

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2012



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

„Wasser ist Leben“. Das ist zweifellos richtig, denn ohne das kühle Nass hätten wir es nicht einmal zum Einzeller geschafft. Für uns Verwalter hat dieser allseits

bekanntes Slogan seit einiger Zeit eine zusätzliche Bedeutung: Das Thema Wasser bringt jede Menge Leben in die Verwaltung, der neuen Trinkwasserverordnung sei Dank. Die ersten Erfahrungen mit den neuen Vorschriften haben gezeigt: Die rechtlichen Vorgaben sind einigermaßen überschaubar, bei der praktischen Umsetzung tauchen aber Fragen auf, zu denen die Verordnung selbst keine Antwort parat hat.

Im „Verwalterthema des Monats“ habe ich deshalb meine bisherigen Erkenntnisse und Lösungsansätze zusammengestellt und möchte dies mit einem Aufruf verbinden: Da sich in den nächsten Monaten sicher noch viele Fragen – und hoffentlich auch Antworten – ergeben werden, wäre ich dankbar, wenn Sie Ihre Erfahrungen an mich weitergeben würden (r.kunze@kunze-gruppe.de). Gerne würde ich diese in einem weiteren Beitrag dem Leserkreis zugänglich machen. Ich freue mich auf Ihre Zuschriften.

Erfolgreiches Verwalten auch im neuen Jahr wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Erste Erfahrungen mit der neuen Trinkwasserverordnung

→ Seite 4

Organisation

Prozesse in der Immobilienverwaltung: Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Kostentragung bei baulicher Veränderung

→ Seite 9

Deckert erklärt: Mehrhausanlage

→ 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

Meldungen

Verjährung von Ersatzansprüchen erst ab Wohnungsübergabe

Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache verjähren innerhalb von 6 Monaten. Die Verjährung beginnt erst zu laufen, wenn die Wohnung dem Vermieter ordnungsgemäß übergeben ist. Hingegen ist die Beendigung des Mietverhältnisses keine Voraussetzung für den Lauf der Verjährung.

Der Vermieter muss die Wohnung nicht „auf Zuruf“ ohne vorherige Terminvereinbarung zurücknehmen. Lehnt er eine Rückgabe „auf Zuruf“ ab, kann der Mieter die Rückgabe nicht dadurch bewirken, dass er die Schlüssel dem Vermieter in den Briefkasten wirft. Insbesondere setzt dies die Verjährungsfrist nicht in Gang. (BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11)

PRAXIS-TIPP:

Equally wichtig wie die Frage der Verjährung ist es, Schäden, die der Mieter verursacht hat, im Streitfall auch nachweisen zu können. Fertigen Sie daher bei Übergabe der Wohnung an den Mieter als auch bei Rückgabe ein detailliertes Übergabeprotokoll, in dem der Zustand der Mietsache ausführlich dokumentiert wird. S. auch „Tipps und Tricks für die Wohnungsübergabe“ in Der Verwalter-Brief Juni 2011, S. 4. Sind Schadensersatzansprüche doch einmal verjährt, lassen sie sich häufig noch über eine Aufrechnung mit der Kautionsrealisierung realisieren. Stehen verschiedene Ansprüche gegen den Mieter im Raum (z. B. neben Schadensersatz noch solche auf Mietrückstände, für die die kurze Verjährungsfrist nicht gilt), rechnen Sie bei der Kautionsabrechnung zuerst mit den Ansprüchen auf, die verjährt sein könnten. Die übrigen Ansprüche lassen sich dann ggf. noch gerichtlich durchsetzen.



Weiterführende Informationen:

Schadensersatz bei Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag → **625828**
Checkliste Wohnungsübergabe → **667638**

Anfechtungsklage muss immer gegen alle gehen

Eine Anfechtungsklage ist gegen sämtliche übrigen Mitglieder der WEG zu richten. Das gilt ausnahmslos, auch in Mehrhausanlagen. Selbst wenn Untergemeinschaften mit eigener Beschlusskompetenz gebildet worden sind, sind bei einer Beschlussanfechtung alle übrigen Eigentümer zu verklagen, auch diejenigen, die von dem Beschluss nicht betroffen sind, etwa weil sie in einer anderen Untergemeinschaft wohnen. (BGH, Urteil v. 11.11.2011, V ZR 45/11)



Weiterführende Informationen:

Mehrhausanlage → **636849**
S. zur Mehrhausanlage auch „Deckert erklärt“ auf S. 10 in dieser Ausgabe

Vereinbartes Stimmprinzip gilt auch für Verwalterwahl

Auch nach der WEG-Reform gilt: Ist für die Abstimmung in der Eigentümerversammlung anstelle des gesetzlichen Kopfprinzips des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG die Abstimmung nach dem Objekt- oder dem Wertprinzip vereinbart, gilt das vereinbarte abweichende Stimmprinzip auch für Bestellung und Abberufung des Verwalters. Das hat der BGH klargestellt. In der Festlegung eines vom gesetzlichen Kopfprinzip abweichenden Stimmprinzips liegt keine unzulässige Beschränkung der Verwalterbestellung. (BGH, Urteil v. 28.10.2011, V ZR 253/10)

PRAXIS-TIPP:

Nach dieser Klarstellung durch den BGH gibt es kein Argument mehr, ein vereinbartes, vom Kopfprinzip abweichendes Stimmprinzip bei der Abstimmung über die Verwalterbestellung oder -abberufung nicht anzuwenden. Wer hier trotz abweichender Vereinbarung am Kopfprinzip festhält (etwa weil er sonst keine Mehrheit für seine Wiederbestellung bekommt), riskiert eine Anfechtung einschließlich Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG.



Weiterführende Informationen:

Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**
Berechnungsprogramm: Abstimmungsauswertung → **1720015**

Analoger SAT-Empfang nur noch bis April 2012

Ab 1.5.2012 werden Fernsehprogramme über das Satellitensystem Astra nur noch digital ausgestrahlt. Bildschirme, die von einer analogen SAT-Anlage gespeist werden, bleiben ab dann schwarz.

Soweit erforderlich, müssen die Wohnungseigentümer nach vorheriger Angebotseinholung durch den Verwalter über die Maßnahmen beschließen, die für eine Umstellung auf digitalen Satellitenempfang erforderlich sind. Denkbar ist auch, die Analog-Abschaltung als Anlass für eine Umstellung auf Kabelempfang zu nutzen.

Liegenschaften, die per Kabelanschluss oder Antenne versorgt werden, sind von der Analog-Abschaltung nicht betroffen. S. zum Thema auch „Umrüstung auf digitalen SAT-Empfang“ in Der Verwalter-Brief Juli 2010.

PRAXIS-TIPP:

Ob die Satellitensignale noch analog empfangen werden, lässt sich durch Aufruf der Videotextseite 198 auf ARD, ZDF, BR, RTL, Sat 1 oder Pro 7 feststellen. Je nach Empfangsart erscheint eine Testseite, die darauf hinweist, ob eine Umstellung auf digitalen Empfang notwendig ist oder nicht.



Weiterführende Informationen:

Achtung: Schwarze Fernsehbildschirme könnten für Unmut sorgen! → **2753412**
Umstieg von Kabelfernsehen auf digitalen Satellitenempfang → **2753418**

Nur ausnahmsweise Auskunftsanspruch bei Betriebskostenpauschale

Haben Vermieter und Mieter vereinbart, dass der Mieter für die Betriebskosten eine Pauschale zahlt, kann der Mieter grundsätzlich keine Auskunft darüber verlangen, wie hoch die Betriebskosten tatsächlich sind. Der Vermieter muss auch nicht offenlegen, wie er die Höhe der Pauschale kalkuliert hat. Eine Pauschale dient gerade dazu, dass der Vermieter nicht jährlich über die Betriebskosten abrechnen muss und hierdurch Verwaltungsaufwand spart. Dieser Vorteil ginge verloren, wenn der Vermieter doch jeweils die konkreten Kosten ermitteln müsste, um dem Mieter Auskunft zu erteilen.

Im Einzelfall kann der Vermieter aber verpflichtet sein, dem Mieter trotz vereinbarter Pauschale die tatsächliche Höhe der Betriebskosten mitzuteilen. Das ist der Fall, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die von der Pauschale erfassten Betriebskosten ermäßigt haben. Anderenfalls könnte der Mieter nicht kontrollieren, ob der Vermieter seiner Pflicht aus § 560 Abs. 3 BGB nachkommt, die Pauschale herabzusetzen, wenn die tatsächlichen Kosten gesunken sind. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden. (BGH, Urteil v. 16.11.2011, VIII ZR 106/11)

PRAXIS-TIPP:

Die Mietvertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter für die Betriebskosten oder bestimmte Betriebskostenpositionen eine Pauschale zahlt. Über die von der Pauschale erfassten Positionen muss der Vermieter dann nicht abrechnen. Für Heiz- und Warmwasserkosten ist eine Pauschale allerdings nicht zulässig, weil die Heizkostenverordnung dort eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorschreibt.

Wird eine Betriebskostenpauschale vereinbart, sollte dem Vermieter unbedingt das Recht vorbehalten bleiben, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf die Mieter umzulegen. Nur dann kann der Vermieter spätere Kostensteigerungen an die Mieter weitergeben. Miet- oder Sondereigentumsverwalter, die hier Fehler bei der Vertragsgestaltung machen, haften dem Vermieter, wenn dieser auf den Erhöhungen „sitzen bleibt“.

Ermäßigen sich die tatsächlichen Kosten, muss der Vermieter die Pauschale entsprechend reduzieren. Das gilt – anders als die Erhöhungsmöglichkeit – unabhängig davon, ob es im Mietvertrag vereinbart ist.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenpauschale → **638477**

Verzugszinsen sinken leicht

Die Deutsche Bundesbank hat den Basiszinssatz, der Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen ist, zum 1.1.2012 von 0,37 Prozent auf 0,12 Prozent gesenkt. Damit beträgt der gesetzliche Verzugszinssatz seit Jahresbeginn 5,12 Prozent jährlich bzw. 8,12 Prozent bei Geschäften zwischen Unternehmern.

! Weiterführende Informationen:

Verzug/Verzugszinsen (WEG) → **637490**



Haufe Online-Seminare im Februar

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.

Teilnahmebeitrag ist jeweils 89 Euro. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

Eigentümersammlung 2012

Mi., 8.2.2012, 14:00 Uhr

Die Eigentümersammlung ist das zentrale Ereignis des Jahres in einer WEG. Damit sie erfolgreich verläuft, ist eine gute Vorbereitung wichtig. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, wie Sie am besten bei der Planung und Durchführung der Versammlung vorgehen und auf welche aktuellen Themen Sie eingehen sollten.

Referent: Steffen Haase

Eigentümersammlung: So vermeiden Sie Marathon-Sitzungen

Mi., 15.2.2012, 10:00 Uhr

Zeit ist kostbar. Doch das scheint manchen Eigentümer bei der Eigentümersammlung nicht zu interessieren. Dieses Online-Seminar zeigt, wie Sie als Verwalter die Versammlung nicht zu einer Marathon-Sitzung ausufern lassen.

Referent: Michael Friedrich

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Mi., 22.2.2012, 14:00 Uhr

Dieses Online-Seminar führt leicht verständlich durch den „Urteilsdschungel“. Der erfahrene Referent erklärt die wichtigsten Grundsatzurteile zum Mietrecht, die Vermieter oder Verwalter kennen sollten, und verrät dazu gleich den passenden Praxis- bzw. Vertragstipp.

Referent: RA Thomas Hannemann

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche

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.

Verwalterthema des Monats

Erste Erfahrungen mit der neuen Trinkwasserverordnung

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Die novellierte Trinkwasserverordnung ist nun einige Monate in Kraft. In dieser Zeit habe ich zahlreiche Probleme und Unsicherheiten bei der praktischen Umsetzung ausgemacht. Dieser Beitrag beleuchtet diese und zeigt Lösungen auf. Noch immer handelt es sich um eine Momentaufnahme, da bei den beteiligten Partnern, insbesondere den Gesundheitsämtern, noch erhebliche Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten bestehen.

1. Bestandsmeldung an die Gesundheitsämter

Objekte, die bestimmte Anforderungen erfüllen, sind den zuständigen Gesundheitsämtern zu nennen (s. hierzu „Die neue Trinkwasserverordnung“, Der Verwalter-Brief Oktober 2011, S. 4). Die Meldung hatte unverzüglich zu erfolgen, d. h. ohne schuldhaftes Zögern. Sie hätte demnach innerhalb weniger Wochen nach Inkrafttreten der Novelle erfolgen sollen. Allerdings erwarte ich keine Probleme, wenn die Meldung erst in diesen Tagen erfolgt, da die Gesundheitsämter auf die Bearbeitung der Daten noch nicht eingestellt und ihre personellen Kapazitäten noch im Aufbau begriffen sind.

Die meisten Gesundheitsämter geben sich mit der Objektadresse zufrieden, einige verlangen Daten pro Objekt, die erst nach einer Bestandsaufnahme geliefert werden können.

PRAXIS-TIPP: ZUSTÄNDIGES GESUNDHEITSAMT ERMITTELN

Wenn unklar ist, welches Gesundheitsamt für eine Anlage zuständig ist, können Sie dies mithilfe der Postleitzahl über www.gesundheitsamt.de ermitteln.

2. Bestandsaufnahme der Liegenschaften

Um die Vorgaben der TrinkwV erfüllen zu können, müssen die Gegebenheiten der Anlage ermittelt und dokumentiert werden. Insbesondere sind die Voraussetzungen zur regelmäßigen Legionellenuntersuchung zu schaffen und zu ermitteln, ob die Anlage für Maßnahmen zur Legionellenbekämpfung geeignet ist.

Zunächst ist festzustellen, ob sich bereits abflammbare Entnahmestellen im Vor- und Zulauf des Warmwasserboilers befinden. Die Kosten für eine Neuinstallation betragen pro Auslass ca. 250 Euro inklusive Montage. Da i. d. R. in der entferntesten Wohnung jedes Steigstrangs, an dem Duschen versorgt werden, eine Wasserprobe zu entnehmen ist, ist die Anzahl der Steigstränge zu ermitteln und die jeweils entfernteste Wohnung als Entnahmestelle zu bezeichnen. Weiterhin ist zu ermitteln, ob eine Wasseraufbereitungsanlage vorhanden ist, mit der dem Trinkwasser Stoffe zugesetzt werden, damit die Pflicht, die Bewohner über die Art und Mengen der Zusatzstoffe zu informieren, erfüllt sowie die erforderliche wöchentliche Dokumentation durchgeführt werden kann.

Ein weiteres Thema sind Blindleitungen oder nicht mehr genutzte Leitungen, in denen das Wasser steht. Da sich Legionellen nur in stehendem Wasser vermehren, ist von den Eigentümern zu entscheiden, ob sie abgetrennt werden sollen. Auf jeden Fall sollten sie, soweit erkennbar, dokumentiert werden, da die Informationen spätestens bei einer positiven Probe benötigt werden, um den Befall zu bekämpfen. In diesem Fall ist auch Kenntnis der im Leitungssystem verwendeten Rohrmaterialien erforderlich, denn nicht alle Materialien sind für alle Behandlungsmethoden geeignet.

Mit der Bestandsaufnahme sollten ausschließlich Fachbetriebe des Sanitärhandwerks beauftragt werden, weil der Gesamtprozess für den Verwalter enorm haftungsträchtig ist. Der beauftragte Betrieb wird in vielen Fällen nicht ohne die Zuarbeit des Verwalters in der Lage sein, seinen Auftrag zu erfüllen. Insbesondere werden Grundrisspläne erforderlich sein, um die Wohnungen zu bezeichnen, in denen Proben zu entnehmen sind. Pläne des gesamten Leitungssystems werden die Gesundheitsämter dann fordern, wenn ein starker Legionellenbefall festgestellt wird. Ich empfehle, die Unterlagen vorsorglich zu beschaffen.

PRAXIS-TIPP: UMFASSENDE BESTANDSAUFNAHME

Sinnvollerweise kann in die Bestandsaufnahme die Ermittlung der erforderlichen Wärmezähler für die Warmwasseraufbereitung, die nach der HeizKV bis 31.12.2013 angebracht werden müssen, eingebunden werden. Weiterhin kann auch gleich der Bedarf an Isolierungen von Wasser führenden Rohren im Kellerbereich ermittelt werden. Es bietet sich an, die Beseitigungen aller Mängel nach dem Stand der Technik in die Beschlussfassung einzubeziehen.

3. Durchführung der Beprobung

Die Vorgaben für die Analysen sind Ländersache und liegen dort in der Verantwortung der Gesundheitsämter. Es ist zu erwarten, dass künftig die Regeln zumindest länderweise abgestimmt werden, im Augenblick ist das jedoch nicht der Fall.

Die meisten Ämter erwarten eine Probe aus der letzten Wohnung jedes Steigstrangs. Einzelne Gesundheitsämter lassen ausdrücklich Proben aus unteren Wohnungen zu, wenn die oberste nicht begangen werden kann oder verlangen in großen Anlagen mehrere Proben aus einem Strang. Erfragen Sie also die Vorgaben des jeweiligen Gesundheitsamts, bevor Sie ein Unternehmen mit der Beprobung beauftragen.

Alle Proben müssen an einem Tag gezogen werden. Wenn eine oder mehrere Entnahmestellen nicht zugänglich sind, darf die Probe nicht an einem weiteren Termin gezogen und nachgereicht werden. Das wird eine der Haupthürden für Verwalter sein. Die Information der betroffenen Bewohner sowie die Koordination zum Zugang des Heizungskellers sind sehr aufwendig. Die Terminankündigungen können nicht durch Aushang erfolgen, sondern müssen entweder an der Wohnungstür angebracht oder individuell per Brief zugestellt werden.

PRAXIS-TIPP: AUCH UNVOLLSTÄNDIGE PROBEN ANALYSIEREN

Trotz aller Vorarbeit werden Proben oft nicht vollständig gezogen werden können. Die praktische Lösung kann m. E. nur sein, die gezogenen Proben trotzdem analysieren zu lassen und das Ergebnis dem Gesundheitsamt zuzusenden. War die Probe negativ, ist abzuwarten, ob das Gesundheitsamt die Gültigkeit akzeptiert oder eine Wiederholung fordert. Bei einer positiven Probe sind ohnehin Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Nur zertifizierte Unternehmen in Zusammenarbeit mit akkreditierten Laboren dürfen die Beprobungen durchführen. Zunehmend bieten sich re-

gional und überregional Firmen an, die TrinkwV als Generalübernehmer auszuführen. Die Leistungsfähigkeit des favorisierten Anbieters sollte kritisch hinterfragt und die Leistung im Einzelnen klar vereinbart werden. Am Ende haftet der Verwalter.

4. Maßnahmen bei Legionellenbefall

Als grundsätzliche Maßnahme bei Legionellenbefall kommen je nach dessen Schwere die thermische oder die chemische Behandlung des Warmwassers in Betracht.

Bei der thermischen Behandlung wird das Heißwasser auf 90 Grad hochgefahren. Anschließend muss es an jeder Entnahmestelle 3 Minuten durchfließen. Die Maßnahme wird nur in den wenigsten Fällen komplett durchgeführt werden können. Insbesondere besteht die Schwierigkeit, die Eigentümer leer stehender Wohnungen bzw. verreisete Bewohner zu erreichen. Auch leiden bestimmte Rohrmaterialien unter dieser Behandlung und sind korrosionsgefährdet. Problematisch für die Thermobehandlungen sind auch nach Rohrsanierungen mit Epoxidharz beschichtete Wasserleitungen. Holen Sie zuvor vom ausführenden Unternehmen die Zusicherung ein, dass das verwendete Material eine Erhitzung auf 90 Grad verträgt.

Die chemische Behandlung geht mit einem Wasserentnahmeverbot über 12 Stunden einher. Man kann sich den Aufstand der Bewohner ausmalen. Hier ist Überzeugungsarbeit angesagt.

PRAXIS-TIPP: BEWOHNER INFORMIEREN

Sollte eine Behandlung des Trinkwassers erforderlich werden, müssen Sie die Bewohner zuverlässig über Zeitpunkt und Art der Behandlung sowie das erforderliche Verhalten informieren. Hier reicht ein Aushang auf keinen Fall aus. Die Information per Briefeinfwurf ist zwingend.

Bei der Wasserbehandlung handelt es sich nur um akute Maßnahmen ohne Dauerwirkung. Nur technische Änderungen schaffen dauerhaft Abhilfe. Es wird sich lohnen, alle sinnvollen Maßnahmen schon vor der Analyse zu veranlassen.

Das Ergebnis einer Untersuchung ist unverzüglich an das Gesundheitsamt zu senden, die Bewohner sind durch Aushang zu informieren. Bei einem positiven Befund stellt sich die Frage, ob der Verwalter weitere Anweisungen zur Vorgehensweise durch das Gesundheitsamt abwarten oder sofort Maßnahmen an ein Fachunternehmen beauftragen soll. M. E. dürfte es problematisch sein, einen positiven Befund mitzuteilen und keine Maßnahmen eingeleitet zu haben. Zumindest sollte unverzüglich ein Sanitär-Fachbetrieb mit der Analyse möglicher technischer Ursachen und dem Vorschlag geeigneter Maßnahmen beauftragt werden.

5. Beschluss der Wohnungseigentümer

Die Novellierung der TrinkwV gibt vor, dass die Wasseranalyse innerhalb eines Jahres durchzuführen ist. Legt man den Beginn des Zeitraums mit Inkrafttreten der Neufassung am 1.11.2011 zugrunde, so sind die Analysen bis zum 31.10.2012 durchzuführen. Das wird für Eigentümergemeinschaften problematisch, die ihre Versammlung in der 2. Jahreshälfte abhalten. Hier muss entweder das Thema in einer außerordentlichen Versammlung vorgezogen oder eine Fristverlängerung beim zuständigen Gesundheitsamt beantragt werden.

PRAXIS-TIPP: AKTUELLE INTERVALLE BEACHTEN

Es ist im Gespräch, die Untersuchungsintervalle von einem auf drei Jahre zu verlängern. Noch ist aber der Ein-Jahres-Intervall verbindlich. Solange keine Änderung beschlossen ist, sollten Sie sich aus Haftungsgründen unbedingt an der aktuellen Rechtslage orientieren.

Auf jeden Fall müssen die Eigentümer in der Eigentümerversammlung umfassend informiert werden. Sinnvoll ist, schon der Einladung eine schriftliche Information beizulegen. Der Inhalt des Beschlusses zur Durchführung der TrinkwV wird in der ersten Zeit der Versammlungsperiode noch den bestehenden Unsicherheiten Rechnung tragen müssen, wird aber mit Zunahme der Erkenntnisse präziser formuliert werden können.

Unklar ist, wie es zu werten ist, wenn kein zustimmender Beschluss über die Maßnahmen gem. TrinkwV zustande kommt und wie der Verwalter reagieren sollte. Der Beschluss kann negativ ausfallen, weil Eigentümer diesen aus Kostengründen ablehnen oder mit der beschriebenen Vorgehensweise nicht einverstanden sind.

Möglicherweise ist ein Negativbeschluss nichtig, auf jeden Fall ist er anfechtbar. Die herrschende Meinung geht in dem Fall, dass Eigentümergemeinschaften rechtskonforme Beschlüsse nicht fassen, davon aus, dass der Verwalter lediglich die Pflicht habe, das Beschlussthema jährlich auf die Tagesordnung zu bringen, er aber wegen des Verstoßes gegen ein Gesetz/eine Verordnung nicht haftbar gemacht werden könne. Bei einem Verstoß gegen die TrinkwV ist m. E. die Anfechtung des Negativbeschlusses durch den Verwalter sinnvoll, insbesondere angesichts der drakonischen Folgen, die 25.000 Euro Bußgeld und im Fall einer Gesundheitsgefährdung gar Gefängnisstrafe sowie zivilrechtliche Haftung nach sich ziehen können. Zu empfehlen ist auch, die ablehnend stimmenden Eigentümer namentlich zu erfassen, da sie sich möglicherweise weiteren Schadensersatzansprüchen gegenübersehen.

6. Vergütung des Verwalters

Mit der Verschärfung der TrinkwV sind in erheblichem Ausmaß weitere Pflichten und Haftungsrisiken auf die Verwalter zugekommen. Es besteht die Gefahr, dass die Rechtsprechung diese Aufgaben als im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu erbringende Leistung ansieht und ihre Vergütung als im Rahmen der Verwaltergebühr für Grundleistungen abgegolten sind. Es bleibt den Verwaltern unbenommen, für diesen Zusatzaufwand eine angemessene Vergütung zu vereinbaren. Das sollte auch tatsächlich genutzt werden.

Weiterführende Informationen:

Die neue Trinkwasserverordnung, Der Verwalter-Brief Oktober 2011, S. 4
Trinkwassernovelle 2011 → **2734488**
Trinkwassernovelle 2011 (FAQs) → **2720208**

DER AUTOR

Dipl.-Kfm.
Richard Kunze
ist Immobilien-
verwalter.
Er leitet die
KUNZE-Grup-
pe mit über
20.000 verwalteten Einheiten und
ist Herausgeber von „Der Verwal-
ter-Brief“.



Organisation

Prozesse in der Immobilienverwaltung: Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Als Verwalter erbringen Sie eine anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Dienstleistung. Wesen des Dienstleisters ist es, für seine Leistungen honoriert zu werden. Einen nicht unerheblichen Teil des Verwalterhonorars kann die Abrechnung von Sonderleistungen ausmachen.

Im Gespräch mit Verwalterkollegen haben Sie sicher schon mehr als einmal die Äußerung gehört, dass man prinzipiell keine zusätzlichen Verwaltungsleistungen abrechne. „Das haben wir noch nie gemacht und kann den Eigentümern deshalb auch kaum vermittelt werden“, lautet häufig die Begründung. Zudem wird die Befürchtung geäußert, Verwaltungsbestände zu verlieren. Häufig wird im Lauf des Gesprächs ebenso geklagt, dass der Preisdruck immer höher werde und letztlich nicht viel übrig bleibe.

Diese oder ähnliche Einstellungen sind in gewissem Umfang nachvollziehbar. Sollen wir als Dienstleister ernsthaft „Pfennigfuchsserei“ betreiben, statt uns auf unsere Prozesse zu konzentrieren und dort unsere Vorteile im Wettbewerb suchen?

Das ist eine Frage, die jeder für sich selbst entscheiden muss. Wesentlich ist hier die Firmenpolitik bzw. zu welcher Verwalterkategorie Sie sich am ehesten zählen (qualitäts-, kalkulations- oder leistungsorientierter Verwalter). Grundsätzlich scheint mir jedoch die folgende Meinung vertretenswert.

Im Gegensatz zu Herstellern von Gütern bedarf die Verwaltungsleistung wie jede andere Dienstleistung einer eindeutigen Definition. Dies sollte in Verwalterverträgen sinnvollerweise geschehen. Alles, was nicht zur regelmäßigen Verwaltungsleistung gehört, ist demnach eine zusätzliche Leistung, die entsprechend abgerechnet werden kann und auch sollte.

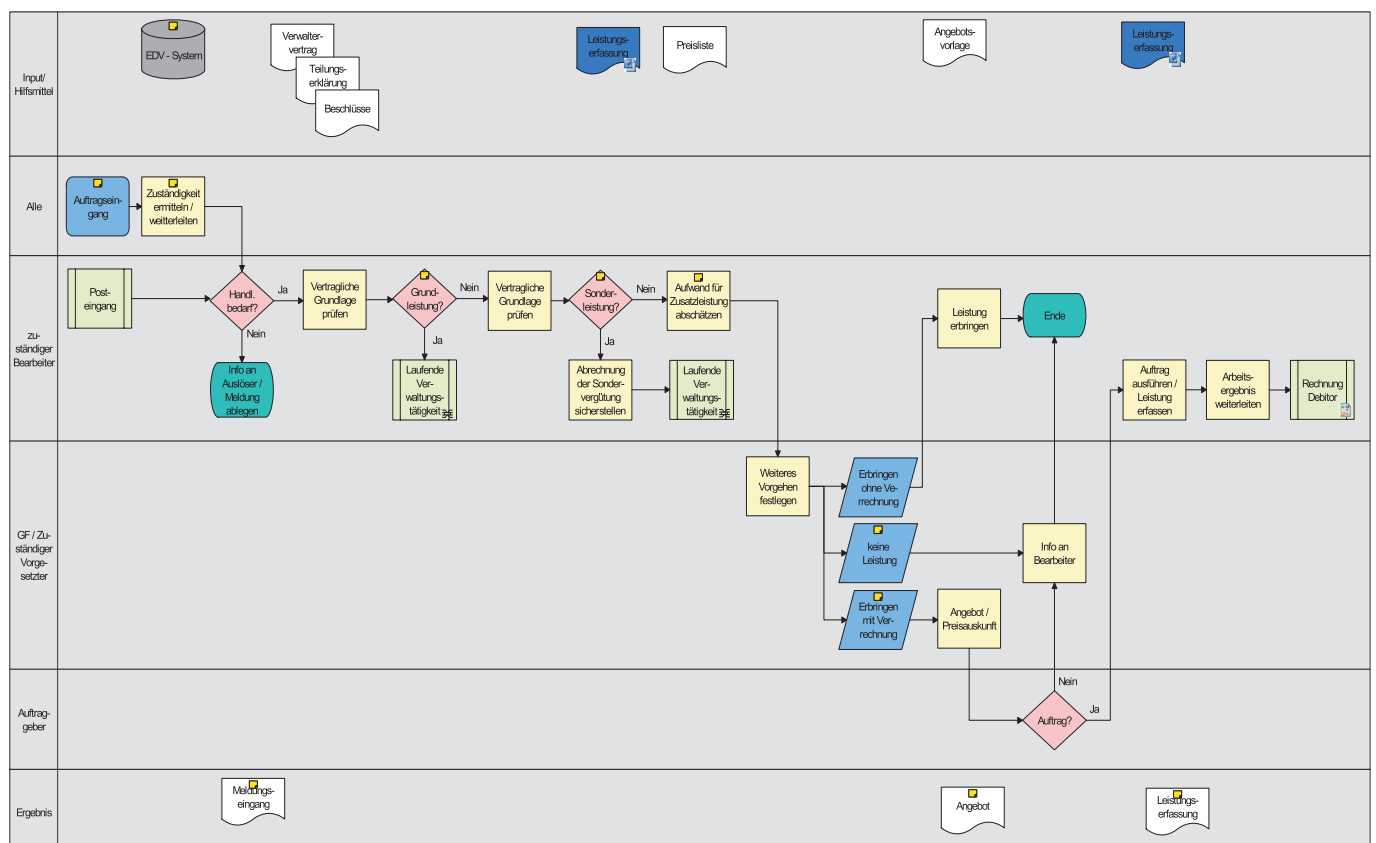
PRAXIS-TIPP: LEISTUNGEN EINDEUTIG BESCHREIBEN

Unabhängig von der ordnungsgemäßen Verwaltungsleistung, wie sie das WEG und die Rechtsprechung zugrunde legen, empfiehlt sich, die Regelleistung im Verwaltervertrag eindeutig von den Zusatzleistungen abzugrenzen und die Zusatzleistungen mit Preisen zu versehen. Zusätzlich sollten auch Preise für nicht absehbare Leistungen (Stundensätze usw.) festgelegt sein. Wertvolle Hilfe zur Vertragsgestaltung geben die Musterverträge der Verbände.

Mit der Definition im Verwaltervertrag ist es aber nicht getan. Die Erfahrung zeigt, dass die Abrechnung zusätzlicher Verwaltungsleistungen häufig hinter den eigentlichen Möglichkeiten zurückbleibt. Ursachen dafür sind:

- Die Regelungen in den Verwalterverträgen sind häufig sehr unterschiedlich. Das führt zum „Übersehen“ der Aufwandserfassung und „Vergessen“ der Rechnungsstellung.
- Die Rechnungsstellung wird im Alltagsstress, aus Unwissenheit oder wegen mangelhafter organisatorischer Möglichkeiten nicht ausgelöst.

Letztlich geht damit ein wesentlicher Umsatzanteil verloren, der häufig deutlich im zweistelligen Prozentbereich liegt. Vorausgesetzt, die Verwaltung arbeitet profitabel, ist dies eher als verlorener Gewinn zu bewerten.



Musterprozess Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen

Erfassung / Abrechnung Sonderleistung				Seite 1 / 1	
Leistungserbringung					
Auftraggeber:					
Objektadresse:					
Objektnummer:		Auftrag vom:			
Gegenstand:					
Grundlage:		<input type="checkbox"/> Verwaltervertrag § Ziffer <input type="checkbox"/> Auftrag / Angebot:			
<input type="checkbox"/> Die Abrechnung erfolgt durch eine Pauschale in Höhe von:					
<input type="checkbox"/> Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand:		Stundensatz			
		KM-Satz			
Sonstiges/Hinweise:					
Datum	Uhrzeit	Aufwand	Tätigkeit	Auslagen	Bearbeiter
<input type="checkbox"/> Folgende Belege liegen bei:					
<input type="checkbox"/> Abnahme Leistungsempfänger liegt als Anlage bei					
Abgeschlossen am		Konto			
Rechnungsempfänger		Bearbeiter			
Rechnungsstellung					
Rechnung erstellt am		Re. Nr.:			
Gebucht am:		Von:			

in Objektsteckbriefen zu hinterlegen (zur Anlage von Objektsteckbriefen s. Der Verwalter-Brief Juni 2011, S. 7), an geeigneter Stelle in die Verwaltungssoftware zu integrieren oder objektbezogene Leistungsverzeichnisse zu erstellen. Ziel ist die schnelle und sichere Bereitstellung der relevanten Information bei der täglichen Arbeit.

4. Hilfsmittel bereitstellen

Sinnvoll und wirtschaftlich lässt sich die Abrechnung von Sonderleistungen nur umsetzen, wenn die erforderlichen Hilfsmittel erarbeitet und bereitgestellt werden. Dazu gehören die unter 3. genannten Grundlagen genauso wie Hilfsmittel zur Leistungserfassung und -abrechnung (s. nebenstehendes Musterformular).

5. Prozess festlegen

Die Arbeitsabläufe sollten in jedem Fall für alle betroffenen Mitarbeiter nachvollziehbar gemacht werden. Dazu eignen sich entweder Dienstanweisungen oder grafische Prozessdarstellungen (s. Prozessdarstellung).

6. Personal schulen

Die Schulung und Sensibilisierung des Personals ist erfahrungsgemäß die wichtigste Aufgabe. Dabei sollten sich regelmäßige Wiederholungen der Schulung nicht nur auf neues Personal beschränken. Gehen Sie immer wieder bei internen Besprechungen oder anderen Anlässen darauf ein, wie wichtig die Honorierung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens und damit auch für die Mitarbeiter ist.

7. Wirksamkeit überwachen

Diese Maßnahmen sollten zur Steigerung der abgerechneten zusätzlichen Verwaltergebühren führen. Ob und in welchem Umfang dies geschieht, sollten Sie in jedem Fall überwachen. Soweit erforderlich, müssen Sie „nachscharfen“.

Folgende Schritte können helfen, die Honorierung von Sonderleistungen sicherzustellen:

1. Aktuellen Zustand feststellen

Zunächst muss der aktuelle Zustand, vor allem die bestehenden Verwalterverträge (ggf. auch die Teilungserklärungen und die Beschlusslage) ausgewertet werden. Zentrale Fragen hierbei sind:

- Wie hoch ist der Anteil zusätzlicher Verwaltergebühren am Umsatz?
- Wie unterschiedlich sind die Regelungen?
- Sind die Regelungen vollständig?
- Sind Grund- und Zusatzleistungen eindeutig getrennt?
- Sind Preise für nicht absehbare Leistungen festgelegt?
- Wie lange liegt die letzte Überarbeitung/Preisanpassung zurück?
- Welche Maßnahmen können Sie treffen, um eine möglichst hohe Übereinstimmung der Regelungen erzielen?

2. Verträge vereinheitlichen

Je mehr die Regelungen in den einzelnen Verwalterverträgen übereinstimmen, desto leichter ist die praktische Umsetzung. Die Vereinheitlichung der Verwalterverträge benötigt wegen deren Laufzeiten einen längeren Realisierungszeitraum. Dies muss deshalb als begleitende Maßnahme zu den folgenden Arbeitsschritten eingeplant werden.

3. Zugriff/Verfügbarkeit optimieren

Die fallweise Auswertung der Verwalterverträge durch die Sachbearbeiter in der täglichen Verwaltungspraxis ist wenig zweckmäßig. Wesentlich praxisorientierter ist es, die jeweiligen Vergütungsregelungen

► PRAXIS-TIPP: PERSONAL MOTIVIEREN

Setzen Sie Anreize für Ihr Personal. Das ist in diesem Bereich verhältnismäßig einfach. Solche Anreize können finanzieller oder materieller Natur sein. Wichtig ist hier, Kennzahlen und Ziele für das gesamte Unternehmen festzulegen bzw. in individuelle Zielvereinbarungen mit Ihren Mitarbeitern zu integrieren.

! Weiterführende Informationen:

Sondervergütung → 637171

► DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Zählt der Samstag bei der Berechnung von Fristen im Mietverhältnis mit oder wird er „übersprungen“?

Nach der Rechtsprechung des BGH wird der Samstag in unterschiedlichen Fällen unterschiedlich behandelt.

Die Miete ist i. d. R. jeweils am 3. Werktag des Monats fällig. Der Samstag ist zwar ein Werktag, wird aber bei dieser Berechnung nicht mitgezählt, unabhängig davon, ob er der 1., der 2. oder der 3. Werktag im Monat wäre.

Anders verhält es sich bei der Berechnung der Kündigungsfrist. Eine ordentliche Kündigung muss spätestens am 3. Werktag des Monats zugehen. Ist der Samstag der 1. oder 2. Werktag des Monats, wird er mitgezählt. Ob das auch gilt, wenn es der 3. Werktag, also der letzte Tag der Kündigungsfrist wäre oder die Kündigungsfrist dann erst am Montag abläufe, haben die für das Mietrecht zuständigen BGH-Senate noch nicht entschieden. Ein anderer Senat hat entschieden, den Samstag bei Kündigungsfristen stets mitzuzählen.

Können die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, dass Wasserzähler, deren Eichfrist ausläuft, nicht ausgetauscht werden sollen und der Wasserverbrauch auch künftig mit diesen Zählern ermittelt werden soll?

Ein auf einer Eigentümerversammlung gefasster Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, die nicht mehr geeichten Wasserzähler für die Ermittlung des Wasserverbrauchs zu verwenden, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss ist demzufolge erfolgreich anfechtbar und wird durch Richterspruch für ungültig erklärt werden. Darüber hinaus ist die Verwendung nicht geeichter Messgeräte eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 Eichgesetz, die mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden kann. Adressat dieser Geldbuße kann das Verbrauchserfassungsunternehmen, die WEG, aber auch das Verwaltungsunternehmen sein. Eine Zurechnung könnte aus-

geschlossen werden, sofern eine wirksame Haftungsfreistellung des Verwalters beschlossen wurde. Empfehlenswerter ist jedoch, zu dem in Rede stehenden Beschluss, die ungeeichten Wasserzähler nicht auszutauschen und weiter zu verwenden, den Verwaltungsvorsitz vom Verwalter auf einen anderen Wohnungseigentümer zu übertragen, um so die Ahndung der Ordnungswidrigkeit verwalterseits zu umgehen.

Wer muss nach einem Verwalterwechsel zum Jahreswechsel 2011/2012 die Jahresabrechnung 2011 erstellen: Der bisherige oder der neue Verwalter?

Nach einem Verwalterwechsel zum Ende des Kalenderjahres ist nach herrschender Meinung der neue Verwalter verpflichtet, die Jahresabrechnung zu erstellen, da er zum Zeitpunkt der Fälligkeit (drei bis höchstens sechs Monate nach Ablauf des Kalenderjahres) Amtsinhaber ist. Anders kann das zu beurteilen sein, wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag eine andere Zuständigkeit bzw. eine andere Frist geregelt ist.

Kann der Verwalter schon in der Ladung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung für den Fall, dass diese nicht beschlussfähig sein sollte, gleich zu einer weiteren Versammlung eine halbe Stunde später einladen?

Nein. Die sogenannte Eventualeinberufung verstößt bereits gegen den Wortlaut des § 25 Abs. 4 WEG. Der Verwalter muss zunächst die Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung feststellen und dann unter Einhaltung der Ladungsfrist eine neue Versammlung einberufen und dabei darauf hinweisen, dass die neue Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

Ist allerdings in der Gemeinschaftsordnung die Zulässigkeit einer Eventualeinberufung vereinbart, ist die Zweit- bzw. Wiederholungsversammlung mit derselben Tagesordnung nach Feststellung der Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung eine halbe Stunde später zulässig (herrschende Meinung; abweichend LG Offenburg).

Können die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, dass ein Schwimmbad, das laut Gemeinschaftsordnung als Gemeinschaftseinrichtung allen Bewohnern zur Verfügung steht, endgültig stillgelegt werden soll, weil es anderenfalls kostspielig repariert werden müsste?

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die endgültige Stilllegung des sanierungsbedürftigen Schwimmbads ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, da von einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer abgewichen wird. Denn die endgültige Stilllegung ändert die Zweckbestimmung.

Infolgedessen ist nach meiner Auffassung zu empfehlen, die vorübergehende Stilllegung des Schwimmbads zu beschließen, um auf diese Weise kostspielige Sanierungen zu vermeiden.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

in der vorigen Ausgabe habe ich die Prognose gewagt, dass uns der BGH noch viele interessante Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht bescheren wird. Kaum war die Tinte trocken, war es auch schon wieder soweit. Diesmal geht es um bauliche Veränderungen am Schwimmbad, die Kosten hierfür und einen zahlungsunwilligen Eigentümer, wohl einen „Nichtschwimmer“. Eine „Entscheidung des Monats“, die es in sich hat.

Bei allem Blick auf die Damen und Herren in Karlsruhe dürfen wir die unteren Instanzen nicht vergessen. Wirkungsvoller als manch ein Spruch des BGH kann auch ein deutliches Wort des Amtsrichters an die Streitparteien sein. Selbst wenn ich wirklich nicht mit allen Entscheidungen einverstanden bin, möchte ich auch einmal eine Lanze für die Richter der Amts- und Landgerichte brechen. Ebenso wie Sie als Verwalter erledigen diese nach bestem Wissen und Gewissen ihre Arbeit und tragen dazu bei, dass das Wohnungseigentum in Deutschland eine Erfolgsgeschichte ist. Denken Sie daran, wenn Sie das nächste Mal einen Gerichtssaal betreten!

Alles Gute und viel Erfolg im Jahr 2012

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Kostentragung bei baulicher Veränderung**

Deckert erklärt: **Mehrhausanlage**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Kostentragung bei baulicher Veränderung

Ein Wohnungseigentümer, der einer baulichen Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zustimmt, ist von den damit verbundenen Kosten befreit. Es kommt nicht darauf an, ob seine Zustimmung erforderlich war oder nicht. Der Eigentümer kann die Kostenfreistellung auch nach Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der baulichen Maßnahme verlangen, sofern der Beschluss die Kostenverteilung nicht abschließend regelt.

BGH, Urteil v. 11.11.2011, V ZR 65/11

Der Fall:

Die Mitglieder einer WEG hatten Ende 2007 beschlossen, das gemeinschaftliche Schwimmbad zu sanieren. Zusätzlich sollte dieses um einen Ruheraum erweitert werden. Zur Finanzierung beschlossen sie eine nach Miteigentumsanteilen bemessene Sonderumlage.

Nach Durchführung der Arbeiten beschlossen die Eigentümer die Jahresabrechnung 2009. Hierin waren die Kosten der Schwimmbadsanierung und -erweiterung ohne diesbezügliche Unterscheidung enthalten und wurden nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer verteilt.

Ein Eigentümer, der der Maßnahme seinerzeit nicht zugestimmt hatte, hat die Jahres-

abrechnung angefochten. Er meint, mangels Zustimmung müsse er auch keine Kosten tragen, soweit diese auf die Schwimmbaderweiterung entfallen.

Das Problem:

§ 16 Abs. 6 WEG sieht vor, dass ein Wohnungseigentümer, der einer baulichen Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt hat, keine durch die Maßnahme verursachten Kosten tragen muss. Umstritten ist, ob diese Vorschrift nur auf Eigentümer anwendbar ist, auf deren Zustimmung es nicht ankommt, weil sie durch die Maßnahme nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden oder generell für jeden Eigentümer gilt, der einer Maßnahme nicht zustimmt.

So hat der BGH entschieden:

Der Eigentümer muss sich nicht an den Kosten für die Maßnahme beteiligen, soweit diese die Schwimmbaderweiterung betreffen. Insoweit ist er gem. § 16 Abs. 6 WEG von den Kosten befreit.

Eine Kostenbefreiung nach dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Schwimmbaderweiterung eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG ist. § 16 Abs. 6 WEG ist nämlich weder auf Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (BGH, Urteil v. 13.5.2011, V ZR 202/10, vgl. Der Verwalter-Brief Juli/August 2011, S. 3) noch auf Maßnahmen gem. § 22 Abs. 2 WEG (Modernisierung bzw. Anpassung an den Stand der Technik) anwendbar. Die Erweiterung des Schwimmbads war hier als bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG einzustufen.

Die Kostenbefreiung hängt nicht davon ab, ob die Zustimmung des Wohnungseigentümers zu der Maßnahme gem. § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht. Maßgeblich ist nur, dass der Wohnungseigentümer einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG tatsächlich nicht zugestimmt hat, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wird oder nicht.

Zwar wird die Kostentragung häufig erst nach Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung geregelt. Die Kostenbefreiung einzelner Wohnungseigentümer kann auch Folgeprobleme im Hinblick auf den Gebrauch der baulichen Maßnahme nach sich ziehen. Eine dem Wortlaut des § 16 Abs. 6 WEG widersprechende Differenzierung, ob ein Eigentümer zustimmungspflichtig ist oder nicht, hätte aber zur Folge, dass ein Wohnungseigentümer, der besonders beeinträchtigt wird, durch einen rechtswidrigen Beschluss Kostennachteile hinnehmen müsste. Der Verzicht auf eine solche Differenzierung führt hingegen dazu, dass ein Eigentümer, der eine Maßnahme wegen der Kosten ablehnt, den Beschluss über die bauliche Maßnahme nicht allein im Hinblick auf die Kostenfolge anfechten muss.

Das bedeutet für Sie:

Aus dieser Entscheidung ergeben sich für die zukünftige Verwalterpraxis m. E. erhebliche neue Anforderungen:

1. Eigentümer informieren

Bisher entsprach es vor Beschlussfassung durchaus praxisüblichen Vorstellungen der Eigentümer, dass bestandskräftig werdende Genehmigungs-Mehrheitsbeschlüsse dazu führen, dass auch alle Eigentümer anteilig die Kosten einer beschlossenen Änderungsmaßnahme zu tragen haben. Dem hat der Verwalter nunmehr vor solchen Abstimmungen deutlich warnend und aufklärend entgegenzutreten. Jeder Versammlungsleiter sollte vor einer Beschlussfassung über eine erwünschte bauliche Veränderungsmaßnahme alle Eigentümer auf § 16 Abs. 6 WEG und die hierzu ergangene Entscheidung des BGH hinweisen.

Dies kann bei Abstimmung/Beschlussfassung in Zukunft dann allerdings dazu führen, dass allein änderungswillige Eigentümer entsprechende Kostentragungszusagen abgeben. Vielleicht werden dann sogar unter diesen geänderten Kostenbeteiligungs-Vorgaben entsprechende, selbst objektiv vernünftige Beschlussfassungen gänzlich abgeblockt, um dem Risiko späterer überproportionaler Kostenbelastung allein zu lasten vielleicht dann nur verbleibender weniger Befürworter zu entgehen.

Wie bisher auch schon darf bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen der Hinweis auf

mögliche Beschlussanfechtungsrisiken durch sich benachteiligt fühlende bzw. negativ äußerbende Eigentümer nicht fehlen. Allerdings ist der Verwalter m. E. nicht verpflichtet, selbst Nachteilwirkungen oder Duldungspflichten im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG im Einzelfall vor oder bei Abstimmung abzuklären, zumal hier oft schwierige Abgrenzungsfragen anstehen, die eingehender Rechtsberatung bedürfen.

2. Kostenbeschluss als Ausweg?

Einen Ausweg aus dem Dilemma nennt der BGH in der Entscheidung selbst: Die Eigentümer mögen gem. § 16 Abs. 4 WEG auch einen Beschluss über die Kostenverteilung für die Maßnahme fassen (orientiert am Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs). Dann sei § 16 Abs. 6 WEG und damit die Kostenfreistellung nicht anwendbar.

In der Tat kann dies ein gangbarer Weg sein und der Verwalter sollte stets auch auf die Möglichkeit eines solchen Kostenbeschlusses hinweisen. Allerdings erfordert dieser eine doppelt qualifizierte Mehrheit (3/4 aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als die Hälfte der MEA). Diese zu bekommen, wird oft nicht möglich sein, gerade wenn es eine große (aber nicht die Mehrheit bildende) Fraktion gibt, die die Maßnahme ablehnt und nichts zahlen will. Auch ist zu befürchten, dass zahlungsunwillige Eigentümer künftig eben nicht mehr den Beschluss über die Maßnahme selbst, sondern – sofern ein solcher gefasst wurde – den über die Kostenverteilung anfechten.

3. Abstimmungsverhalten dokumentieren

Weil das Abstimmungsverhalten künftig viel häufiger unmittelbaren Einfluss auf die Kostenverteilung hat, sollte der Verwalter bereits zu Beweis Zwecken namentlich und am besten schriftlich abstimmen lassen, d. h. die änderungs- und zahlungswilligen Eigentümer eindeutig erfassen. Dies dürfte gerade in größeren Gemeinschaften und vielköpfigen Eigentümerversammlungen erheblichen Zeit- und Arbeitsmehraufwand verursachen. Auch bei der anschließenden Abrechnung kommt auf Verwalter Mehrarbeit zu, muss doch für jeden Eigentümer gesondert berücksichtigt werden, ob er der Maßnahme zugestimmt hat oder nicht.

4. Viele Fragen offen

Ist nun ein Eigentümer von anteiliger Kostentragungspflicht freigestellt, stellen sich weitere Fragen. So etwa, was nicht im Gesetz geregelte Folgekosten einschließlich der möglichen Kostenbeteiligung von Rechtsnachfolgern betrifft. Schwierigkeiten ergeben sich wohl auch hinsichtlich seiner in Konsequenz auch zu ver-

neinenden Nutzungsrechte. Soll der zahlungsunwillige Eigentümer im vorliegenden Fall nun das gemeinschaftliche Schwimmbad nur noch in bisheriger, unveränderter Gestaltung nutzen dürfen? Wie soll das praktiziert werden?

Und wie ist hier mit etwaigen Vorteilsausgleichs- und ungerechtfertigten Bereicherungs-Argumenten sowie anstehenden Gedanken einer sog. aufgedrängten Bereicherung umzugehen, wenn dieser Eigentümer nunmehr im erweiterten „Luxusbad“ der Gemeinschaft schwimmen will, ohne dafür bisher seinen Obolus geleistet zu haben?

In einem obiter dictum hätte sich der BGH m. E. auch zu diesen zwangsläufigen Folgeproblemen äußern können, vielleicht sogar müssen. Ich erinnere mich hier noch sehr gut an die schon frühzeitige, hochinteressante sog. Rauchgasklappenentscheidung des BayObLG vom 11.12.1980, 2 Z 74/79, zu bereits ähnlicher Problematik des § 16 Abs. 3 WEG und die Diskussionen hierzu.

5. Fazit

Die durch die WEG-Reform in § 22 Abs. 1 WEG ausdrücklich geregelte grundsätzliche Beschlusskompetenz mit Zitterbeschlussmöglichkeit wird sich nun aufgrund dieser neuen BGH-Grundsatzentscheidung m. E. bald als wenig hilfreich im Sinne einer Gabe von „Steinen statt Brot“ erweisen.

! Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung: Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderung → **2360730**

Kostenverteilung (FAQs) → **1519305**

Deckert erklärt Mehrhausanlage

Besteht eine WEG aus mehreren Gebäuden, spricht man von einer Mehrhausanlage. Die einzelnen Gebäude werden häufig als „Untergemeinschaften“ bezeichnet. Beide Begriffe sucht man im Gesetz allerdings vergebens, ebenso wie besondere Vorschriften hierzu.

Eine **Mehrhausanlage** ist eine „normale“ **WEG**, auf die grundsätzlich sämtliche Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes anwendbar sind. Sie hat Verwaltungsvermögen und einen Verwalter, hält Eigentümerversammlungen ab und wählt einen Beirat. Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sind für die Gesamtgemeinschaft zu erstellen. Teilungserklärung (TE) bzw. Gemeinschaftsordnung (GO) können Vereinbarungen enthalten, die den baulichen Besonderheiten Rechnung

tragen. So kann z. B. das Stimmrecht so eingeschränkt sein, dass nur die jeweiligen Eigentümer über Angelegenheiten „ihres“ Hauses abstimmen dürfen. Darüber hinausgehend kann vorgesehen sein, dass getrennte Versammlungen für die einzelnen Häuser stattfinden, soweit Angelegenheiten nur deren Bewohner betreffen. Eine „Trennung“ der Gebäude kann so weit gehen, dass eigenständige Wirtschaftseinheiten vorgesehen sind, die auch getrennt abgerechnet werden müssen.

Selbst wenn es solche Sonderregelungen gibt, sind die **Untergemeinschaften nicht rechtsfähig**. Rechtsfähig ist stets nur die WEG. Auch ein Verwalter kann immer nur für die gesamte WEG bestellt werden. Er hat im Außenverhältnis auch Aufträge grundsätzlich nur namens der Gesamtgemeinschaft zu erteilen.

Besonderheiten treten in Mehrhausanlagen häufig bei der Kostenverteilung zutage. TE bzw. GO können vorsehen, dass objektbezogene Kosten nur unter den jeweiligen Eigentümern zu verteilen sind. Dann ist so zu verfahren. Sofern keine solche Kostentrennung nach Gebäuden vorgesehen ist, sind jedoch sämtliche **Kosten auf alle Eigentümer** zu verteilen, unabhängig davon, ob „ihr Haus“ betroffen ist oder nicht.

§ 16 Abs. 3 WEG ermöglicht den Eigentümern, dies für Betriebs- und Verwaltungskosten per Mehrheitsbeschluss zu ändern. Die Verteilung kann auf einen Maßstab umgestellt werden, der dem Verbrauch oder der Verursachung Rechnung trägt. Verfügungen z. B. nicht alle Gebäude über einen Aufzug, können die Eigentümer beschließen, künftig nur die Eigentümer aus den Gebäuden mit Aufzug mit den laufenden Aufzugsbetriebskosten zu belasten.

Schwieriger ist es bei den Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen. § 16 Abs. 4 WEG gibt zwar die Beschlusskompetenz, solche Kosten im Einzelfall nach einem Maßstab zu verteilen, der dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Allerdings wird es häufig ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, nur den Eigentümern des von einer Maßnahme betroffenen Hauses diese Kosten aufzuerlegen. Die aktuell betroffenen Eigentümer haben nämlich keinen Anspruch, bei künftigen Baumaßnahmen in anderen Häusern von den dann anfallenden Kosten befreit zu werden. Diesen Nachteil müssen sie nicht akzeptieren. (S. hierzu auch die „Entscheidungen des Monats“ in „Deckert kompakt“ Juni und August 2010.)

! Weiterführende Informationen:
[Mehrhausanlage](#) → **636849**
[Kostenverteilung: Mehrhausanlage](#)
 → **2660085**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verwalterbestellung darf nicht erschwert werden

[OLG Frankfurt, Beschluss v. 10.11.2010, 20 W 309/07](#)

Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, die die Bestellung eines Verwalters zu den üblichen Bedingungen auch nur mittelbar ausschließen oder erschweren, sind nichtig. Sie verstoßen gegen § 20 Abs. 2 WEG, wonach die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann. Dies trifft z. B. auch auf eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zu, nach der der Verwalter für die Betreuung und Abwicklung von Reparaturen am Gemeinschaftseigentum eine Zusatzvergütung erhalten soll, die sich nach der HOAI richtet. Die Vorgabe einer solchen Zusatzvergütung erschwert die Bestellung eines Verwalters zu den verkehrsüblichen Bedingungen erheblich, denn sie verpflichtet die Wohnungseigentümer, einem den vereinbarten Richtlinien entsprechenden Verwaltervertrag zuzustimmen.

! Weiterführende Informationen:
[Bestellung des Verwalters](#) → **636329**

Eigentümer muss Verstoß gegen Nicht-öffentlichkeit rügen

[LG Düsseldorf, Urteil v. 16.3.2011, 25 S 56/10](#)

Wohnungseigentümersammlungen sind nicht öffentlich, d. h. grundsätzlich dürfen keine Personen anwesend sein, die nicht der WEG angehören. Sind bei einer Versammlung dennoch Personen zugegen, die nicht teilnahmeberechtigt sind, müssen die Eigentümer dies rügen. Erheben die Eigentümer keine solche Rüge, kann hierin ein stillschweigender Verzicht auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit liegen.

! Weiterführende Informationen:
[Eigentümersammlung](#) → **707463**

Verwalter muss neutral bleiben

[AG Tostedt, Urteil v. 6.5.2011, 5 C 119/10](#)

Auch gegenüber problematischen Eigentümern muss sich der Verwalter neutral verhalten und die Interessen aller Eigentümer gleichermaßen wahren. Verletzt er diese Neutralitätspflicht, kann das gegen seine Wiederbestellung sprechen.

In dem vom AG Tostedt entschiedenen Fall hatte der Verwalter einen Eigentümer, der

der Verwaltung mit Gerichtsverfahren und diversen Eingaben zusätzliche Arbeit beschert hatte, als „Querulanten“ bezeichnet und den übrigen Eigentümern zur Distanzierung geraten. Die Anfechtungsklage des „Querulanten“ gegen die Wiederbestellung des Verwalters war erfolgreich, da die Äußerungen befürchten ließen, dass der Verwalter die Anliegen des Eigentümers nicht mit der gebotenen Neutralität behandle.

Zwar dürfe ein Verwalter bei „Problemfällen“ Maßnahmen ergreifen, die einen geregelten Fortgang der Verwaltung gewährleisten. Gleichwohl müsse er die Anliegen sämtlicher Eigentümer unvoreingenommen prüfen und diese ggf. gegenüber der Gemeinschaft vertreten.

! Weiterführende Informationen:
[Umgang mit schwierigen Wohnungseigentümern](#) → **2296515**

WEG-Verwalter haftet nicht für verspätete Betriebskostenabrechnung

[LG Frankfurt, Urteil v. 14.10.2011, 2-09 S 2/11](#)

Ein WEG-Verwalter haftet einem Sondereigentümer, der seine Wohnung vermietet hat, nicht dafür, dass dieser die Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter rechtzeitig erstellen kann. Erstellt der Verwalter die WEG-Jahresabrechnung erst nach Ablauf der einjährigen mieterrechtlichen Abrechnungsfrist, kann der vermietende Sondereigentümer daher keinen Schadensersatz verlangen, wenn der Mieter die Nachzahlung wegen Verfristung verweigert. Anders kann die Sache zu beurteilen sein, wenn Sondervereinbarungen zwischen dem Verwalter und vermietenden Eigentümern bestehen.

! Weiterführende Informationen:
[Haftung: Typische Fallen für den WEG-Verwalter](#) → **2029510**

Eigentümer können Kostenerstattung beschließen

[AG Landsberg, Urteil v. 10.5.2011, 1 C 1146/10](#)

Beauftragt ein Wohnungseigentümer wegen Baumängeln einen Sachverständigen und stellt dieser ausschließlich Mängel am Gemeinschaftseigentum fest, kann die WEG dem Eigentümer die Gutachterkosten aus Gemeinschaftsmitteln erstatten. Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

! Weiterführende Informationen:
[Ordnungsgemäße Verwaltung](#) → **636944**



Auch das noch

Kleine Tiere

Der Hund ist der beste Freund des Menschen, und so landet immer wieder die Streitfrage vor Gericht, ob sich der Mieter einen Vierbeiner anschaffen darf. In einem Fall vor dem AG Spandau sollte es ein Yorkshire-Terrier sein. Dem Mietvertrag zufolge war das Halten von Kleintieren „wie Vögel, Zierfische, Hamster und vergleichbare Tiere“ erlaubt; für andere Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung, sollte es auf die Zustimmung des Vermieters ankommen.

Als der Vermieter den Yorkshire-Terrier nicht genehmigen wollte, zog der Mieter vor Gericht – erfolglos. Einen Anspruch, den Hund zu genehmigen, sah das Gericht nicht. Aber ohne Genehmigung gehe es nicht. Denn nur weil der gewünschte Hund klein sei, sei er noch lange kein Kleintier, so das Gericht (Urteil v. 13.4.2011, 13 C 574/10). Würde man hinsichtlich der Hundgröße differenzieren, sei überhaupt nicht klar, was ohne Genehmigung des Vermieters erlaubt sei und was nicht: Yorkshire-Terrier und Zwergpudel ja, großer Pudel wahrscheinlich nein, Schäferhund sicher nein, Dackel vielleicht. Mit einem solchen Wirrwarr konnte sich das Gericht nicht anfreunden und entschied: Hund ist Hund.

Standpunkt

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



Aufwand

Des einen Freud' ist des anderen Leid: Der BGH hat unlängst zugelassen, Heizkörper dem Sondereigentum zuzuordnen. Das mag juristisch gut vertretbar sein und freut manchen Eigentümer, vergrößert es doch die Möglichkeit, Wohnungseigentum individuell zu gestalten. Man denke nur an moderne Handtuchhalter, raumsparende Konvektoren etc. Verwalter allerdings werden wieder einmal mit erheblichem Zusatzaufwand belastet. Steht etwa der Austausch der Heizungsanlage an, wird eine Lösung aus einer Hand deutlich erschwert. Funktioniert die geplante neue Anlage nur mit neuen Heizkörpern, muss in das Sondereigentum von Miteigentümern eingegriffen werden. Beschlussanfechtungen mit dem Risiko der Kostenbelastung nach der allzu großzügig gehandhabten Vorschrift des § 49 Abs. 2 WEG sind absehbar.

Zitat

Die ganze Kunst des Redens besteht darin, zu wissen, was man nicht sagen darf.

George Canning (1770-1827), britischer Politiker

Cartoon



Auch bei bestehenden Anlagen kommt auf Verwalter Mehrarbeit zu: Funktioniert die Heizungsanlage plötzlich nicht mehr, muss der Verwalter nunmehr den Austausch einzelner Heizkörper in Erwägung ziehen. Verweigert ein Hobbyinstallateur die Zusammenarbeit, muss zunächst das Betreten seiner Wohnung und dann der Rückbau erzwungen werden. Auch ohne diese Besonderheiten muss der Verwalter darauf achten, wo Reparaturen genau durchgeführt werden. Mit Kosten des Sondereigentums darf die Gemeinschaft nämlich nicht belastet werden.

Ein Gutes hat die Entscheidung allerdings: Sind die Heizkörper dem Sondereigentum zugeordnet, sind deren Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr Sache des Verwalters. Wird er jetzt noch in diesem Zusammenhang tätig, kann er hierfür eine Sondervergütung aushandeln. Weil die Eigentümerversammlung insoweit keine Beschlüsse mehr fassen kann, wenn die Heizungen nicht im Gemeinschaftseigentum stehen, muss der Verwalter hierzu mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer eine Vereinbarung treffen. Das ist zwar auch Aufwand, aber immerhin solcher, der sich lohnen kann.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief mit Deckert kompakt

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

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

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank, 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 (Assistentin)

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 6.3.2012.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5018