:
Vereinbarung → **637327**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Keine Aufspaltung der Jahresabrechnung
LG München I, Urteil v. 8.8.2011, 1 S 4470/11

Eine vollständige Abtrennung der Heizkostenabrechnung von der übrigen Jahresabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine gesondert erstellte Heizkostenabrechnung darf deshalb nicht vollkommen selbstständig neben der Jahresgesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen stehen, sondern muss in diesen berücksichtigt werden. Nach § 28 Abs. 3 WEG ist **eine** Jahresabrechnung zu erstellen, sodass es nicht mehrere Teilabrechnungen geben kann.
Zumindest in den Einzelabrechnungen müssen Jahresendsalden ausgewiesen werden, aus denen sich die Verpflichtungen der Wohnungseigentümer ergeben.

Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**
Jahresabrechnung (FAQs) → **1519324**

Veräußerungszustimmung – Aufhebungsbeschluss muss eindeutig protokolliert sein
OLG München, Beschluss v. 9.8.2011, 34 Wx 248/11

Die Wohnungseigentümer können eine Veräußerungsbeschränkung (z. B. Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf) per Mehrheitsbeschluss aufheben (§ 12 Abs. 4 Satz 1 WEG). Damit die Beschränkung im Grundbuch gelöscht werden kann, müssen entweder alle Eigentümer die Löschung bewilligen oder dem Grundbuchamt muss ein entsprechender Beschluss nachgewiesen werden.
Soll ein Aufhebungsbeschluss durch Vorlage eines Versammlungsprotokolls nachgewiesen werden, muss die mehrheitliche Beschlussfassung hieraus eindeutig hervorgehen. Die bloße Feststellung im Protokoll, dass die Verwalterzustimmung „gelöscht werden soll", reicht hierfür jedenfalls dann nicht aus, wenn sich im Protokoll zur Beschlussfassung über andere TOPs Formulierungen wie „einstimmig beschlossen" finden.

Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**
Aufhebung der Veräußerungszustimmung (Beschluss) → **2298533**

Zahlungspflicht nicht per Beschluss begründbar
LG München I, Urteil v. 17.2.2011, 36 S 79/10

Für die Begründung einer Zahlungspflicht für Wohnungseigentümer fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz, es sei denn, es handelt sich um einen Beschluss über den Wirtschaftsplan, eine Sonderumlage oder die Jahresabrechnung.
Die Eigentümer können nicht einfach ohne Kostenverteilung und Saldenbildung bestimmte von den Eigentümern zu zahlende Beträge per Beschluss festsetzen. Dies auch dann nicht, wenn der Beschluss als „Ergänzung der Jahresabrechnung" bezeichnet wird. Ein solcher Beschluss, der eine nicht näher nachprüfbare Zahlungspflicht begründen soll, ist nichtig.

Weiterführende Informationen:
Nichtiger Beschluss → **2342136**

Unterschiedliche Anspruchsgegner für Ersatzansprüche
LG Frankfurt, Beschluss v. 17.5.2011, 2-9 S 54/10

Wird durch Arbeiten am Gemeinschaftseigentum ein Schaden am Sondereigentum verursacht, kann der betroffene Sondereigentümer gemäß § 14 Nr. 4 WEG Ersatz des Schadens verlangen. Der Ersatzanspruch richtet sich gegen die Eigentümergemeinschaft als Verband, nicht gegen die einzelnen Wohnungseigentümer. Die Durchsetzung dieses Anspruchs setzt nicht voraus, dass sich zuvor die Eigentümerversammlung hiermit befasst hat.
Hingegen richtet sich ein Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung bzw. ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Mitwirkung an einer solchen gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Hier ist eine Klage erst zulässig, wenn das jeweilige Thema zuvor in einer Eigentümerversammlung erörtert worden ist.

Weiterführende Informationen:
Haftung: Wohnungseigentümergemeinschaft → **2659770**
Haftung: Wohnungseigentümer → **2659771**

Zitat

Nehmen Sie die Menschen, wie sie sind, andere gibt es nicht.
Konrad Adenauer (1876-1967), 1. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland

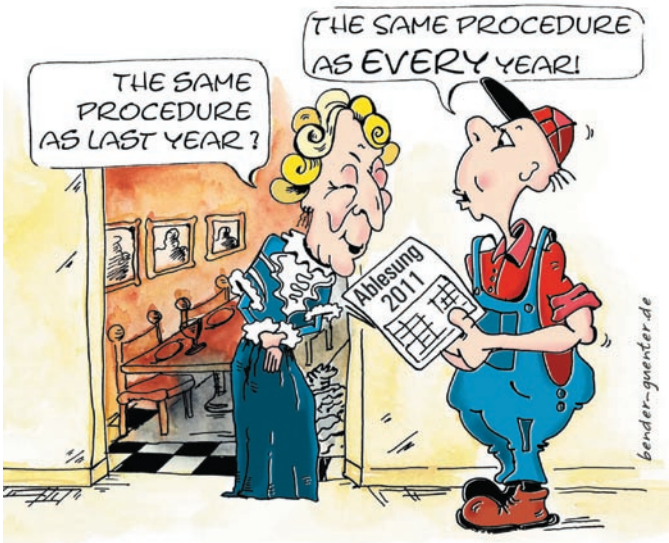
Auch das noch

Nicht immer ...

Wer seine Biergläser nur für Gerstensaft nimmt, steht mitunter schlechter da, als wenn er sich aus diesen ab und zu auch mal einen Schluck Wasser gönnt. Diese – nicht ganz bierernste – Erkenntnis lässt sich einem Beschluss des LG Berlin (v. 21.1.2011, 63 T 7/11) entnehmen.

Ein Mieter hatte bei einer Räumung diverse Gegenstände in der Wohnung zurückgelassen, darunter 40 Biergläser. Später rückte der Vermieter die Sachen nicht raus und berief sich auf sein Vermieterpfandrecht. Hierüber kam es zum Streit. Das Vermieterpfandrecht greift nicht für Sachen, die der Mieter für eine bescheidene Lebensführung benötigt. Das LG schwankte zwar, ob das auf die Biergläser zutrifft. Dem Vermieterpfandrecht unterfallen aber auch Sachen nicht, die über eine bescheidene Lebensführung hinausgehen, aber im Haushalt des Mieters gebraucht werden und keinen Verkaufserlös versprechen. Da bei den Sachen des Mieters nicht viel andere Gläser dabei waren, nutze der Mieter die Biergläser wohl nicht nur zum Biertrinken, meinte das Gericht. Deshalb brauche er sie und deshalb gebe es hieran kein Vermieterpfandrecht. Also könne der Mieter sagen: Biergläser her.

Cartoon



Standpunkt

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

Papierloses Büro?

Erfahrung aus dem IBM-Strategiezentrum in der Schweiz: Der pensionierten Generation faxen wir ihre E-Mails zu, unsere eigenen Mails drucken wir vorsichtshalber aus, unsere Kinder kommunizieren beleglos (aber nicht spurenlos) über Facebook. Ist das papierlose Büro da noch ein Wunschdenken? Ich habe ein solches gesehen, sogar bei einer Immobilienverwaltung. Konsequent zwei Bildschirme am Arbeitsplatz, einer für die elektronisch erfassten Belege und Schriftstücke, der andere für die Bearbeitung in der Software. Das ist ein guter Beginn, man muss es nur wollen. Eines Tages wird es eine bessere Texterkennung und mehr Austausch elektronischer Dokumente geben. Wenn dann die Verwaltungsprozesse mithilfe der Verwaltungssoftware bestmöglich standardisiert sind, könnten viele Routineaufgaben sogar vollautomatisch abgewickelt werden. So wie heute die Buchungen im Zahlungsverkehr. Also gar nicht utopisch? Andererseits scheint die Zahl der elektronischen Briefe und Papierberge zu steigen. Vielleicht nehmen sie auch nur deswegen zu, weil wir sie leichter in der EDV speichern können. So wie wir mehr Fotos machen, weil sie digital nicht limitiert sind und einfach verwahrt werden können.

Mit Überlegung und Bedacht könnte man auf manches verzichten! Vermeidbar ist z. B. die Unsitte von Doppelkopien bei Schriftsätzen zu Miet- und WEG-Streitigkeiten, die ja leider nicht weniger werden. Routinemäßig senden Anwälte einen Durchschlag für den Mandanten des gegnerischen Anwalts mit, die Gerichte geben das weiter, am Ende landet es beim Verwalter. Was aber meist nicht dupliziert wird, sind die wichtigen Anlagen und Beweisstücke. Könnte das alles nicht besser bereits an der Quelle eingescannt und elektronisch verteilt werden, was doch eigentlich heute technischer Standard ist? Verrückt wird es, wenn Schriftsätze doppelt als Fax gesandt werden – nach dem Absender-Motto: Spare nicht nur Porto, sondern auch den eigenen Drucker oder Kopierer.

Das papierlose Büro braucht also noch seine Zeit. Aber das digitalisierte Büro ist schon vorhanden. Nutzen wir es! Und vielleicht referieren Verwalter mal auf Juristenkongressen über die „Praxis" und die Chancen besserer Mandantenorientierung.

Einen schönen Jahreswechsel wünscht Peter.Patt@BVI-Verwalter.de.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2011 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, 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.: 0180 50 50 440*, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil.
Ein Service von dtms.

Cartoon S. 12: 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 2.2.2012.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 11010
Mat.-Nr. N6436-5017