

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

neues Jahr, neue Herausforderungen. Im Mai steht der Zensus an, auch Änderungen im Mietrecht könnten uns dieses Jahr noch beschäftigen, um nur

zwei Themen zu nennen. Dazu kommt das nicht minder herausfordernde Tagesgeschäft mit Jahres- bzw. Betriebskostenabrechnungen, Eigentümersammlungen, ständig neuer Rechtsprechung usw.

Für mich sind Herausforderungen das Salz in der Suppe und ich hoffe, für Sie auch. Denn wenn Sie Freude an der Arbeit haben, merken das auch Ihre Kunden. Ein wichtiger Grundstein für Ihren Erfolg, zu dem wir auch 2011 beitragen möchten, ist dann gelegt.

Ich freue mich, Ihnen gleich in der ersten Ausgabe 2011 ein neues Angebot vorstellen zu können. Im Online-Archiv können Sie ab sofort alle Ausgaben des Verwalter-Briefs elektronisch abrufen. Dort finden Sie auch die Jahresübersicht 2010, die Ihnen hilft, bei der Vielzahl der Themen den Überblick zu behalten. Lesen Sie Näheres unter „Service“ auf Seite 3.

Ein interessantes Jahr und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Verwalterthema des Monats

Betriebskosten-Benchmarking

→ Seite 4

Technik

Messen, Zählen, Verteilen – Teil 2: Heizkostenverteiler

→ Seite 6

Organisation

E-Mail-Knigge: Der gute Ton im Netz

→ Seite 7

FAQ

Sie fragen - unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Verwalter als Adressat einer Ordnungsverfügung

→ Seite 9

Deckert erklärt: Wirtschaftsplan

→ Seite 10

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Vermieter darf Abrechnung korrigieren

Der Vermieter von Wohnraum kann eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung auch dann nachträglich zulasten des Mieters korrigieren, wenn er dem Mieter ein Guthaben, das sich aus der ursprünglichen Abrechnung ergeben hat, vorbehaltlos erstattet hat. Die bloße Auszahlung des Guthabens ist kein Schuldanerkenntnis, das den in der (fehlerhaften) Abrechnung genannten Endbetrag verbindlich werden lässt. Die Korrektur muss allerdings innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist erfolgen. (BGH, Urteil v. 12.1.2011, VIII ZR 296/09)

PRAXIS-TIPP:

Diese Entscheidung ist für Miet- und Sondereigentumsverwalter erfreulich, verringert doch die Korrekturmöglichkeit das Haftungsrisiko gegenüber dem Eigentümer. Doch auch wenn bei der Abrechnung immer etwas „durchrutschen“ kann, sollte das Urteil nicht zu mangelnder Sorgfalt verleiten. Korrekturen sind mit Aufwand verbunden und können zudem für unnötige Verstimmung bei den Mietern sorgen.

Wenn doch einmal eine Korrektur erforderlich sein sollte, muss diese innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erfolgen. So können Sie z. B. eine Abrechnung für das Kalenderjahr 2010 bis zum 31.12.2011 korrigieren.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung → **638448**

Mieterhöhung ohne eigenhändige Unterschrift möglich

Ein Mieterhöhungsverlangen muss nicht eigenhändig unterschrieben sein, sondern nur die Textform einhalten. Dementsprechend reicht der Vermerk „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig“ am Ende des Schreibens aus. Dies gilt nach einem Urteil des BGH selbst dann, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass Vertragsänderungen der Schriftform (d. h. mit einer Unterschrift versehen) bedürfen. Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist keine solche Vertragsänderung oder Vertragsergänzung, so die Karlsruher Richter. Es stehe den Parteien frei, nachträglich eine Beurkundung in Schriftform zu verlangen. (BGH, Urteil v. 10.11.2010, VIII ZR 300/09)

! Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum → **625745**

Textform → **905443**

Mieterhöhung mit Mietspiegel (Musterschreiben) → **584790**

Formularmäßiger Kündigungsausschluss für maximal 4 Jahre zulässig

Bei der Wohnraummiete kann durch Formularvertrag das Recht zur Kündigung für maximal 4 Jahre ausgeschlossen werden. Diese Höchstgrenze hat der BGH bereits 2005 aufgestellt. Nun haben die Karlsruher Richter ihre Rechtsprechung präzisiert und klargestellt, auf welche Zeitpunkte es bei der Berechnung des zulässigen Zeitraums ankommt: Der höchstzulässige Zeitraum rechnet sich vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann. Eine Formularvereinbarung, die eine längere Bindung als 4 Jahre vorsieht, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist insgesamt unwirksam. (BGH, Urteil v. 8.12.2010, VIII ZR 86/10)

PRAXIS-TIPP:

Vertragsschluss 1.1.2011, Beginn des Mietverhältnisses 15.1.2011. Das Recht zur Kündigung darf höchstens bis zum 31.12.2014 ausgeschlossen werden. Die Ausschlussvereinbarung muss so gestaltet werden, dass der Mieter **zum Ablauf** des 4. Vertragsjahrs (gerechnet **ab Vertragsabschluss**) kündigen (also **nicht erst nach Ablauf** des 4. Vertragsjahrs die Kündigung erklären) kann. Dann kann der Mieter erstmals bis zum 3. Werktag des Oktober 2014 zum Ablauf des 31.12.2014 die Kündigung erklären.

Durch Individualvereinbarung kann auch ein längerer Kündigungsausschluss als für 4 Jahre vereinbart werden. Ist eine Staffelmiete vereinbart, darf die Kündigung aber auch individuell nur für maximal 4 Jahre ausgeschlossen werden (§ 557a Abs. 3 BGB).

! Weiterführende Informationen:

Kündigungsausschluss → **1136266**

Neue Auskunftspflicht für Verwalter durch GEZ-Reform

Zum 1.1.2013 soll das System der Rundfunk- und Fernsehgebühren neu organisiert werden. Das sieht der 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag vor.

Der neue Rundfunkbeitrag wird nicht mehr je Gerät erhoben, sondern pro Wohnung (bei Privaten) bzw. Betriebsstätte (bei Nicht-Privaten). Ob und ggf. wie viele Geräte vorhanden sind, ist unerheblich.

Die Neuregelung nimmt auch WEG-Verwalter und Vermieter in die Pflicht. Wenn die für die Gebührenerhebung zuständige Stelle nicht ermitteln kann, wer Inhaber einer Wohnung oder Betriebsstätte ist, muss der Eigentümer hierüber Auskunft geben. Bei WEGs kann die Auskunft auch vom Verwalter verlangt werden. Der Auskunftsanspruch kann auch zwangsweise durchgesetzt werden.

Die Beitragshöhe steht noch nicht fest, dürfte aber bei ca. 18 Euro monatlich pro Wohnung liegen. Im nicht-privaten Bereich (z. B. bei Verwaltungsunternehmen) hängt die Beitragshöhe von der Anzahl der Beschäftigten je Betriebsstätte ab. Bei bis zu 8 Beschäftigten ist 1/3 des Beitrags (also ca. 6 Euro) zu zahlen, für Betriebsstätten mit 9 bis 19 Beschäftigten ist ein Beitrag fällig, bei bis zu 49 Beschäftigten 2 Beiträge. Für größere Unternehmen gibt es noch weitere Staffellungen. Zudem ist im nicht-privaten Bereich für Kraftfahrzeuge extra zu zahlen.

Die Neuregelung muss noch bis Ende 2011 von den Länderparlamenten ratifiziert werden.

PRAXIS-TIPP:

Da die Neuregelung noch unter dem Vorbehalt der Länderzustimmung steht und erst 2013 greift, müssen Sie derzeit noch nichts veranlassen. Informieren Sie die Eigentümer in der diesjährigen Versammlung dennoch kurz darüber, dass eine Neuregelung ansteht und zeigen so, dass Sie an aktuellen Themen „dran“ sind. Wir halten Sie im Verwalter-Brief auf dem Laufenden.

Verzugszinsen bleiben unverändert

Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt seit dem 1.1.2011 weiterhin 5,12 Prozent jährlich (bzw. 8,12 Prozent bei Geschäften zwischen Unternehmen). Der Basiszinssatz – Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen – blieb bei der halbjährlichen Anpassung zu Jahresbeginn nämlich zum wiederholten Mal unverändert und liegt derzeit bei 0,12 Prozent.

Bei Geschäften zwischen Privatleuten betragen die gesetzlichen Verzugszinsen 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Bei Geschäften, an denen nur Unternehmer beteiligt sind, können als Mindest-Verzugschaden 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz verlangt werden.

PRAXIS-TIPP:

Die Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe fallen z. B. bei rückständigen Mieten und – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen über den Zinssatz in der Gemeinschaftsordnung – bei rückständigen Hausgeldzahlungen an. Zahlt der Gläubiger (z. B. WEG, Vermieter) tatsächlich an seine Bank höhere Zinsen, weil er wegen der fehlenden Zahlungen sein Konto überziehen musste, kann er vom Schuldner (Wohnungseigentümer, Mieter) diesen höheren Zinsbetrag als Verzugszins verlangen. Dafür benötigt der Gläubiger zum Nachweis eine Zinsbescheinigung seiner Bank.

! Weiterführende Informationen:
Verzug/Verzugszinsen (WEG) → **637490**



Haufe Online-Seminare Februar/März

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Teilnahmebeitrag sind 89 Euro. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten. Anmeldung unter www.immobilien-online-service.de

Eigentümerversammlung 2011

Mi., 23.2.2011, 14:00 Uhr, Dauer ca. 90 Minuten

Die Eigentümerversammlungs-Saison 2011 steht bevor. Wie jedes Jahr werden WEG-Verwalter mit einer Vielzahl von Fragen konfrontiert sein. Dieses Online-Seminar bringt Sie auf den aktuellen Stand.

Referent: *Steffen Haase*

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile bis 2010

Do., 3.3.2011, 14:00 Uhr, Dauer ca. 60 Minuten, oder

Di., 15.3.2011, 14:00 Uhr, Dauer ca. 60 Minuten

WEG-Recht kompakt: Die wichtigste Rechtsprechung bis 2010

Do., 3.3.2011, 15:30 Uhr, Dauer ca. 60 Minuten, oder

Di., 15.3.2011, 15:30 Uhr, Dauer ca. 60 Minuten

Unterhaltsam und leicht verständlich informieren Sie diese Online-Seminare über die wichtigsten Grundsatzurteile im Mietrecht/im Wohnungseigentumsrecht, die Vermieter und Verwalter kennen müssen. Ein hilfreiches Skript mit den wichtigsten Urteilen als Download ist jeweils inbegriffen.

Referent: *Thomas Hannemann, Rechtsanwalt*

Online-Archiv „Der Verwalter-Brief“

Mit dem Verwalter-Brief informieren wir Sie ganz klassisch in gedruckter Form über aktuelle Verwalter-Themen. Als Abonnent* können Sie nun auch online auf die aktuelle Ausgabe sowie alle bisher erschienenen Ausgaben zugreifen und sich diese als pdf-Dokument herunterladen – mit dem neuen **Online-Archiv**.

Gehen Sie einfach auf www.haufe.de/immobilien/vwbrief und registrieren sich dort über „Archiv“ im Menu auf der linken Seite für die Nutzung des Archivs. Schon haben Sie vollen Online-Zugriff auf alle Verwalter-Briefe und die Jahresübersicht 2010 (s. u.).

Verwalter-Brief Jahresübersicht 2010

Bei Ihnen „brennt“ ein Thema und Sie wissen, dass Sie im Verwalter-Brief hierzu vor einiger Zeit etwas gelesen haben? Oder Sie wollen zum späteren Nachschlagen eine Übersicht über die Inhalte? Dann ist die **Verwalter-Brief Jahresübersicht 2010** genau das Richtige für Sie: Mithilfe der Stichwortliste oder des Beitrags- bzw. Urteilsverzeichnisses finden Sie schnell die gesuchte Ausgabe. Die Jahresübersicht 2010 steht im Online-Archiv (s. o.) zum Download bereit.

*Zugriff auf das Archiv haben alle Abonnenten von „Der Verwalter-Brief“, „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „ImmobilienVerwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ und „Lexwarehausverwalter plus“.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche

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.

Verwalterthema des Monats

Betriebskosten-Benchmarking

Ronny Suske, Dipl.-Wirtsch.-Ing., TREUREAL Consulting GmbH, Leipzig

Die Abrechnung von Betriebskosten ist in der Objektbetreuung oft eine Qual: In der Mietverwaltung gehören Unmengen von Widersprüchen zum „Standard“, in der WEG-Verwaltung steht die Rechtfertigung für die Entwicklung im letzten Wirtschaftsjahr auf der Tagesordnung.

Inzwischen gibt es hilfreiche Analysetools, mit denen der Verwalter aus der Qual eine Kür machen kann: Er zeigt seine Kompetenz, indem er steuert. Solche Tools sind z. B. ImmoBench, WohnCom und Beko-Bench. Am Beispiel ImmoBench wird nachfolgend dargestellt, wie sich die Betriebskosten einer Immobilie analysieren und vergleichen lassen.

Betriebskosten setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen. Wer ihre Entwicklung steuern will, kommt am Prinzip aller Betriebskosten-Benchmarks nicht vorbei: Nur wer schnell erkennt, in welchen Betriebskostenpositionen eine konkrete Immobilie von vergleichbaren abweicht, sieht, an welcher Stellschraube erfolgreich gedreht werden kann. In diesem einfachen Sachverhalt stecken für einen Verwalter schon zwei Hürden: Einmal die Frage, was verglichen wird, zum anderen, woher die Daten für einen Vergleich nehmen?

Diese Fragen haben sich vor rund 10 Jahren auch Wohnungsverbände, immobilienwirtschaftliche Wirtschaftswissenschaftler und bundesweite Verwalter gestellt. Herausgekommen ist dabei die Geislinger Konvention:

Eine Vereinbarung zur Vereinheitlichung der Kontierung von Betriebskosten in wohnungswirtschaftlichen Abrechnungsprogrammen (s. auch www.geislinger-konvention.de).

Damit war die erste Grundlage geschaffen. Die zweite stellten verschiedene Dienstleister zur Verfügung: Sie sammelten aus den eigenen Beständen und als Leistung für Dritte deren Betriebskosten-Kostendaten in einer Datenbank. In der ImmoBench-Datenbank z. B. liegen zurzeit die Kostendaten von rund 700.000 Mieteinheiten über viele Jahrgänge. Damit wurde ein Pool für den Vergleich von einzelnen Beständen und deren Kosten geschaffen, in dem in der Regel für jede konkrete Immobilie eine ausreichende Anzahl von Vergleichsimmobilien, auch regional eingegrenzt, zur Verfügung steht.

Sind die Kosten einer konkreten Immobilie mithilfe eines Analysetools im Vergleich analysiert, ist relativ schnell erkennbar, in welchen Bereichen Kosten „nach oben ausreißen“. Mit dieser Erkenntnis eröffnet sich dem Verwalter die Möglichkeit, gezielt in der Vielzahl möglicher Faktoren nach der Verbesserung zu suchen: Mit welchem Medienlieferanten muss gesprochen werden? Welche Rahmenverträge bei Dienstleistern sind zu überdenken? In welchem Leistungsbereich oder Gewerk muss mit Eigentümern über eine Investition gesprochen werden, weil sich zeigen lässt, dass Nichtstun schon jetzt und in Zukunft mehr Kosten verschlingt?



Dipl.-Kfm. Sven Suchland, Geschäftsführer der KUNZE Immobilienverwaltung GmbH Worms: „Betriebskosten-Analysen sind unverzichtbar für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Immobilie. Sie dienen als Baustein für die Kundenbindung, um einen Mehrwert gegenüber den Mitbewerbern zu bieten.“

PRAXIS-TIPP: BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN VORAB CHECKEN

Erfahrene Verwalter, die Betriebskosten-Benchmark nutzen, erstellen Analysen zur Qualitätssicherung. Bevor eine Betriebskostenabrechnung in der Mietverwaltung „scharfgestellt“ und verschickt wird oder in der WEG-Verwaltung eingebucht, werden die Daten analysiert und müssen bekennen, in welchen Positionen sie sich zum Vorjahr auffällig verändert haben. An diesen Stellen erfolgt ein gesonderter Check: Rechnungen falsch zugeordnet, Position nicht richtig abgegrenzt, oder noch nicht erfasst? Erst wenn hier alles zur Zufriedenheit von Verwalter und Buchhalter geregelt ist, wird die Betriebskostenabrechnung gefahren und verschickt.

Die Analyse ist über alle Kostenarten (dank Geislinger Konvention verlässlich und einheitlich) möglich – von „laufenden öffentlichen Lasten“ bis zu „sonstigen Betriebskosten“ – sowie getrennt nach „kalten“ und „warmen“ Betriebskosten. Möglich sind detaillierte Auflistungen zur Abweichung jeder gewünschten Betriebskostenart vom gewählten Vergleichsbestand. Erkennbar ist auch, an welcher Stelle der Kosten-

Kostenart	Grafik der Abweichung -100 -50 -25 0 25 50 75 100	Ihr Objekt [Euro/(qm * Monat)]	Vergleich Durchschnitt	Abweichung vom Durchschnitt	Anteil an Ges.-Kost.
Lfd. Öffentliche Lasten		0,084	0,206	-59,223 %	6,2 %
Wasserversorgung und Entwässerung		0,639	0,306	108,824 %	46,7 %
Straßenreinigung		0,068	0,023	195,652 %	5,0 %
Müllgebühren		0,245	0,158	55,063 %	17,9 %
Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung		0,149	0,087	71,264 %	10,9 %
Beleuchtung		0,006	0,087	-93,103 %	0,5 %
Schornsteinreinigung		0,110	0,030	266,667 %	8,1 %
Sach- und Haftpflichtversicherung		0,036	0,113	-68,142 %	2,6 %
Antennenanlage / Breitbandkabelanschluß		0,030	0,054	-44,444 %	2,2 %
Summe der kalten Betriebskosten		1,368	1,130	21,062 %	100,0 %
Summe der Betriebskosten		1,368	1,760	-22,273 %	100,0 %

Abb. 1: An der Balkengrafik ist zu erkennen, in welchen Kostenarten sich die Immobilie positiv oder negativ von einem Vergleichsbestand unterscheidet

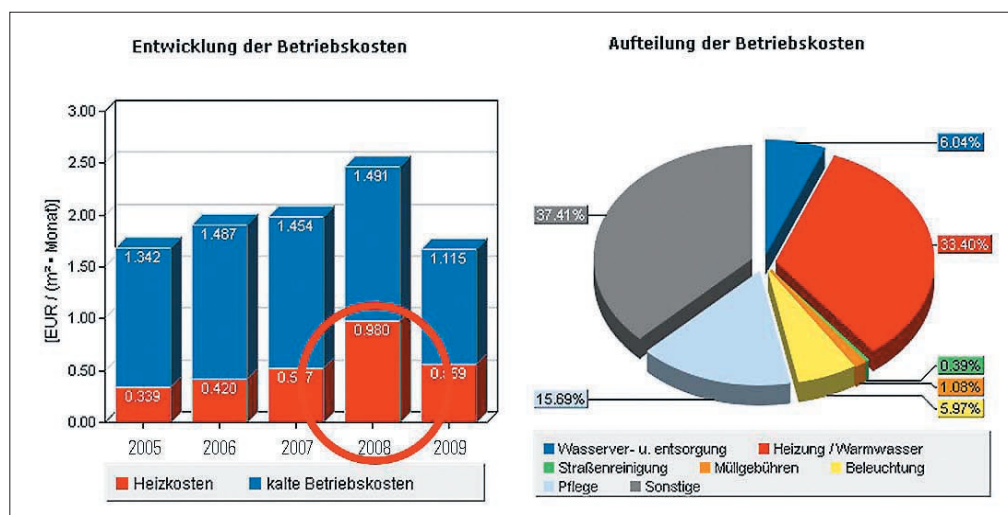


Abb. 2: Kostenentwicklung und Aufteilung der Kostenarten auf einen Blick als Grundlage für zukünftige Entscheidungen

verteilung die eigenen Kosten in der Bandbreite liegen. Jede notwendige Analyse wirft das Tool als Balken- oder Kuchengrafik aus, sodass brauchbare Arbeitsunterlagen entstehen (s. Abb. 1).

Wer die Datenbank nutzt, erhält seine Kostendaten nach einem festen Schlüssel eingestellt. Über eine Berechtigungsstruktur hat nur er Zugang zu seinen eigenen Daten, während alle Daten aller Immobilien für den Vergleich herangezogen werden können.

Geliefert werden die Analyse-Unterlagen per Internet auf den eigenen Desktop. Sie können also ausgedruckt oder in Präsentationen eingebunden werden. Damit lassen sich Besprechungen mit Auftraggebern oder Eigentümerversammlungen gestalten: Der Verwalter wird wieder Herr des Verfahrens und kann Analysen vorlegen, Hinweise geben, Diskussionen versachlichen, Entscheidungen fundiert herbeiführen. Macht er das in regelmäßiger Abfolge, beispielsweise von Eigentümerversammlung zu Eigentümerversammlung, kann er an die vorangegangene Entscheidungssituation erinnern und mit der neuesten Auswertung zeigen, ob und wie die ergriffenen Maßnahmen bei den Kosten bereits Wirkung gezeigt haben (s. Abb. 2).

PRAXIS-TIPP: DISKUSSIONSGRUNDLAGE AUF EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Verständliche Analysen der Betriebskosten, Jahresvergleiche, überblickbare Hinweise auf Veränderungen (sowohl nach oben wie nach unten) lenken Diskussionen auf Fakten und weg von Eindrücken. Grafiken zeigen, worüber gesprochen wird. Viele WEG-Verwalter schätzen diese Mittel, um auf der Eigentümerversammlung schneller Beschlüsse herbeizuführen.

Kostendaten können auch verbrauchsorientierte Energieausweise erstellt werden.

PRAXIS-TIPP: BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG PLANEN

Betriebskosten-Analysen zeigen nicht nur, an welcher Kostenposition einer konkreten Immobilie Hand angelegt werden sollte. Wenn man die Immobilien des eigenen Verwaltungsbestands miteinander vergleicht, zeigen die Analysen auch, in welcher Immobilie der Handlungsbedarf am dringendsten ist. Damit erhält man auch eine Entscheidungsgrundlage, um die Arbeit im Verwaltungsbestand oder im -team zu planen: Mit welchen Immobilien beschäftigt sich das Unternehmen oder ein Verwalter in diesem Jahr? Wo sind die höchsten Effekte zu erwarten? Welche Immobilie darf aufgrund ihrer Betriebskostendaten wie bisher einfach weiter betrieben werden?

Übersicht: Betriebskosten-Benchmarking-Tools auf Basis der Geislinger Konvention

- ImmoBench von TREUREAL – www.immobench.de
- WohnCom Benchmarking – www.wohncom.de/bench
- DomData BekoBench – www.bekobench.de

Weiterführende Informationen:

Betriebskosten im Mietrecht → **638407**

Betriebskosten im Wohnungseigentum → **636340**

Technik



Messen, Zählen, Verteilen – Teil 2: Heizkostenverteiler

Jürgen Messerschmidt, Essen

In Deutschland werden derzeit ca. 17 Millionen Haushalte gemäß den Vorschriften der Heizkostenverordnung nach Verbrauch abgerechnet. Wichtige Hilfsmittel sind Heizkostenverteiler, die es in verschiedenen Varianten gibt.

Gebäudeeigentümer sind laut Heizkostenverordnung **verpflichtet**, den anteiligen Wärme- und Warmwasserverbrauch zu erfassen und die versorgten Räume mit entsprechenden Messgeräten auszustatten. Die Heizkosten werden i. d. R. mit Heizkostenverteilern oder Wärmehälfzählern ermittelt. Bei der im deutschen Gebäudebestand dominierenden Gebäudeinstallation, z. B. der vertikalen Zweirohr-Heizung, ist der Einsatz von Wärmehälfzählern wirtschaftlich nicht zu verwirklichen, da für jeden Heizkörper ein separater Wärmehälfzähler installiert werden müsste. Stattdessen werden hier Heizkostenverteiler eingesetzt.

Bei der Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs durch **Heizkostenverteiler** wird im Gegensatz zur Erfassung mit Wärmehälfzählern dieser **nicht in physikalischen Einheiten** angezeigt. Heizkostenverteiler sind registrierende Messgeräte für die über die Zeit integrierte Temperatur. Die Temperatur dient dazu, die Wärmeabgabe der Raumheizflächen, an denen die Heizkostenverteiler montiert sind, zu bestimmen.

Je nach Messverfahren erfassen sie die gesamte oder nur einen Teil der charakteristischen, für die Wärmeabgabe der Raumheizfläche maßgeblichen Temperatur. Die Temperaturdifferenz zwischen Heizkörperoberfläche und Raumluft ist in diesem Zusammenhang der Maßstab für den Wärmeverbrauch und somit für den Zählfortschritt.

Verschiedene Gerätearten

Es gibt zwei Arten von Heizkostenverteilern: Geräte mit elektrischer Energieversorgung (elektronische Heizkostenverteiler) sowie Geräte ohne elektrische Energieversorgung nach dem Verdunstungsprinzip.

⚠ ACHTUNG: GLEICHE GERÄTE IN EINER LIEGENSCHAFT

Damit die Messergebnisse innerhalb einer Liegenschaft verglichen werden können, werden immer nur Geräte gleicher Art und gleicher Ausführung eingesetzt.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Die sog. „Verdunster“ besitzen ein metallisches Unterteil, das wärmeleitend am Heizkörper montiert ist. Darauf ist eine mit Messflüssigkeit gefüllte Glasampulle befestigt. Die Flüssigkeit verdunstet je nach Temperatur und Dauer der Temperatureinwirkung. Nach jeder Abrechnungsperiode (i. d. R. 12 Monate) wird die alte Ampulle durch eine neue ersetzt. Da die **Abnahme der Messflüssigkeit nicht linear** erfolgt, sind die Skalen mit nach unten kleiner werdenden Teilstrichabständen ausgestattet. Bei den „Verdunstern“ steigt die Anzeige-geschwindigkeit (d. h. die Verdunstung) bei steigender Heizmediumstemperatur überproportional zur abgegebenen Heizkörperwärmeleistung an.

www.haufe.de/immobilien

⚠ ACHTUNG: KALTVERDUNSTUNG IST BERÜCKSICHTIGT

Durch die Verdunstung bei Raumtemperatur kommt es auch bei zugedrehten Heizkörpern zu einem Anzeigenwert. Dieser Effekt ist vor allem in der heizfreien Zeit von Bedeutung. Damit diese Verdunstung nicht zu zusätzlichen Verbrauchseinheiten führt, werden die Messampullen für die heizfreie Zeit überfüllt. Das heißt: Die Flüssigkeit reicht über die Nullmarke der jeweiligen Skala heraus.

Elektronische Heizkostenverteiler

Elektronische Heizkostenverteiler gibt es als reine Einfühlergeräte, Einfühlergeräte mit Startsensor und Zweifühlergeräte.

Bei elektronischen Heizkostenverteilern ist die Messampulle durch einen elektronischen Temperatursensor zur Erfassung der Oberflächentemperatur der Heizkörper (Einfühlergeräte) ersetzt. Häufig ist zusätzlich ein zweiter Temperatursensor vorhanden, der die Raumtemperatur erfasst (Zweifühlergeräte).

Das **Einfühler-Messprinzip** arbeitet mit einem Temperatursensor. Dieser erfasst die Temperatur der Raumheizfläche. Als Raumlufttemperatur wird ein konstanter Ersatzwert von 20 Grad Celsius zugrunde gelegt. Einfühlergeräte mit Startsensor ermitteln ihren Zählerfortschritt auch mit einem konstanten Ersatzwert für die Raumtemperatur von 20 Grad Celsius. Der gemessene Wert am raumseitigen Startsensor dient bei diesen Geräten nur zur Ermittlung des Zählstarts. Den Zählfortschritt ermitteln Einfühlergeräte grundsätzlich aus der Differenz zwischen der Temperatur an der Raumheizfläche und des zugrunde gelegten Ersatzwertes.

Zweifühlergeräte arbeiten mit 2 Temperatursensoren. Ein Sensor erfasst die Temperatur der Raumheizfläche, der andere die Raumtemperatur. Im Gegensatz zum Einfühler-Messprinzip dient beim Zweifühler-Messprinzip der raumseitige Sensor nicht nur zur Ermittlung des Zählstarts, sondern auch zur Ermittlung des Zählfortschritts.

Übersicht: Fehlerquellen beim Einsatz von Heizkostenverteilern

Verdunstung durch Raumtemperatur

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip bilden die geringfügige Verdunstung auch bei abgeschaltetem Heizkörper sowie die starke Nicht-Linearität der Verdunstungskurve die hauptsächlichen Fehlerquellen beim Einsatz. Allerdings nivellieren sich diese Fehler weitgehend durch gleiche Einsatzbedingungen bei den einzelnen Nutzern.

Falsche Montagehöhe

Ein häufiger Fehler ist die nicht mehr der Norm entsprechende Montage. Bei Heizkörpern mit Thermostatventilen, mit denen praktisch jeder Heizkörper heute laut EnEV betrieben werden muss, liegt der Montagepunkt im oberen Drittel, bei etwa 75 Prozent der Heizkörperhöhe (DIN EN 834 und 835). Vor 20 Jahren war noch eine Montagehöhe von 55 Prozent zulässig. Da bei Heizkörpern mit Thermostatventilen vor allem der obere Bereich warm wird, lässt sich der tatsächliche Verbrauch mit zu tief montierten Heizkostenverteilern nicht mehr korrekt erfassen. Dies kann zur Verbrauchsverzerrung innerhalb einer Liegenschaft und damit zur Anfechtbarkeit der Heizkostenabrechnung führen.

📌 Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung → **636688**

Heizung → **1170941**

Organisation

E-Mail-Knigge: Der gute Ton im Netz

Jürgen Christ, freier Journalist, Leipzig

Kommunikation per E-Mail hält im Verwalterbüro immer mehr Einzug. Geschäftspartner und Eigentümer schätzen den schnellen Austausch, doch dieser hat auch seine Tücken. Praktische Tipps zeigen den Weg zur erfolgreichen E-Mail-Kommunikation.

E-Mail ist schnell, direkt, unkompliziert. Glauben viele. Ein Klick und die Nachricht liegt Sekunden später im Postfach des Empfängers. Genauso schnell erzeugen nebenbei getippte Zeilen aber auch Missverständnisse, ganz zu schweigen von rechtlichen Schwierigkeiten oder Sicherheitsproblemen. So existieren Aufbewahrungspflichten nach handels- und steuerrechtlichen Bestimmungen; außerdem sind Mindestangaben für Geschäftsbriefe zu beachten.

Schnell verbreiten sich per E-Post zudem Viren in Unternehmensnetzwerken, werden Passwörter erspäht oder vertrauliche Mails von Mitarbeitern weitergeleitet. Mails erweisen sich außerdem oft als Produktivitätsbremsen, wenn Riesenverteiler mit jeder Kleinigkeit bestückt werden. Unerwünschte Werbeschreiben („Spam“) verstopfen weltweit E-Mail-Kästen.

PRAXIS-TIPP: NICHT ÜBERSTÜRZT SCHREIBEN

Missverständnisse durch E-Mail kosten Zeit und damit Geld. Sie können zu Kundenverlusten führen oder heftigen Streit verursachen. Antworten Sie auf keine Mail sofort. Der zweite Gedanke ist oft besser als der erste. Eine Antwort binnen 48 Stunden reicht. Versenden Sie ansonsten einen Zwischenbescheid.

Tabu sind E-Mails mit Werbecharakter an Empfänger, die dazu keine Erlaubnis erteilt haben und keine Geschäftsbeziehung zum Unternehmen pflegen. Als unprofessionell gilt, die An-Zeile im Mail-Programm mit mehreren Empfängern zu bestücken, die sich untereinander nicht kennen. Genauso unhöflich ist es, interne Memos über Standardverteiler an zahlreiche Mitarbeiter zu senden, wenn der Inhalt gar nicht alle betrifft.

PRAXIS-TIPP: AUSSAGEKRÄFTIGER BETREFF

Verwenden Sie eine aussagekräftige Betreffzeile: Statt „Termin“ besser „Unser Termin, 2.3.2011, 18 Uhr, in der XY-Straße“. Ändern Sie den Originalbetreff in der Antwort nicht, damit sowohl der Empfänger als auch sein E-Mail-Programm die Nachricht sofort zuordnen können.

Verknüpfen Sie bei internen E-Mails mit der Betreffzeile eine Handlung, z. B. eine Arbeitsanweisung oder die Bitte um Hilfe bei einem Problem. Für die Empfänger von Kopien (Cc/Bcc) bedeutet das: „Zur Kenntnisnahme ohne weitere Veranlassung.“

Förmliche Anreden sind bei E-Mails nicht üblich. Gerade bei internen E-Mails hat sich ein „Hallo“ oder ein freundliches „Guten Tag“ eingebürgert. Selbst Kunden werden heute mit „Guten Tag“ angesprochen. Ausnahme: Eine Antwort auf eine externe E-Mail, in der ein Kunde das „Sehr geehrte (r) ...“ verwendet hat. Das weist darauf hin: „Ich wünsche einen gewissen Abstand.“

Eine externe E-Mail sollte nicht mehr als 6 bis 8 Sätze umfassen und dann besser die Form wechseln, z. B. mit einem ergänzend angehängten pdf-Dokument. Erkundigen Sie sich bei großen Anlagen (mehr als 2 bis 5 MB) vorher, ob sie ins Postfach des Empfängers passen bzw. seine Datenleitung schnell genug ist. Eine Alternative ist der Versand in mehreren Einzelpaketen, die Komprimierung mithilfe entsprechender Programme (z. B. winzip) oder die Ablage in gemeinsam genutzten Ordnern im Internet (z. B. wuala.com).

Trotz aller Gestaltungsmöglichkeiten – etwa durch HTML – ist die E-Mail nicht dazu da, den klassischen Geschäftsbrief nachzubilden. Der Grund: Der Absender weiß nie, mit welchem Gerät oder Programm der Empfänger die Mail sieht. Aus so manchem „Kunstwerk“ wird dann Datensalat. Deshalb hat sich normaler Text durchgesetzt; durchgehende Kleinschreibung ist allerdings nicht üblich.

Aufbau: Anrede, eine Leerzeile, gefolgt vom Inhalt – strukturiert in Absätze – danach 2 Leerzeilen und die Grußformel.

PRAXIS-TIPP: DIE RICHTIGE GRUSSFORMEL

E-Mail ist kurz und weniger formell als ein Brief. So haben „Mit freundlichen Grüßen“ oder gar „Hochachtungsvoll“ ausgedient. Hingegen ist eine knappe Formulierung wie „Gruß“ zu wenig. Gebräuchlicher sind „Viele Grüße“ oder „Beste Grüße“. Beim Antworten gilt: Gehen Sie auf den Stil des Absenders ein.

Nach einer weiteren Leerzeile steht die Signatur mit den für Geschäftsbriefe gesetzlich notwendigen Angaben wie Unternehmensbezeichnung bzw. Inhaber, ladungsfähige Anschrift, ggf. noch Registernummer und Geschäftsführer.

PRAXIS-TIPP: LESBARE UNTERNEHMENSANGABEN

Die Angaben zum Unternehmen müssen klar lesbar in der E-Mail stehen – nicht in angehängten Visitenkarten. Praktisch ist die Angabe der persönlichen Kontaktdaten.

Übersicht: E-Mail-Regeln

E-Mails sind schnell geschrieben, schnell gelesen, schnell entsorgt. Doch das birgt Gefahren. Diese Punkte sollten Sie bei Business-Mails auf jeden Fall beachten:

- **Emotional belastende Mails nicht sofort beantworten.** Erst verdauen. Das verringert das Risiko, etwas zu übersehen oder überzureagieren.
- **Keine Massen-Mails.** E-Post an Empfängerlisten, die sich untereinander nicht kennen, gilt als unhöflich. Kunden und Geschäftspartner lieben das Gefühl, exklusiv behandelt zu werden.
- **Originalbetreff nicht ändern.** Die Antwort sollte stets die gleiche Betreffzeile haben wie die Ursprungs-Mail. Das erleichtert die Zuordnung.
- **Datensalat vermeiden.** Die E-Mail besteht nur aus normalem Text. Beschränken Sie die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. HTML, Powerpoint, pdf) auf die Anhänge. Sie wissen nicht, mit welchem Gerät oder Programm der Empfänger seine Mail öffnet.
- **Die Signatur muss stimmen.** Die für Geschäftsbriefe gesetzlich vorgeschriebenen Angaben (Unternehmensbezeichnung, Inhaber, ladungsfähige Anschrift, Registernummer, Geschäftsführer) sind auch für E-Mails gesetzlich vorgeschrieben.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Bei einer WEG wurde nur ein Eigentümer als Verwaltungsbeirat gewählt. Dieser ist verstorben. Da vor der Eigentümerversammlung die Belege von dem Verwaltungsbeirat geprüft werden und dieser auch entlastet werden soll, stellt sich die Frage, wie hier nun zu verfahren ist. Kann/Sollte die Belegprüfung durch einen anderen Eigentümer erfolgen? Sollte der TOP „Entlastung des Verwaltungsbeirats“ trotzdem aufgenommen werden?

Der TOP „Entlastung des Verwaltungsbeirats“ sollte auf gar keinen Fall aufgenommen werden, weil aufgrund des Todes kein Verwaltungsbeirat mehr existiert.

Gegen eine Belegprüfung durch einen anderen Eigentümer ist nichts einzuwenden. Sofern über die Belegprüfung ein Prüfungsbericht existiert, mit dem Ergebnis, dass anlässlich der Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind, sollte dieser Prüfungsbericht auf der Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung verlesen werden.

Muss ein Verwalter, der die Jahresabrechnung in der Regel im Februar verschickt, einem Eigentümer schon im Vorfeld im noch laufenden Jahr (November und Dezember) Fragen nach Unterlagen beantworten, die die zu erstellende Jahresabrechnung betreffen? Kann der Verwalter ablehnend antworten und den Eigentümer auf die zu erwartende Jahresabrechnung verweisen?

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, einem Eigentümer schon im Vorfeld im noch laufenden Jahr Fragen nach Unterlagen zu beantworten, die die zu erstellende Jahresabrechnung betreffen. Es ist zwar höchststrichterlich entschieden, dass jeder Wohnungseigentümer das Recht hat, in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung Einsicht zu nehmen; dies auch eine angemessene Zeit vor der Beschlussfassung. Grundsätzlich ist es daher erforderlich und ausreichend, wenn die Belege und Unterlagen zwischen der Mitteilung der Abrechnung und dem Termin der Eigentümerversammlung, in der über die Abrechnung Beschluss gefasst werden soll, eine angemessene Zeit im Büro des Verwalters zur Einsichtnahme bereitgehalten werden. Empfehlenswert ist, die Wohnungseigentümer

mit der Mitteilung der Abrechnung über die Möglichkeit der Einsichtnahme während der üblichen Geschäftszeiten zu informieren.

Was ist der einfachste Weg, ein Mietverhältnis auf nur noch einen der beiden bisherigen Mieter „umzuschreiben“, wenn sich die Mieter (unverheiratetes Paar) trennen und nur einer von ihnen in der Wohnung bleiben will? Muss ein neuer Mietvertrag gemacht werden oder gibt es da einfachere Lösungen?

Ein neuer Mietvertrag muss nicht unbedingt geschlossen werden. Der einfachste Weg ist, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, dass das Mietverhältnis ab ... nur noch mit dem Mieter X fortgesetzt wird. Diese Vereinbarung müssen der Vermieter und beide (!) bisherigen Mieter unterschreiben.

Wegen der gesamtschuldnerischen Haftung der Mieter sollte sich der Vermieter aber genau überlegen, ob er den ausziehenden Mieter tatsächlich aus dem Mietvertrag entlassen will. Wird keine Vereinbarung geschlossen, bleibt der ausziehende Mieter nach wie vor Vertragspartner und haftet aufgrund seiner mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen neben dem verbleibenden Mieter. Bei Leistungsstörungen aus dem Vertragsverhältnis (z. B. Verzug mit der Miete) kann der Vermieter dann auch den ausgezogenen Mieter in Anspruch nehmen. Dies gilt auch für Ansprüche des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses, wie z. B. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache bzw. den Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen, sofern die Klausel wirksam vereinbart wurde. Andererseits kann es dem Vermieter eines Tages eine Kündigung erschweren, wenn der ausziehende/ausgezogene Mieter Vertragspartner bleibt, da eine Kündigung auch diesem zugestellt werden müsste.

Wie ist es im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen, wenn die Warmwasserbereitung teilweise mithilfe einer Solaranlage erfolgt, und nicht erfasst wird, wie groß der Anteil der Solaranlage hieran ist? Wie erfolgt in diesem Fall bei einer verbundenen Anlage (Wärme und Warmwasser) die Trennung zwischen Heiz- und Warmwasserkosten?

Vorab: Ab dem 31.12.2013 muss zwischen Heizkessel und Warmwasserbereiter ein Wärmezähler eingebaut werden. Gerade auch um die Abrechnung in Fällen wie dem geschilderten zu vereinfachen, empfehle ich, einen solchen schon jetzt einzubauen.

Auch wenn zwischen Heizkessel und Warmwasserbereiter noch kein Wärmezähler eingebaut wurde, ist die Heizkostenverordnung (HeizKV) zwingend anzuwenden. Danach dürfen nur tatsächlich entstandene Kosten umgelegt werden, d. h. es muss gewährleistet sein, dass die Nutzer die Sonnenenergie nicht bezahlen müssen.

Sofern kein Wärmezähler eingebaut ist, muss mithilfe der Gleichungen in § 9 HeizKV zunächst ermittelt werden, wie viel Energie zur Warmwassererwärmung insgesamt benötigt wurde. Davon ist die anhand von Kollektorfläche und -leistung zu ermittelnde Solarwärme abzuziehen, sodass sich die für die Warmwasserbereitung aufgewandte fossile Energie errechnet.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

auch wenn das neue Jahr nun schon einen Monat alt ist, möchte ich es nicht versäumen, Ihnen Gesundheit, Glück und Erfolg zu wünschen.

Als WEG-Verwalter sehen Sie sich nicht nur mit Fragen aus dem Wohnungseigentumsrecht konfrontiert. Auch mit dem öffentlichen Recht haben Sie schnell zu tun, manchmal schneller als Ihnen lieb ist. Diese Erfahrung musste der Verwalter in dem Fall machen, der der aktuellen „Entscheidung des Monats“ zugrunde liegt. Dabei stehen öffentliches Recht und Wohnungseigentumsrecht nicht unabhängig nebeneinander, sondern sind verzahnt. Man kann sich daher sehr schnell darin verheddern. Diese Gefahr droht nicht nur Verwaltern, sondern unter Umständen sogar den Gerichten. Was dann herauskommt, lesen Sie in der „Entscheidung des Monats“.

Mit besten Grüßen

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats: **Verwalter als Adressat einer Ordnungsverfügung**

Deckert erklärt: **Wirtschaftsplan**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Bestehen in einer Wohnungseigentumsanlage Brandgefahren, kann die Bauaufsichtsbehörde dem WEG-Verwalter selbst per Ordnungsverfügung aufgeben, diese Gefahren zu beseitigen. Dies gilt auch, wenn die Gefahren von Bereichen ausgehen, die im Sondereigentum stehen.

VG Düsseldorf, Urteil v. 20.8.2010, 25 K 3682/10

Der Fall:

In einer gemeinschaftlichen Tiefgarage befinden sich 65 im Sondereigentum stehende Stellplätze. Diese wurden bei der Errichtung zwischen 1978 und 1980 boxenartig seitlich durch Gitterwände und vorne durch jeweils verschließbare Metalltore abgegrenzt. Das war behördlich nicht genehmigt.

Bei einer Prüfung der Tiefgarage im Januar 2010 monierte die Bauaufsichtsbehörde, dass in verschiedenen Garagen brennbare Stoffe gelagert und die genannten Tore eingebaut waren. Die Bauaufsichtsbehörde erließ eine Ordnungsverfügung gegen den WEG-Verwalter, diese Brandlasten zu beseitigen, d. h., die Tore in dauerhaft geöffnete Position zu bringen und die brennbaren Gegenstände und Materialien aus den Sondereigentums-Boxen zu entfernen. Hiergegen klagt der Verwalter.

Das Problem:

Es ist zu fragen, ob die Behörde den Verwalter tatsächlich als Störer der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Anspruch nehmen und an diesen eine Ordnungsverfügung (ggf. mit Zwangsgeldandrohung) richten kann.

So hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf entschieden:

Die **Ordnungsverfügung** der Bauaufsichtsbehörde konnte nach Meinung des Gerichts **gegen den Verwalter** gerichtet werden, da dieser gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig sei und nach öffentlich-rechtlicher Rechtsprechung zur Durchführung geforderter Brandschutzmaßnahmen verpflichtet in Anspruch genommen werden könne. Dies gelte **auch für Maßnahmen im Sondereigentum**, da bei einem Brand die gesamte gemeinschaftliche Anlage – wie hier – gefährdet sei. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Boxen-Sondereigentümer führe zu einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand und lasse keine zweckmäßige Beseitigung der Gefahr erreichen, da hier eine Vielzahl von Einzelverfügungen erlassen und zahlreiche Kontrollen durchgeführt werden müssten.

Auch die Tore der Boxen gehörten zum Sondereigentum. Dies ändere allerdings nichts an der Verpflichtung des Verwalters auch im Hinblick auf § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG und bestehender Dringlichkeit zur Sicherstellung

wirksamer Löscharbeiten. Mit Entstehung eines Brandes müsste praktisch jederzeit gerechnet werden. Dass der **Verwalter** im Rahmen der Störerauswahl in fehlerfreier Ermessensermäßigung der Ordnungsbehörde **als Verantwortlicher** benannt wurde, orientiere sich an **Effizienzkriterien** und dem behördlichen **Auswahlmessen**. Da es sich um Störungen im Bereich des Sondereigentums handle, sei auch nicht die Gemeinschaft als Verhaltens- oder Zustandsstörerin unmittelbare Adressatin der Ordnungsverfügung. Sondereigentümer müssten auch die angeordneten Maßnahmen dulden, sodass die **vom Verwalter geforderten Maßnahmen** selbst gegenüber Sondereigentümern auch **nicht rechtswidrig** seien.

Kritische Anmerkung:

Die Entscheidung ist in Ergebnis und Begründung abzulehnen.

Wie auch **Abramenko** in diesem Verwalter-Brief („Standpunkt“ auf S. 12) kurz bemerkt, kann ein WEG-Verwalter nicht „als Büttel“ der Bauaufsichtsbehörden in Anspruch genommen werden, insbesondere nicht im Hinblick auf etwaige Brandlasten innerhalb einzelner Sondereigentumseinheiten, wie hier. Entsprechende **Verwaltungsakte müssen** hier von der Behörde hinsichtlich verbotener Lagerung brennbarer Gegenstände im Sondereigentum **an die einzelnen Sondereigentümer** adressiert werden, auch wenn sich Fehlverhalten im Falle bestehender Brandlasten möglicherweise auf anderes Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum auswirken könnte. Der WEG-Verwalter hat insoweit allenfalls Sondereigentümer **auf bestehende allgemeine Risiken hinzuweisen** (vgl. auch § 14 Nr. 1 WEG), sozusagen flankierend die Durchsetzung behördlicher Gebote mit zu unterstützen. Aus seiner **Geschäftsführungspflicht** gegenüber Eigentümern und der Gemeinschaft nach § 27 Abs. 1 WEG **folgt** allerdings **nicht**, dass der **Verwalter selbst** als **Störer** in Anspruch genommen werden kann.

Bestehen Brandlasten demgegenüber im Bereich des Gemeinschaftseigentums, kann und muss sich eine **Ordnungsverfügung ausschließlich an die Gemeinschaft** richten, zustellungsweise vertreten durch die Verwaltung (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Auch insoweit darf eine solche behördliche Verfügung **nicht unmittelbar gegen den WEG-Verwalter persönlich** erlassen werden.

Deshalb hätte die Bauaufsichtsbehörde vorliegend die betreffenden Boxen-Sondereigentümer hinsichtlich der im Sondereigentum gelagerten brennbaren Materialien in Anspruch nehmen müssen.

Hinsichtlich der aus Brandschutzgründen wohl zu Recht mangelhaften Stahl Tore hätte die Behörde die **Verfügung gegen die Gesamtgemeinschaft** richten müssen, in der Zustellung vertreten durch den Verwalter. Begrenzungsgitter und auch Tore solcher Boxen stehen nämlich als Begrenzungselemente zu anderem Sondereigentum und auch zum Gemeinschaftseigentum in der Tiefgarage gesetzlich zwingend nach § 5 Abs. 2 WEG im Gemeinschaftseigentum. Dass bei solchen Boxen-Abschlussstoren ähnlich wie bei Wohnungseingangstüren von Gemeinschaftseigentum auszugehen ist, ergibt sich auch aus der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zu dieser Zuordnungsfrage (in Streitfällen zu § 22 Abs. 1 WEG). Dies hätte auch das Verwaltungsgericht erkennen müssen.

Ordnungsverfügungen an eine Gemeinschaft verpflichten den WEG-Verwalter allein, in der Gemeinschaft **in angemessener Frist entsprechende Instandsetzungs- und Finanzierungsentscheidungen treffen zu lassen**. Einen solchen Beschluss muss der Verwalter auch unverzüglich nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durchführen. Auch seine (Mit-)Garantenstellung im Rahmen bestehender Verkehrssicherungspflichten der Gemeinschaft rechtfertigt sicher in Fällen wie dem vorliegenden kein unmittelbares eigenes Recht zum sofortigen Handeln für und gegen die Gemeinschaft, insbesondere dann nicht, wenn behördliche Beseitigung von Brandlasten auch innerhalb von Sondereigentumseinheiten gefordert wird.

Es bleibt zu hoffen, dass das OVG in Münster bisher entgegenstehende öffentlich-rechtliche **Rechtsprechung korrigiert** und den im Wohnungseigentumsrecht geltenden Rechten und Pflichten von Eigentümern, Gemeinschaften und Verwaltern des Gemeinschaftseigentums Rechnung trägt, um weitere Fehlentscheidungen (auch der Aufsichtsbehörden) zu vermeiden.

Das bedeutet für Sie:

Ich empfehle, solchen ordnungsbehördlichen Verfügungen, die sich gegen den Verwalter direkt (und nicht gegen die Gemeinschaft oder einzelne Sondereigentümer) richten, im Anschluss an **fachanwaltlich eingeholten Rat** zu widersprechen. Bevor Aufsichtsbehörden Verwaltungsakte mit berechtigten Handlungsgeboten an vermeintliche Störer adressieren (ggf. sogar unter Androhung von Zwangsmitteln), müssen sie zum einen die entsprechende Passivlegitimation in Anspruch genommener Verantwortlicher genauestens (auch in zivilrechtlicher Hinsicht) überprüft ha-

ben und zum anderen inhaltlich ganz konkret die geforderten Maßnahmen in solchen Verfügungen beschreiben.

! Weiterführende Informationen:
Brandlasten in der Tiefgarage (Anschreiben)
→ 925930

Deckert erklärt: Wirtschaftsplan

„Ohne Moos nix los!“ Das gilt auch und insbesondere für den WEG-Verwalter. Damit dieser seinen **Verwaltungsaufgaben** ordnungsgemäß nachkommen kann, benötigt er **finanzielle Mittel**. Diese stellen ihm die Wohnungseigentümer in Form von – in der Regel monatlichen – Wohngeldvorschüssen zur Verfügung.

Anspruchsgrundlage für die Wohngeldvorauszahlungen ist der **Wirtschaftsplan (WP)**. Gemäß § 28 WEG ist der Verwalter verpflichtet, für **jeweils ein Kalenderjahr** einen WP aufzustellen. Dieser enthält eine **Zusammenstellung** der voraussichtlichen **Ausgaben und Einnahmen** bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die **Anteile** der einzelnen Wohnungseigentümer **an Kosten und Lasten** sowie die etwa zu leistenden **Beiträge zur Instandhaltungsrücklage**.

Bei der Abschätzung der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen hat der Verwalter einen weiten **Ermessensspielraum**. Oft wird er auf Erfahrungswerte aus den Vorjahren zurückgreifen können. Umstände wie z. B. anstehende **Maßnahmen** oder zu erwartende **Preiserhöhungen** z. B. für Energie sind **zu berücksichtigen**. Ich empfehle, im Zweifel etwas **großzügiger zu kalkulieren**. Hierdurch lassen sich Liquiditätsgengpässe und deshalb ggf. erforderliche Sonderumlagen vermeiden.

Der WP ist jeweils für ein **Kalenderjahr** aufzustellen. Zwar kann durch Vereinbarung auch ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr festgelegt werden. Hiervon rate ich allerdings ab, u. a. angesichts dessen, dass es für die Frage, ob Forderungen der WEG in der Zwangsversteigerung vor Forderungen anderer Gläubiger Vorrang genießen, u. a. darauf ankommt, aus welchem Jahr sie stammen. Damit hier Klarheit herrscht, sollten **Wirtschafts- und Kalenderjahr identisch** sein. Die Rückkehr von einem abweichenden Wirtschaftsjahr auf das Kalenderjahr entspricht m. E. ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der WP besteht aus dem **Gesamtwirtschaftsplan** und grundsätzlich auch aus **Einzelwirtschaftsplänen**. Der Gesamtwirtschaftsplan hat die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen der gesamten WEG zu erfassen. Die Einzelwirtschaftspläne enthalten die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile hieran (unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel) und die jeweiligen monatlichen Zahlbeträge.

Die Erstellung des WP allein begründet noch keine Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer. Erst wenn die **Eigentümerversammlung** hierüber **beschlossen** hat, sind die Eigentümer zu (i. d. R. monatlichen) Zahlungen verpflichtet. Üblicherweise wird der WP für das jeweilige Jahr erst im schon laufenden Jahr beschlossen – rückwirkend auf den Jahresbeginn. Um eine durchgängige Zahlungspflicht der Eigentümer zu begründen, empfiehlt es sich daher, zusammen mit dem WP zu beschließen, dass dieser **fortgilt, bis im folgenden Geschäftsjahr ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden ist**. Keinesfalls sollte aber eine allgemeine Fortgeltung „bis zum Beschluss eines neuen WP“ beschlossen werden.

Vor der Beschlussfassung soll der **Verwaltungsbeirat** den WP **prüfen** und mit seiner Stellungnahme versehen. Diese in § 29 WEG verankerte Prüfung ist zwar nicht verpflichtend, sollte aber dennoch erfolgen, nicht zuletzt um die Akzeptanz bei den Eigentümern zu erhöhen.

Der **Beschluss** über den WP wird gesetzeskonform mit **einfacher Mehrheit** gefasst. Hier gilt das gesetzliche Kopfprinzip bzw. ein ggf. vereinbartes abweichendes Stimmprinzip. Die Eigentümer müssen den vom Verwalter vorgelegten WP nicht unverändert übernehmen (was freilich der Regelfall sein dürfte), sondern können diesen auch in abgeänderter Form beschließen oder die Fortgeltung des bisherigen WP beschließen.

Wird der Beschluss über den WP **angefochten**, bleibt der WP **zunächst gültig**, sodass die Eigentümer weiter die monatlichen Vorauszahlungen leisten müssen. Erst wenn der WP gerichtlich für ungültig erklärt wurde, entfällt er als Anspruchsgrundlage. Dann muss der Verwalter einen neuen WP aufstellen und beschließen lassen. Wurde mit dem vorigen WP beschlossen, dass dieser fortgilt, bis ein neuer vorliegt, können die Vorauszahlungen einstweilen auf Basis des alten WP gefordert werden.

! Weiterführende Informationen:
 Wirtschaftsplan → **637573**
 Wirtschaftsplan (Beschluss) → **1093405**
 Wirtschaftsplan (Muster) → **2297499**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Hypothek für Hausgeldforderung trotz Vorrangs möglich

OLG Stuttgart, Beschluss v. 4.11.2010, 8 W 83/10 und

OLG Frankfurt, Beschluss v. 28.10.2010, 20 W 354/10

Seit der WEG-Reform haben Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung in bestimmtem Umfang kraft Gesetzes Vorrang vor den Forderungen anderer Gläubiger. Dennoch kann auch für Hausgeldforderungen, die diesem Vorrang unterliegen, eine unbedingte Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen werden. Hierdurch tritt keine unzulässige Doppelsicherung der WEG ein.

! Weiterführende Informationen:
 Zwangsversteigerung → **637636**

Sondereigentümer kann zu Fenstertausch verpflichtet sein

OLG Karlsruhe, Beschluss v. 7.7.2010, 11 Wx 115/08

Die Gemeinschaftsordnung kann Sondereigentümern die Pflicht auferlegen, Teile des Gemeinschaftseigentums, auf die nur sie Zugriff haben, auf eigene Kosten instand zu halten und zu setzen. In dem vom OLG Karlsruhe entschiedenen Fall sah die Gemeinschaftsordnung vor, dass die Instandhaltung von Türen und Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums befinden, unabhängig von der Schadensursache dem jeweiligen Sondereigentümer obliegt. Das Gericht hielt diese Regelung für zulässig.

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

Vor Untergemeinschaft muss Gesamtgemeinschaft abrechnen

LG München I, Urteil v. 20.12.2010, 1 S 8436/10

Manche Gemeinschaftsordnungen sehen bei Mehrhausanlagen vor, dass die Untergemeinschaften eigene Jahresabrechnungen beschließen, in denen die Einnahmen und Ausgaben enthalten sind, die nur die Untergemeinschaft betreffen. Dies ist grundsätzlich möglich. Allerdings haben die Untergemeinschaften nur insoweit Beschlusskompetenz, als durch ihre eigene Jahresabrechnung Zu- und Abflüsse auf ihre Mitglieder verteilt werden, die zuvor die Gesamtgemeinschaft durch wirksame Jahres-

abrechnung der Untergemeinschaft zugewiesen hat. Beschließt die Untergemeinschaft ihre Jahresabrechnung, ohne dass zuvor die Gesamtgemeinschaft ihre Jahresabrechnung beschlossen hat, ist dieser Beschluss nichtig.

! Weiterführende Informationen:
 Mehrhausanlage → **636849**

Balkonanbau kann Modernisierung sein

AG Hannover, Urteil v. 26.10.2010, 483 C 3145/10

Beim Anbau von Balkonen handelt es sich nicht zwangsläufig um eine bauliche Veränderung, der sämtliche Eigentümer zustimmen müssen. Hierin kann auch im Einzelfall eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG liegen, die mit doppelt qualifizierter Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden kann, wenn sich hierdurch weder die Eigenart des Gebäudes ändert noch Miteigentümer unbillig beeinträchtigt werden.

! Weiterführende Informationen:
 Modernisierung → **1717904**

Verstoß gegen Quorum macht Beschluss nicht nichtig

LG München I, Beschluss v. 20.9.2010, 36 S 12740/10 WEG

Sieht eine vereinbarte Öffnungsklausel vor, dass bestimmte Beschlüsse mit einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer gefasst werden müssen und erreicht ein gleichwohl gefasster Beschluss dieses Quorum nicht, ist der Beschluss dennoch wirksam. Wird der Beschluss nicht binnen eines Monats angefochten, erwächst er in Bestandskraft. Das Nichterreichen des Quorums führt nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses. Das gilt für vereinbarte Öffnungsklauseln ebenso wie für gesetzliche (z. B. § 16 Abs. 4 WEG).

! Weiterführende Informationen:
 Öffnungsklausel → **950807**
 Beschluss → **636307**



Schlusslicht

Auch das noch

In ruhiger Lage

Schlaflose Nächte beschäftigten das AG Bonn. Ein Paar hatte eine Wohnung in einem modernisierten Gründerzeithaus (Bj. 1897) gemietet – „in ruhiger Lage“, wie es angepriesen wurde. Kaum eingezogen, trauten die Mieter ihren Ohren nicht: Der Nachbar untendrunter erwies sich als wahrhafter Schnarcher, sodass sie selbst kein Auge zutun konnten. Die Mieter zogen nach 2 Monaten wieder aus. 8.500 Euro Schadensersatz wollten sie nun vom Vermieter.

„Es gibt keinen Cent“, sagte das AG Bonn (Urteil v. 25.3.2010, 6 C 598/08). Wer in ein altes Haus einzieht, muss damit rechnen, dass es um die Schallisolierung nicht zum Besten bestellt ist – selbst wenn das Gebäude modernisiert worden ist. Auch dass das Haus „in ruhiger Lage“ liegen sollte, half den Mietern nicht. Diese Angabe beziehe sich auf den Standort und die Außenverhältnisse. Selbst wenn, wie von den Mietern behauptet, eine „ruhige Wohnung“ zugesagt worden sei, bringe ihnen das nichts, denn das wiederum beziehe sich auf das Wohnverhalten der Mitmieter. Dass nun gar kein (Schnarch-)Geräusch vom Nachbarn zu vernehmen sei, sei hiermit nicht gemeint.

Zitat

Wenn ein Mensch keinen Grund hat, etwas zu tun, so hat er einen Grund, es nicht zu tun.

Walter Scott (1771-1832), schottischer Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko,
Richter am LG, Idstein



Verwalter als Büttel der Verwaltung?

Jeder Verwalter weiß, dass er gegen den Willen der Wohnungseigentümer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums nicht durchführen darf. Das Gesetz gibt ihm lediglich die Befugnis, den diesbezüglichen Bedarf zu ermitteln, den Eigentümern mitzuteilen und deren Beschlüsse durchzuführen. Dass er hierfür nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG Vollmacht hat, ändert daran nichts, da es sich eben nur um eine Vertretungsregelung, nicht um eine autonome Entscheidungsbefugnis handelt. Trotzdem billigen die Verwaltungsgerichte ordnungsbehördliche Verfügungen, wonach der Verwalter in das Gemeinschaftseigentum eingreifen soll, um Störungen der

öffentlichen Sicherheit zu beseitigen. Das Argument: Die Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer durch die Ordnungsbehörde erfordere einen unangemessenen Verwaltungsaufwand. Jüngst dehnte das Verwaltungsgericht Düsseldorf (s. auch „Entscheidung des Monats“ in „Deckert kompakt“ in dieser Ausgabe) diese Rechtsprechung sogar auf das Sondereigentum aus – für mich völlig unverständlich! Dass dem Verwalter ordnungsbehördlich Maßnahmen aufgegeben werden, die er zivilrechtlich gar nicht durchführen darf, ist schon kaum zu verstehen. Wenn die Verwaltungsgerichte dies auch noch mit dem ansonsten drohenden Verwaltungsaufwand begründen, scheinen sie sich als „Gerichte der Verwaltung“ misszuverstehen. Der Aufwand bleibt dann am Verwalter hängen. Anders als die Ordnungsbehörde ist er aber nicht kraft Gesetzes verpflichtet, Störungen der öffentlichen Sicherheit abzustellen. Auch in Zeiten knapper Kassen sollte die öffentliche Verwaltung nicht dergestalt privatisieren, dass sie ihr obliegende Aufgaben kraft hoheitlichen Zwangs Dritten überbürdet. Noch viel weniger sollten Verwaltungsgerichte dies dulden.

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, Matthias Mühe, Markus Reith-
wiesner, 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 & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 3.3.2011.

www.haufe.de/immobilien



9 17836481008553
Mat.-Nr. N6436-5008