

Der Verwalter-Brief

mit **Deckert kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2012



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

etwa 8.100 Wörter umfasst das Wohnungseigentumsgesetz. Nur 130 hiervon verwendet es auf den Verwaltungsbeirat. Würde man die Bedeutung dieses Gremiums allein am spärlichen Umfang der gesetzlichen Regelung messen, könnte man den Beirat getrost vernachlässigen. Das wäre allerdings ein grober Fehler. Ein guter Beirat bietet nämlich eine wichtige Schnittstelle zu den Eigentümern. Insgesamt ist es für die Verwalterarbeit – und damit letztlich für die Eigentümer als Kunden – eine große Bereicherung, wenn die Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Beirat vertrauensvoll funktioniert. Das „Verwalterthema des Monats“ will Ihnen deshalb wichtige Aspekte rund um den Beirat näherbringen – mit immerhin 1.600 Wörtern (für die Statistiker unter Ihnen).

Einen stets guten Draht zu Ihren Beiräten und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Der Verwaltungsbeirat in der Verwalterpraxis → Seite 4

Organisation
Prozesse in der Immobilienverwaltung: Verwalterakte führen, Gehzeiten vermeiden → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Erstattung von Sondervergütung → Seite 9

Deckert erklärt: Erstmalige Herstellung → 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

Abberufener Verwalter darf keine Forderungen mehr einziehen

Wird ein WEG-Verwalter wegen gravierender Pflichtverletzungen abberufen, kann den Wohnungseigentümern eine weitere Zusammenarbeit mit ihm nicht mehr zugemutet werden. Der abberufene Verwalter darf daher keine Forderungen der WEG mehr einziehen und keine Gelder mehr für die Gemeinschaft entgegennehmen. Mit der Abberufung erlischt eine im Verwaltervertrag erteilte Einziehungsermächtigung. Selbst das Einverständnis des neuen Verwalters damit, dass der abberufene Verwalter die Zwangsvollstreckung aus einem auf sich selbst lautenden Titel weiter betreibt, ändert hieran nichts. Allenfalls die Eigentümer selbst könnten den alten Verwalter ermächtigen, weiter für die WEG vorzugehen. Dies wird allerdings nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. (BGH, Urteil v. 20.1.2012, V ZR 55/11)

! Weiterführende Informationen:
Hausgeld → **636649**

Mieter muss Abrechnung rechtzeitig beanstanden

Rechnet der Vermieter einer Wohnung Betriebskosten ab, obwohl es an einer Umlagevereinbarung fehlt, ist dies (nur) ein inhaltlicher Fehler der Abrechnung. Dabei ist es unerheblich, ob die Vertragsparteien nur für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung getroffen haben.

Die Einordnung als inhaltlicher Fehler führt dazu, dass der Mieter den Einwand, die Umlage von Betriebskosten sei nicht vereinbart, innerhalb von 12 Monaten seit Erhalt der Abrechnung vorbringen muss. Erhebt der Mieter den Einwand später, ist dieser gegenstandslos. Die 12-Monats-Frist gilt auch für den Einwand, es sei eine Betriebskostenpauschale vorgesehen, sodass der Vermieter nichts nachfordern dürfe. (BGH, Beschluss v. 31.1.2012, VIII ZR 335/10)

PRAXIS-TIPP:

Der Vermieter kann Betriebskosten nur auf die Mieter umlegen, wenn und soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Hierzu müssen die Kostenarten, die umgelegt werden sollen, im Mietvertrag aufgeführt werden; alternativ kann auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen werden (z. B. „Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung“). Hingegen reicht die bloße Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ trägt, nicht aus. Achten Sie daher beim Vertragsschluss auf eine eindeutige Formulierung.

! Weiterführende Informationen:
Betriebskosten im Mietrecht → **638407**
Betriebskosten-Übersicht → **584692**

Hinreichende Nennung von Beschlussgegenstand in Einladung

Die Gültigkeit eines Eigentümerbeschlusses setzt voraus, dass der Gegenstand bei der Einberufung zu der Versammlung bezeichnet ist. Die Eigentümer sollen die Möglichkeit haben, sich anhand der Tagesordnung auf die Versammlung vorzubereiten und über die Teilnahme zu entscheiden.

Dazu ist es erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft und sie selbst hat. Regelmäßig reicht es aus, den Beschlussgegenstand schlagwortartig zu bezeichnen. (BGH, Urteil v. 13.1.2012, V ZR 129/11)

PRAXIS-TIPP:

Je nach Einzelfall kann es geboten sein, den Eigentümern mit der Einladung zur Versammlung weitere Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen, so z. B. bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan. Auch bei Beschlüssen über größere Sanierungsmaßnahmen oder eine Sonderumlage kann es im Einzelfall angezeigt und – unabhängig davon, ob es rechtlich erforderlich ist – sinnvoll sein, den Eigentümern vorab nähere Informationen zu geben.

! Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**
Eigentümerversammlung 2012 (PowerPoint-Präsentation) → **2859879**

Kein minutengenaues Lärmprotokoll erforderlich

Lärm und ähnliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität können den Mieter dazu berechtigen, die Miete zu mindern. Dabei sind die Anforderungen an die Darlegung des Sachmangels, auf den der Mieter die Minderung stützt, nicht allzu hoch. Der Mieter muss nur einen konkreten Sachmangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, vortragen. Hingegen braucht er das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag nicht anzugeben. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist deshalb die Vorlage eines „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur usw.) es geht, zu welchen Tageszeiten und über welche Zeitdauer sowie in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Die bloße Vermietung einer Wohnung an Feriengäste und Touristen beeinträchtigt die Mieter der benachbarten Wohnungen nicht. Kommt es aber regelmäßig zu Ruhestörungen und Verschmutzungen, kann dies eine Minderung rechtfertigen. (BGH, Urteil v. 29.2.2012, VIII ZR 155/11)

! Weiterführende Informationen:
Mietminderung → **639041**
Mietminderungstabelle → **1095625**

Farbvorgabe für laufendes Mietverhältnis unzulässig

Der Vermieter einer Wohnung hat kein berechtigtes Interesse daran, dem Mieter während der Mietzeit eine bestimmte Dekorationsweise vorzuschreiben oder den Gestaltungsspielraum des Mieters auch nur einzuzengen. Deshalb ist eine Klausel, die dem Mieter für das laufende Mietverhältnis bestimmte Farbvorgaben macht, unwirksam, und zwar auch dann, wenn der Mieter die Wohnung mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat. Die Klausel ist selbst dann nicht zulässig, wenn sie dem Mieter die Möglichkeit einräumt, im Einzelfall die Zustimmung des Vermieters zu einer abweichenden Gestaltung einzuholen.

Das berechtigte Interesse des Vermieters beschränkt sich darauf, die Wohnung am Ende der Mietzeit in einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Interessenten akzeptiert wird und einer baldigen Weitervermietung nicht entgegensteht. Diesem Interesse kann der Vermieter mit einer Klausel Rechnung tragen, die nur für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt. (BGH, Urteil v. 22.2.2012, VIII ZR 205/11)

! Weiterführende Informationen:
Schönheitsreparaturen – Vertragsklauseln → **1506102**

KfW-Kredite für WEGs in Baden-Württemberg

Wohnungseigentümergeinschaften in Baden-Württemberg können seit kurzem über die Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (L-Bank) Darlehen der KfW in Anspruch nehmen, um energetische Sanierungen oder barrierearme/barrierefreie Modernisierungen zu finanzieren. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme die Anforderungen bestimmter KfW-Programme erfüllt und die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gesichert ist. 10 Prozent der Kosten der förderfähigen Maßnahme müssen als Eigenkapital vorhanden sein. Der Darlehensantrag ist nach Beschlussfassung über die Maßnahme und die Kreditaufnahme vom Verwalter bei der L-Bank einzureichen.

Die Einzelheiten und die erforderlichen Unterlagen sind in einer Verwaltungsvorschrift des Landes geregelt. Diese finden Sie unter www.haufe.de/immobilien/vwbrief. Auskunft erteilt die L-Bank unter der Rufnummer 0721/150-1744.

! Weiterführende Informationen:
Darlehen im Wohnungseigentum → **636376**

Studie soll klären, woran Sanierungen scheitern

Viele Wohnungseigentumsanlagen sind in die Jahre gekommen, sodass energetische Sanierungsmaßnahmen anstehen. Doch häufig kommen diese nicht in die Gänge.

Nun will das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der Frage nachgehen, woran energetische Maßnahmen in WEGs scheitern und wie sie sich künftig schneller und leichter realisieren lassen. Zu diesem Zweck gibt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine wissenschaftliche Studie in Auftrag.

Deren Ziel ist es, u. a. mittels Fallstudien zu ermitteln, wie Entschei-

dungs- und Finanzierungsprozesse von WEGs in Bezug auf energetische und altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen ablaufen. Dabei soll insbesondere auch die Rolle der Verwalter beleuchtet werden.

Anhand der ermittelten Ergebnisse soll aufgezeigt werden, wie Investitionen in die energetische und altersgerechte Sanierung erleichtert und beschleunigt werden können. Auch sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie die Finanzierungsbedingungen von WEGs verbessert werden können. Über den wissenschaftlichen Ansatz hinaus verfolgt die Studie das Ziel, aus den gewonnenen Erkenntnissen eine Broschüre zu erarbeiten, die es WEGs und Verwaltern erleichtert, Modernisierungsmaßnahmen einzuleiten und eventuellen Hemmnissen zu begegnen. Die Studie ist auf eine Laufzeit bis Februar 2014 angelegt.

! Weiterführende Informationen:
Technische Tipps zur energetischen Sanierung von Gebäuden
→ **2180778**



Haufe Online-Seminare

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. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

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

Die verhaltensbedingte Kündigung – Dauerbrenner Abmahnung

Mi., 9.5.2012, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 89 Euro
Pflichtverletzungen von Arbeitnehmern führen häufig dazu, dass Arbeitgeber vorschnell eine falsche Maßnahme ergreifen. Jeder Arbeitgeber sollte daher wissen, auf welches Fehlverhalten eines Arbeitnehmers er mit welcher Maßnahme reagieren soll, um einen Rechtsstreit und die damit verbundenen Kosten zu vermeiden.

Referent: RA Dr. Markus Klimsch

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

Der Verwaltungsbeirat in der Verwalterpraxis

Steffen Haase, Augsburg

In der Wohnungseigentümergeinschaft spielt der Verwaltungsbeirat sowohl für den Verwalter wie auch für die Wohnungseigentümer eine bedeutende Rolle. Grund genug, sich mit ihm einmal auseinanderzusetzen und über eine vielleicht eingeschlossene Praxis nachzudenken.

Das Zusammenwirken des Verwalters mit dem Beirat bringt den Vorteil, dass der Verwalter bestmöglich die Interessen der Eigentümer berücksichtigen kann. Handlungsbedarf, Ideen und Anregungen werden dem Verwalter über den Beirat zugetragen. Eigentümer und Beiräte sind täglich in der Wohnanlage und bemerken manches schneller, als der Verwalter dies mit regelmäßigen Objektkontrollen überhaupt kann. Zielvorstellungen der Eigentümer können ebenfalls durch den Beirat formuliert werden. So werden unnötige – weil in die falsche Richtung gehende – Entscheidungsvorbereitungen vermieden. Die Verwaltung kann effektiver arbeiten.

Zudem wird ein mit dem Beirat abgestimmtes Handeln des Verwalters selten dem Vorwurf begegnen, der Verwalter handle eigenmächtig oder gar gegen die Eigentümergemeinschaft. Wie intensiv sich der Kontakt zwischen Verwalter und Beirat tatsächlich gestaltet, hängt von den jeweils Beteiligten ab.

Gesetzliche Grundlage

Der Verwaltungsbeirat findet seine gesetzliche Grundlage in § 29 WEG. Diese Vorschrift hat leider die Gesetzesreformen ohne Änderung überlebt. Leider, da mit kleinen Änderungen vieles einfacher und flexibler gestaltet werden könnte.

§ 29 Abs. 1 WEG sieht vor: Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Während nach dem Gesetz die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ein Kann ist, sehen viele Gemeinschaftsordnungen seine Bestellung als ein Muss an.

Das Gesetz kennt nur den 3-köpfigen Verwaltungsbeirat. Eine hiervon abweichende Besetzung entspricht dem BGH zufolge nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn

- die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch Vereinbarung gestellt oder
- der WEG die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

Vor allem große Gemeinschaften weichen oft von der Vorgabe „3 Mitglieder“ ab und sehen eine andere, oft auch größere Zusammensetzung vor. Doch was tun, wenn es keine vom Gesetz abweichende Vereinbarung gibt und sich nur 2 Kandidaten finden? Wenn Sie einen Bestellungsbeschluss mit 2 Beiräten formulieren, ist dieser anfechtbar und wird im Fall seiner Anfechtung aufgehoben werden. Sollen Sie nun keine Bestellung durchführen und sagen, es sind nicht ausreichend

Beiräte vorhanden? Andererseits wollen die Eigentümer einen Verwaltungsbeirat bestellen und Sie sollten hier auch keinen Kundenkonflikt heraufbeschwören. Sie stecken in einer Zwickmühle.

PRAXIS-TIPP: ANFECHTUNGSRISIKO ABWÄGEN

Setzen Sie sich den Hut des Risikomanagers auf und weisen die Eigentümer auf die rechtliche Problematik hin, wie auch auf das daraus resultierende Anfechtungsrisiko und die daraus resultierenden Prozesskostenrisiken. Kommen Sie als Risikomanager zu dem Ergebnis, dass das Anfechtungsrisiko in der Eigentümergemeinschaft gering ist, gehen Sie in die Abstimmung und verkünden das Beschlussergebnis. Reibt sich jedoch schon ein Querulant die Hände, so ist hiervon abzuraten. Da Sie das 1x1 des Verwalters nicht beachtet haben, droht sogar der § 49 Abs. 2 WEG.

Zum Glück gibt es recht wenig Rechtsprechung zum Verwaltungsbeirat – ein Indiz dafür, dass hier das Anfechtungsrisiko auch recht gering ist. In der Regel sind die Eigentümer froh, dass sich jemand darum kümmert und der Kelch an ihnen vorübergegangen ist.

Die Wahl des Beirats

Gewählt wird der Beirat auf der Eigentümerversammlung. Der TOP muss hinreichend angekündigt worden sein. Für Spontanentschlüsse auf der Versammlung ist kein Raum, es sei denn, alle Eigentümer sind anwesend. Daher sollten Sie Beiratsfragen im Vorfeld klären.

Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer kann zum Beirat gewählt werden. Hierauf ist besonders zu achten, denn auf der Eigentümerversammlung können auch Nichteigentümer anwesend sein, z. B. bevollmächtigte Personen. Auch Nießbrauchsberechtigte, Testamentsvollstrecker, Zwangs- oder Insolvenzverwalter sind keine Eigentümer. Wird ein Nichteigentümer gewählt, ist dieser Beschluss aber nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.

Gewählt werden kann per Einzelwahl oder Blockwahl – sofern sich gegen letzteres kein Widerspruch erhebt. Die Blockwahl ist der schnellere Wahlvorgang und bietet sich an, wenn gleich viele Kandidaten wie Plätze vorhanden sind und allgemeine Einigkeit herrscht. Das Problem bei der Blockwahl ist, dass man nur das Paket wählen kann und zwischen den Kandidaten nicht differenzieren kann. Die Blockwahl sorgt zwar für einen schnelleren Versammlungsablauf und spart Zeit, ist aber gefährlicher. Der sicherere Weg ist in jedem Fall die Einzelwahl. Gibt es mehr Kandidaten als Plätze, sollte in einer Einzelwahl abgestimmt werden. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der Stimmen auf sich vereint.

Der Vorsitz im Verwaltungsbeirat

Oft stellt sich auch die Frage, wer den Vorsitz im Verwaltungsbeirat übernimmt. Bei der Einzelpersonenwahl kann man auf der Eigentümerversammlung einen Vorsitzenden wählen. Dann hat dieser das Amt bis zu einem anderslautenden Beschluss inne.

PRAXIS-TIPP: BEIRÄTE BESTIMMEN SELBST ÜBER VORSITZ

Lassen Sie „nur“ gleichberechtigte Beiräte wählen und überlassen es dann diesen, wer den Vorsitz übernimmt. Der Beirat kann dann intern, je nach zeitlicher Verfügbarkeit, den Vorsitz wechseln. Das bringt eine höhere Flexibilität während der Amtszeit mit und gesteht den Beiratsmitgliedern eine größere Selbstständigkeit zu, was psychologisch vorteilhaft sein kann.

Amts-dauer des Beirats

Das Gesetz kennt keine Festlegung der Amtsdauer oder maximale Bestelldauer eines Verwaltungsbeirats. Wenn die Gemeinschaftsordnung hier auch keine Regelung enthält, kann die Eigentümergemeinschaft

durch Beschluss die Amtsdauer individuell festlegen, was empfehlenswert ist. Wird keine Amtszeit definiert, ist der Beirat auf unbestimmte Dauer gewählt.

Ein Beirat kann sein Amt jederzeit ohne die Angabe von Gründen niederlegen. Es bedarf lediglich einer Erklärung gegenüber dem Verwalter oder auf der Eigentümerversammlung gegenüber den anderen Eigentümern. Lassen Sie sich eine unterjährige Amtsniederlegung der besseren Beweisbarkeit schriftlich geben.

Beiratssitzungen

Der Verwaltungsbeirat wird vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen (§ 29 Abs. 4 WEG), d. h. die Verwaltungsbeiräte organisieren sich selbst. Das Gesetz sieht keine Einberufung durch den Verwalter vor, auch wenn dies häufig so praktiziert wird.

Spannend ist auch die Frage, wer an den Sitzungen teilnehmen darf. Dies sind grundsätzlich nur die Beiratsmitglieder. Ohne oder gegen den Willen der Beiräte hat selbst der Verwalter kein Teilnahmerecht. Umgekehrt ist er auch nicht ohne Weiteres zur Teilnahme verpflichtet.

PRAXIS-TIPP: SITZUNGEN VERTRAGLICH REGELN

Regeln Sie vertraglich, an welchen Sitzungen, zu welchen Zeiten und wie oft Sie als Verwalter an Beiratssitzungen teilnehmen müssen.

Die jährliche Sitzung zur Belegprüfung und Vorbereitung der Eigentümerversammlung wird eine Grundleistung des Verwalters sein. Weitere Sitzungen können – bei entsprechender Vereinbarung – gesondert vergütet werden.

Gesetzliche Aufgaben

Wichtig ist auch ein Blick auf die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats. § 29 Abs. 2 WEG sieht vor, dass der Beirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Ein relativ nichtssagender Satz, der viel Spielraum für Interpretationen lässt.

Jeder Beirat möchte anderes eingebunden werden, jeder Verwalter möchte mehr oder weniger unterstützt werden. Diese Fragen sollten individuell zwischen den beiden Seiten besprochen werden, damit es nicht zu Missverständnissen kommt.

WICHTIG: KLARE AUFGABENTRENNUNG

Die Aufgabentrennung muss klar bleiben. Der Beirat unterstützt und berät den Verwalter, nicht mehr und nicht weniger. Die letztendliche Entscheidung zu treffen und zu handeln, ist Aufgabe des Verwalters.

Weiter ist in § 29 WEG geregelt, dass der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden sollen, bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt. Hier kommt die Beraterfunktion wieder klar heraus.

Eine weitere gesetzliche Aufgabe finden wir in § 24 WEG: Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, so kann der Beiratsvorsitzende oder dessen Vertreter die Versammlung einberufen.

Einbeziehung des Beirats per Beschluss

Häufig werden Beschlüsse gefasst, die die Einbeziehung des Verwaltungsbeirats vorsehen. Hier müssen Sie 2 Faktoren beachten:

- Der Verwaltungsbeirat muss dies auch wollen. Er kann nicht durch einen solchen Beschluss zu einem Handeln verpflichtet werden.
- Ein solcher Beschluss muss hinreichend bestimmt sein.

Viele dieser Beschlüsse scheitern bei der Beschlussanfechtung an der Bestimmtheit.

Oft werden Formulierungen wie diese verwendet: „Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeirat...“ oder „...in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat...“

Doch was heißt das konkret? Wie viele Beiräte müssen nun zustimmen oder mitwirken? Was machen Sie, wenn sich der Verwaltungsbeirat nicht einig ist? Fragen, die der Beschlusstext nicht beantwortet.

PRAXIS-TIPP: BESCHLÜSSE KONKRET FORMULIEREN

Formulieren Sie den Beschluss konkreter: „Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Peter Fleißig ...“. Schon ist der Beschluss rechtssicherer.

Gute Kooperation erleichtert Verwalterarbeit

Gesetzliche Vorgaben über die Intensität der Zusammenarbeit gibt es nicht; sie kann aber im Verwaltervertrag, der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss geregelt werden. Darin kann der Verwalter auch verpflichtet werden, dem Verwaltungsbeirat regelmäßig Kopien über laufende Vorgänge zu übermitteln. Diese Aufgabe und deren Vergütung sollten im Verwaltervertrag geregelt werden. Wenn es dem Verwalter aus nachvollziehbaren Gründen nicht mehr möglich ist, mit dem Beirat oder einzelnen Mitgliedern des Beirats zusammenzuarbeiten, weil persönliche Spannungen vorhanden sind, hat der Verwalter die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen oder die neue Wahl des Verwaltungsbeirates in anderer Zusammensetzung anzuregen.

In jedem Fall ist es für Verwalter und Beirat wichtig, in einem angenehmen Verhältnis zu arbeiten.

PRAXIS-TIPP: FREIRÄUME LASSEN

Rund um den Verwaltungsbeirat ist, wie Sie sehen, gesetzlich wenig geregelt, d. h., man hat Spielräume. Ich empfehle, diese auch zu belassen und nicht durch eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsbeirat einzudämmen und zu reglementieren.

Gleichgewicht in der Gemeinschaft

Zum Abschluss noch etwas Psychologie für die Verwaltungsarbeit: In einer Eigentümergemeinschaft darf es möglichst keine Sieger und keine Besiegten geben. Denn auch derjenige, der z. B. bei einer hart geführten Auseinandersetzung vor dem Wohnungseigentumsgericht obsiegt, wird auf die Dauer leicht zum Verlierer, weil er weiter in der Wohnanlage mit den gegenwärtigen „Verlierern“ zusammenleben muss. Die Niederlage in einem Rechtsstreit motiviert unterliegende Miteigentümer, es dem Sieger bei anderer Gelegenheit heimzuzahlen. In jeder WEG sind dazu ausreichend Möglichkeiten vorhanden. WEGs bilden ein komplexes Beziehungsgefüge sowohl der Wohnungseigentümer untereinander als auch der Eigentümer zum Verwalter. Der Verwaltungsbeirat kann hier wesentliche Mitarbeit leisten und die Verwaltung unterstützen – oder im schlimmsten Fall alle Untugenden der Vereinsmeierei wohnungseigentumsrechtlich umsetzen.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner

GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.



Organisation



Prozesse in der Immobilienverwaltung: Verwalterakte führen, Gehzeiten vermeiden

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Ein zentrales Thema der Unternehmensorganisation ist die Ablageorganisation. Gedruckte und elektronische Schriftstücke müssen bearbeitet, zugeordnet und so verfügbar gemacht werden, dass sie wieder auffindbar sind. Gleichzeitig steigen die gesetzlichen Anforderungen und die der Eigentümer und Mieter bezüglich der Nachweisführung ordnungsgemäßer Verwaltungsleistung.

Eine in der Beratungspraxis häufig gestellte Frage ist die nach bewährten Ablagesystemen. Dabei muss eines von vorneherein klar sein: Das universelle und überall anwendbare optimale Ablage- und Archivierungssystem gibt es nicht. Jedes System muss sich dem einzelnen Verwaltungsunternehmen anpassen. Dabei spielen vor allem diese Faktoren eine Rolle:

- Aufbauorganisation (team- und objektorientiert, aufgabenorientiert, ...)
- Unternehmensgröße
- Dienstleistungsumfang
- Anzahl der Unternehmensstandorte
- verfügbare Büro- und Lagerfläche
- Anzahl und Struktur der verwalteten Objekte
- Ausstattung mit Hard- und Software

Klassisch vs. modern

Zunächst scheint es einen „Glaubenskrieg“ zu geben zwischen den Verfechtern von Ordnerablagensystemen und den Befürwortern des papierlosen Büros. Während die einen meinen, dass die elektronische Aktenführung viel zu aufwendig sei und überdies die Anschaffungskosten zu hoch seien, vertritt die andere Gruppe die Meinung, genau das Gegenteil sei der Fall und das „Hin- und Herschieben von Papier“ nicht mehr vorstellbar, weil zu zeitraubend.

Hier dürfen wir uns nicht der juristischen Realität verschließen, die in vielen Fällen den Nachweis von „Originalen“ in ausgedruckter bzw. „unveränderbarer“ Form erfordert. Dabei zählt auch das Argument, dass letztlich alles gefälscht werden kann, nicht. Wesentlich ist allein die gelebte juristische Praxis.

Weder ist es sinnvoll, diese Diskussion weiterzuführen, noch möchte ich für die eine noch für die andere Gruppe Partei ergreifen. Letztlich muss jeder selbst den für seine Verwaltung optimalen Weg finden.

Grundprinzipien der Ablage

Unabhängig davon, welches Ablagesystem Sie realisieren, sollten Sie diese Grundprinzipien beherzigen:

Einheitlichkeit

Jegliche Ablage sollte unabhängig von Bearbeiter und Standort streng einem einheitlichen und nachvollziehbaren System folgen.

Durchgängigkeit

Die Ablagestrukturen (Ordner und EDV-Verzeichnisse) sollten gleichartig aufgebaut werden, insbesondere dann, wenn kein Dokumentenmanagementsystem genutzt wird.

Eindeutigkeit

Es muss eindeutig sein, in welchem Medium (Ausdruck oder Daten) die Bearbeitung erfolgt.

Angemessenheit der Struktur

Spätestens wenn in vielen Verzeichnissen/Ordnerabteilen nur ein Dokument abgelegt wird, liegt der Verdacht einer zu kleinteiligen Struktur nahe.

Eine eindeutige Basis und wesentliches Kriterium zur Beurteilung und Optimierung der Verwalterakte ist der mit der Aktenführung verbundene Aufwand. Während die erforderlichen Hard- und Softwareaufwendungen regelmäßig einmaliger Natur sind, wird uns der Faktor Arbeitszeit ständig begleiten.

Untersuchungen zufolge sind Mitarbeiter 20 Prozent und mehr der Arbeitszeit damit beschäftigt, Unterlagen zu suchen. Es ist also sehr wahrscheinlich, dass hier in jedem Unternehmen ein gewaltiges Potenzial vorhanden ist. Bevor Sie Ihre Optimierungsbemühungen starten, sollten Sie diese Messgröße für Ihr Unternehmen ermitteln, um sie als belastbares Beurteilungskriterium verwenden zu können.

► PRAXIS-TIPP: „GEH- UND SUCHZEITEN“ ERMITTELN

Messen Sie zunächst die Zeit, die Ihre Mitarbeiter brauchen, um ein Dokument in einer Akte zu finden bzw. um es abzulegen. Selbst wenn das Gesuchte auf Anhieb gefunden wird, summieren sich schnell einige Minuten. Die Störung der aktuellen Arbeit und das „Wiederhineindenken“ dürfen dabei nicht unberücksichtigt bleiben. Ermitteln Sie im nächsten Schritt, welche Unterlagen am häufigsten gebraucht werden. Nach einiger Zeit erhalten Sie eine „Hitliste“. Das Ranking ergibt sich einfach aus der Multiplikation von Häufigkeit und Zeit. Gleichzeitig sollte getrennt werden, ob es sich um Zeiten für Ablage/Archivierung oder für das Heraussuchen von Informationen oder Vorgängen handelt. Unter Einbeziehung der Lohnkosten ermitteln Sie sehr schnell das Einsparpotenzial bzw. das verfügbare Budget.

Damit ist bekannt, welche Unterlagen am häufigsten gebraucht werden und wie groß das Einsparpotenzial ist. Die Einsparungen lassen sich realisieren durch:

- elektronische Archivierung der Dokumente (Dokumentenmanagementsysteme, Nutzung der evtl. im Verwaltungsprogramm verfügbaren Systeme, intelligent aufgebaute Verzeichnisstruktur)
- Extrahieren der im Einzelfall gesuchten Informationen (Objektsteckbrief)
- Erstellung und Nutzung entsprechender Akten

Sie sehen: Es muss nicht immer die Hard- und Softwarelösung sein. Vieles lässt sich auch durch andere organisatorische Maßnahmen lösen. Ich möchte in diesem Zusammenhang den bereits in früheren Beiträ-

PRAXIS-TIPP: DEZENTRALE DRUCKER UND SCANNER

Meine Erfahrung zeigt, dass sich zusätzliche Arbeitsplatzgeräte aufgrund der immer günstigeren Anschaffungskosten und ihrer Leistungsfähigkeit durch eingesparte Gehzeiten innerhalb kürzester Zeit amortisieren.

Außendarstellung profitiert von guter Organisation

Neben den Einsparpotenzialen sollte noch ein weiterer Faktor bedacht werden. Häufig lösen Telefonate Geh- und Suchzeiten aus. Ein Mieter, Eigentümer oder Handwerker benötigt dringend Informationen, die herausgesucht werden müssen. Der Angerufene legt den Hörer auf den Schreibtisch, verlässt seinen Arbeitsplatz, sucht die Information und kommt nach einiger Zeit zurück, um die Frage zu beantworten. Zwischenzeitlich ist eine Leitung belegt und die Erreichbarkeit des Unternehmens unnötig eingeschränkt. Welcher Eindruck sich mit steigender Wartezeit beim Anrufer ergibt, können Sie selbst beantworten. Also auch hier sind kurze Zugriffzeiten und das sichere Finden von Informationen wichtig.

Unabhängig davon, welche Lösung Sie für Ihre Verwaltung finden: Die intensive und gründliche Auseinandersetzung mit diesem Thema lohnt sich in jedem Fall. Sie steigern damit nicht nur die Effizienz Ihres Unternehmens sondern auch Zufriedenheit Ihres Personals und die Ihrer Kunden.

Stammordner WEG		Seite 1 / 1
1. Protokolle ETV		1
2. Beschlussbuch		2
3. Bauunterlagen		3
4. Verwaltung/Verträge	Verwaltervertrag/Nachträge Teilungserklärung Hausordnung Schließplan Sicherungskarte	4
5. Versicherungsverträge	Feuer- und Elementarversicherung Leitungswasserschadenversicherung Haushaftpflichtversicherung Gewässerschadenversicherung	5
6. Wartungsverträge	Heizung Aufzug TG-Tor Doppelparker Pumpensumpf Brandmeldeanlagen Feuerlöscher Rauchabzugseinrichtungen Kaminfeger	6
7. Versorgungsverträge	Heizkostenfirma Gas Wasser Fernwärme Reinigung Mülltonnen Kabelfernsehen	7
8.	

gen genannten „Objektsteckbrief“ empfehlen. Informationen, die immer wieder benötigt werden und in der Akte nachgeschlagen oder der Verzeichnisstruktur gesucht werden müssen (auch Klicken kostet Zeit), können so aufbereitet werden, dass sie im unmittelbaren Zugriff sind. Dies kann natürlich mit Handakten realisiert werden, vorzuziehen wäre sicher eine Softwarelösung.

Disziplin und genaue Vorgaben helfen

Besonders ärgerlich ist, wenn das Gesuchte nicht oder erst nach längerer Suchzeit gefunden wird. Meistens wurden die Unterlagen falsch oder noch gar nicht abgelegt. Im letztgenannten Fall ist ein kritischer Blick auf Schreibtische, Regale und die sonstigen Ablageorte empfehlenswert. Je höher sich dort die Unterlagen türmen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Suchvorgänge länger dauern als nötig. Deshalb sollten Unterlagen zügig abgelegt werden.

Bei falsch abgelegten Unterlagen ist die Ursache in mangelnder Schulung oder unklar aufgebauten Ablagesystemen zu suchen. Auf beides haben Sie Einfluss. Neben einer intensiven Einarbeitung sollte es praktische Hilfen für die tägliche Arbeit geben. Dies kann z. B. ein ausführlicheres Inhaltsverzeichnis sein, das nicht nur mit Oberbegriffen arbeitet, sondern bedarfsweise auch genau erläutert, welche Unterlagen in das betroffene Register abgelegt werden sollen (s. Beispiel Inhaltsverzeichnis).

Zentraldrucker auf den Prüfstand

Gehzeiten, die sich zu erheblichem Umfang summieren, können auch noch an einer anderen Stelle schlummern: dem zentralen Drucker/Scanner. Ziehen Sie in Erwägung, weitere Arbeitsplatzdrucker und -scanner zu beschaffen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich aus der potenziell eingesparten Arbeitszeit (Gehzeit zum zentralen Gerät, Wartezeiten, Suchzeiten, weil wieder ein Wust an Ausdrucken auf die Verteilung wartet).

Weiterführende Informationen:

EDV-Einsatz in Eigentümerversammlung und Verwalterbüro → **636399**

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

Darf ein Verwalter bei der Übernahme einer WEG eigenmächtig, d. h. ohne Beschluss, die Bankverbindung der WEG ändern?

Die Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG umfasst alle Rechtsgeschäfte, die zur Führung eines Kontos gehören. Dazu gehören u. a. auch die Kontoeröffnung und -auflösung. Deshalb darf der neue Verwalter die Bankverbindung der WEG ohne Beschluss ändern.

In vielen Verwalterverträgen findet sich der Passus, dass der Verwalter von den Bestimmungen des § 181 BGB („In-sich-Geschäfte“), soweit gesetzlich zulässig, befreit ist. Ist der Verwalter in diesem Fall berechtigt, einen eigenen Hausmeisterdienst für die WEG zu beschäftigen, ohne sich um das Wirtschaftlichkeitsgebot kümmern zu müssen (Preisvergleich, Konkurrenzangebote)? Was bedeutet genau die Befreiung von § 181 BGB für den Verwalter?

Eine Befreiung des Verwalters von den Bestimmungen des § 181 BGB ist, soweit gesetzlich zulässig, durch Vereinbarung im Verwaltervertrag möglich. In diesem Fall kann der Verwalter sowohl auf seiner Seite als auch aufseiten der WEG auftreten und Rechtsgeschäfte zwischen diesen beiden tätigen.

Eine Befreiung von § 181 BGB entbindet den Verwalter jedoch nicht, sämtliche ihm obliegende Pflichten einzuhalten, also u. a. auch das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten und ggf. weitere Konkurrenzangebote oder Preisvergleiche einzuholen.

Ist die Neuinstallation einer Wasserenthärtungsanlage eine bauliche Veränderung oder eine Modernisierungsmaßnahme? Welche Mehrheitsverhältnisse sind erforderlich und wer muss die Kosten tragen?

Eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG liegt nicht vor, da eine solche einen auf Dauer angelegten Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums voraussetzt. Vielmehr stellt die Neuinstal-

lation einer Wasserenthärtungsanlage eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG dar. Es liegt eine Verbesserung der Wasserversorgung vor, wodurch der Gebrauchswert des gemeinschaftlichen Eigentums nachhaltig erhöht wird.

Der Beschluss über eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG erfordert eine doppelt qualifizierte Mehrheit der Stimmen. Er kann nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst werden.

Vorbehaltlich einer davon abweichenden Vereinbarung sind die Kosten der Modernisierungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern nach ihren Miteigentumsanteilen zu tragen.

Muss der Verwalter den Beschlussantrag eines einzelnen Eigentümers auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung setzen?

Der Verwalter ist verpflichtet, einen Gegenstand auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Versammlung zu setzen, wenn ein Eigentümer dies verlangt und die Beratung und Beschlussfassung dieses Punktes ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Wenn es also sachliche Gründe dafür gibt, den Punkt auf einer Versammlung zu erörtern und ihn zum Gegenstand einer Abstimmung zu machen, hat der einzelne Eigentümer einen Anspruch auf die Aufnahme in die Tagesordnung.

Muss ein Interessent für eine Mietwohnung dem Vermieter ungefragt offenbaren, dass er vor einem Jahr die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat? Kann der Vermieter den Mietvertrag ggf. anfechten?

Der Mietinteressent muss dem Vermieter nicht ungefragt offenbaren, dass er eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abgegeben hat. Jedoch ist die Frage des Vermieters nach Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Mieter zulässig. Der Mietvertrag kann dann bei falscher Selbstauskunft, Verschweigen der Zahlungsunfähigkeit oder Vorspiegeln von Zahlungsfähigkeit angefochten werden.

Der Klarheit halber empfiehlt es sich, eine Erklärung des Mieters in den Mietvertrag mit aufzunehmen, in der der Mieter versichert, dass Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen ihn weder eingeleitet wurden noch bevorstehen.

Kann der Vermieter bzw. Verwalter Mängel, die er bei der Wohnungsabnahme übersehen hat, nachträglich noch ins Übergabeprotokoll aufnehmen? Muss der Mieter ggf. das geänderte Protokoll unterschreiben?

Eine nachträgliche Änderung des Übergabeprotokolls bei der Wohnungsabnahme ist nur im beiderseitigen Einvernehmen möglich. Übersieht der Vermieter bzw. Verwalter Mängel bei der Wohnungsabnahme, so trifft ihn die alleinige Beweislast, dass der Mangel bereits bei Abnahme der Wohnung vorhanden war. Da der Beweis nicht mittels Übergabeprotokoll geführt werden kann, ist er anderweitig zu erbringen. Das dürfte jedoch in den meisten Fällen erhebliche Schwierigkeiten bereiten.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

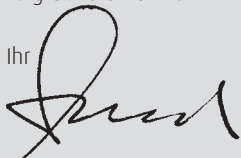


Liebe Leserin,
lieber Leser,

es ist nicht schön, aber gar nicht so selten kommen Sie daran nicht vorbei: An einem gerichtlichen Vorgehen gegen einen Eigentümer, etwa wenn dieser der Gemeinschaft seine Hausgelder schuldig bleibt. Dann ist es Ihre Aufgabe, mittels gerichtlicher Hilfe dafür zu sorgen, dass der Verband zu seinem Geld kommt. Ob die Gemeinschaft die rückständigen Beträge je sieht, ist auch bei einem obsiegenden Urteil oft ungewiss. Sicher ist nur eins: Die Sache ist auch für Sie mit Aufwand verbunden, egal ob Sie einen Anwalt beauftragen oder selbst tätig werden.

Bei jedem Mehraufwand stellt sich fast zwangsläufig die Frage nach der Honorierung: Grund- oder Sonderleistung, wer muss ggf. zahlen und wie setzt man das durch? Der BGH hatte sich kürzlich mit einer „Prozessbegleitvergütung“ eines Verwalters zu befassen, was ich gerne als Anlass nehme, dieses äußerst wichtige und nicht minder komplexe Thema einmal etwas näher zu betrachten.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Erstattung von Sondervergütung**

Deckert erklärt: **Erstmalige Herstellung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Erstattung von Sondervergütung

Eine Sondervergütung des Verwalters für die Bearbeitung eines Rechtsstreits gegen einen Wohnungseigentümer gehört jedenfalls dann nicht zu den zu erstattenden Kosten des Rechtsstreits, wenn der Verwalter die Ansprüche der WEG im eigenen Namen geltend macht.

BGH, Beschluss v. 17.11.2011, V ZB 134/11

Der Fall:

Die Verwalterin einer WEG hat als Prozessstandschafterin gegen eine Eigentümerin in eigenem Namen rückständige Hausgelder und eine Sonderumlage erfolgreich eingeklagt.

Laut Verwaltervertrag erhält die Verwalterin für die Bearbeitung gerichtlicher Verfahren eine Sondervergütung. Diese hat sie der WEG mit 243,37 Euro in Rechnung gestellt. Die Verwalterin hat nun beantragt, die Sondervergütung als Kosten des Rechtsstreits gegen die beklagte Wohnungseigentümerin festzusetzen.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, inwieweit eine Sondervergütung, die ein Verwalter für die Bearbeitung gerichtlicher Verfahren erhält, zu den notwendigen Kosten der Prozessführung gehört, die der unterlegene Prozessgegner erstatten muss.

So hat der BGH entschieden:

Eine Sondervergütung des Verwalters für die Bearbeitung eines Rechtsstreits gegen einen Wohnungseigentümer zählt jedenfalls dann nicht zu den Kosten des Rechtsstreits, die der Prozessgegner erstatten muss, wenn der Verwalter die Ansprüche der WEG im eigenen Namen geltend macht.

Erstattungsfähig sind nur die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten unter Einschluss der durch notwendige Reisen und durch die notwendige Wahrnehmung von Terminen entstandenen Zeitversäumnis.

Klagt der Verwalter im eigenen Namen, ist er selbst Partei des Rechtsstreits, nicht der Verband. Eine „Prozessbegleitvergütung“, die der Verwalter der WEG in Rechnung stellt, kann deshalb nicht zu den Kosten seiner Rechtsverfolgung gehören. Für den Verwalter bedeutet eine Sondervergütung eine zusätzliche Einnahme. Kosten können daraus nur dem Verband entstehen, der im vorliegenden Fall aber gerade nicht Partei des Rechtsstreits und damit auch nicht nach § 91 Abs. 1 ZPO erstattungsberechtigt war.

Einen eventuellen materiell-rechtlichen Erstattungsanspruch der WEG hätte die Verwalterin im Rahmen ihrer Prozessstandschaft einklagen können, was aber nicht geschehen ist und auch nicht im Kostenfestsetzungsverfahren nachgeholt werden kann. Offen ließ der BGH, wie die Sache zu beurteilen ist, wenn die WEG (vertreten durch den Verwalter) selbst als Kläger auftritt.

Das bedeutet für Sie:

1. Unterscheidung Vergütungs- und Erstattungsanspruch

Zunächst differenziert der BGH völlig zu Recht zwischen

a) einem eventuellen materiell-rechtlichen Sondervergütungsanspruch eines Verwalters gegen die Gemeinschaft als seinem Vertragspartner und

b) einem prozessual in einem obsiegenden Hausgeldverfahren gegen den Schuldner festzusetzenden Kostenerstattungsanspruch.

Auf die Rechtsgültigkeit einer verwaltervertraglich vereinbarten Sondervergütung in materiell-rechtlicher Hinsicht musste der BGH in diesem Verfahren nicht eingehen, da jedenfalls diese Kostenposition nicht als zur Rechtsverfolgung notwendig und damit auch nicht als erstattungsfähig anzusehen war.

Möglicherweise wäre ein solches Sonderhonorar zunächst von der WEG an den Verwalter zu bezahlen (s. unten 2. und 3.) und zwar aus meiner Sicht (was der BGH ebenfalls offenlassen konnte) auch bei heute allein korrekter Klageführung durch die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter.

Die Klage des Verwalters in eigenem Namen in gewillkürter Prozessstandschaft hat nach heutiger Teilrechtsfähigkeit der WEG mangels eigenen Interesses zu unterbleiben (vgl. hierzu zuletzt BGH, Urteile v. 28.1.2011, V ZR 145/10 und v. 20.1.2012, V ZR 55/11, s. „Abberufener Verwalter darf keine Forderungen mehr einziehen“ auf S. 2 in dieser Ausgabe).

Aber selbst bei korrekter Klageführung durch die Gemeinschaft müsste wohl ebenfalls grds. ein solcher Sonderhonoraranspruch des Verwalters zumindest im Kostenfestsetzungsverfahren gegen den unterlegenen Miteigentümer ablehnend entschieden werden – jedenfalls dann, wenn die WEG für das Verfahren einen Rechtsanwalt beauftragt hat. Auch insoweit dürften im Kostenfestsetzungsverfahren nur Gerichts- und eigene Anwaltskosten zulasten des beklagten Eigentümers festgesetzt werden, nicht aber eine Sondervergütung.

2. Individuell vereinbarte Sondervergütung

Hat nun ggf. zu Recht die Gemeinschaft an den Verwalter für dessen „Begleitarbeiten“ (etwa für Unterlagenerstellung und -übersendung an den Anwalt, Gespräche mit diesem und etwaige Teilnahmen an gerichtlichen Verhandlungen als Beigeladener) aufgrund einer rechtsgültig im Verwaltervertrag getroffenen Individualvereinbarung ein Sonderhonorar bezahlt, kann die Gemeinschaft nach Mehrheitsbeschluss versuchen, dieses Zusatzhonorar separat gegen den Schuldner einzuklagen.

3. Formalmäßig vereinbarte Sondervergütung

Ist demgegenüber die „Prozessbegleitvergütung“ formularvertraglich vereinbart, halte ich eine solche im Rahmen einer Gültigkeitskontrolle nach den §§ 305 ff. und 242 BGB für höchst bedenklich, soweit gleichzeitig ein Rechtsanwalt mit der Verfahrensführung beauftragt ist. Zeit- und Arbeitsaufwand, den der Verwalter für die Prozessbegleitung ohne Frage erbringen muss, dürfte hier im Rahmen seiner Pflichten im Sinne des § 27 WEG grds. mit seiner Grundvergütung abgegolten sein. Wenn aber der Verwalter keinen Zahlungsanspruch gegen die Gemeinschaft hat, wird auch ein Regressanspruch gegen den Hausgeldschuldner nicht zum Erfolg führen.

4. Beitreibung ohne Anwalt

Anders zu entscheiden wäre vielleicht, wenn der Verwalter nicht nur ein Mahnverfahren, sondern sogar das streitige Verfahren gegen den Hausgeldschuldner in Vertretung der Gemeinschaft allein, d. h. ohne eigens beauftragten Anwalt führt. Kontinuierlich, sozusagen gewerbsmäßig, darf er dies nach den Grundsätzen des Rechtsdienstleistungsgesetzes nicht. Aber auch im Einzelfall sollte er bedenken, bei eigener rechtlicher Vertretung einem Haftungsrisiko ausgesetzt zu sein. Das gilt insb., wenn er – wie dies einige Gerichte sehen – seinen Zeit- und Arbeitsaufwand analog den Grundsätzen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes abrechnen dürfte, hier im Erfolgsfall u. U. auch berechtigterweise bereits im Kostenfestsetzungsverfahren.

Eine Honorierung allein nach mehr oder weniger angemessenen vorbestimmten Staffelsätzen oder Pauschalen unter Berücksichtigung des Streitwerts erachte ich i. Ü. zumindest in einem Formularverwaltervertrag im Rahmen gebotener Bestimmtheits- und Transparenzkontrolle rechtlich als sehr bedenklich.

5. Fazit

Gerichtliche Streitigkeiten für und gegen die Gemeinschaft als Verband sollte auch der die Gemeinschaft oder Eigentümer (etwa im Beschlussanfechtungsverfahren) vertretende Verwalter nicht allein ohne anwaltliche Unterstützung „wie ein Anwalt“ führen. Dies gehört sicher nicht zu seinen gesetzlichen Kernpflichten/Kardinalpflichten als WEG-Verwalter.

Die Rechtsgültigkeit einer weiter gehend formularvertraglich vereinbarten zusätzlichen Sonderhonorierung muss jedenfalls dann infrage gestellt werden, wenn der Verwalter einen Sonderfachmann/Rechtsanwalt mit der Verfahrensführung beauftragt hat.

Ähnliche Grundsätze gelten auch zu Sonderhonorarabsprachen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die Gemeinschaft technische Sonderfachleute eingeschaltet hat. Nebenleistungen des Verwalters in diesem

Zusammenhang dürfte auch die zukünftige Rechtsprechung als von der Grundvergütung abgedeckt ansehen. Überprüfen Sie deshalb ggf. Ihre verwaltervertraglichen Sondervergütungsabsprachen nochmals, insb. im Hinblick auf vielleicht vertraglich vereinbarte „Begleithonorare“.

! Weiterführende Informationen:

Sondervergütung → 637171

Sondervergütung, Beschluss → 1101311

Prozesskosten → 636987

Deckert erklärt Erstmalige Herstellung

Den Wohnungseigentümern obliegt es, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen. In erster Linie denkt man hier an „laufende“ Maßnahmen. Doch ein anderer wichtiger Teilbereich hiervon ist – vor allem bei neu errichteten Anlagen – die **erstmalige Herstellung** eines ordnungsgemäßen Zustands.

Die Frage nach der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung kommt vor allem zum Tragen, wenn

- die tatsächliche **Bauausführung** von den Vorgaben der Teilungserklärung bzw. des Aufteilungsplans oder der Baubeschreibung **abweicht**
- zwar der Planung entsprechend gebaut wurde, das Gemeinschaftseigentum aber **Baumängel** aufweist.

In diesen Fällen hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung. Dieser richtet sich nach wohl vorherrschender Meinung gegen die Miteigentümer.

Auch wenn die Maßnahme, die erforderlich ist, um die Bausituation an die „Papierform“ anzupassen bzw. die Baumängel zu beseitigen, nach den allgemeinen Grundsätzen eine bauliche Veränderung wäre, folgt die erstmalige Herstellung den Regeln über die **Instandhaltung bzw. -setzung**. Das bedeutet, die Eigentümer können mehrheitlich darüber beschließen. Lehnen die Eigentümer einen entsprechenden Beschlussantrag ab, sollte der Eigentümer, der seinen Anspruch durchsetzen will, diesen Negativbeschluss vorsorglich anfechten und gleichzeitig einen Verpflichtungsantrag auf Zustimmung stellen.

Bisher entsprach es h. M., dass der Anspruch auf erstmalige Herstellung ständig neu entsteht und deshalb nicht verjährt. Mehrere Oberlandesgerichte haben diesen Anspruch in letzter Zeit hingegen der dreijährigen Regelverjährung unterworfen. Im Einzelfall kann

auch an Anspruchsverwirkung zu denken sein. Streit besteht auch darüber, ob eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, die Sondereigentümern die Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum im Bereich ihres Sondereigentums auferlegt, dazu führt, dass ihnen in diesem Bereich auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands obliegt. Diese Frage liegt derzeit beim BGH auf dem Tisch.

Ein Eigentümerbeschluss, die Anlage wie vorgesehen herzustellen, entspricht in aller Regel ordnungsgemäßer Verwaltung. Wie jeder andere Anspruch auch findet der Anspruch auf erstmalige Herstellung aber seine Grenze im Grundsatz von Treu und Glauben. So kann der Anspruch ausgeschlossen sein, wenn durch die Maßnahme anderweitige Schäden drohen, z. B. weil eine tragende Wand versetzt werden müsste. Auch bei nur geringfügigen Abweichungen kann der Anspruch ausgeschlossen sein.

Unabhängig vom Anspruch auf erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums, der unter den Eigentümern besteht, können die Eigentümer bzw. die Gemeinschaft u. U. auch noch anfängliche Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger verfolgen.

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

WEG-Rechtsprechung kompakt

Eigentümer können eidesstattliche Versicherung nicht untersagen

AG Tiergarten, Beschluss v. 9.8.2010,
34 M 291/10 und

LG Berlin, Beschluss v. 4.10.2010, 51 T 601/10

Liegen bei einer Zwangsvollstreckung gegen eine WEG die Voraussetzungen zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung („Offenbarungseid“) vor, muss der Verwalter diese unabhängig vom Willen der Eigentümer für die WEG abgeben. Die Eigentümer haben es nicht in der Hand, dem Verwalter die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung für die WEG zu untersagen, da die Verpflichtung auf gesetzlichen Vorgaben der ZPO beruht.

! Weiterführende Informationen:
Haftung des Verbands → **1547781**
Zur Pflicht des Verwalters, die eidesstattliche Versicherung abzugeben, s. jüngst auch BGH, Beschluss v. 22.9.2011, I ZB 61/10, Der Verwalter-Brief März 2012, S. 3

Zweitbeschluss hat Grenzen

LG Itzehoe, Urteil v. 16.8.2011, 11 S 42/10

Wohnungseigentümer können über einen Gegenstand, über den sie bestandskräftig beschlossen haben, grundsätzlich einen abändernden Zweitbeschluss fassen. Jedoch kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass im Zweitbeschluss schutzwürdige Belange aus dem Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt werden.

Haben die Eigentümer bestandskräftig über den Kostenverteilungsschlüssel für eine Maßnahme beschlossen, entspricht deshalb ein Zweitbeschluss, der diese Verteilung wieder ändert, nur ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse nach dem Erstbeschluss wesentlich geändert haben.

! Weiterführende Informationen:
Zweitbeschluss → **2342139**

Eigentümer können über Rauchwarnmelder beschließen

LG Hamburg, Urteil v. 5.10.2011,
318 S 245/10 (Revision zugelassen)

Die Eigentümergemeinschaft hat die Beschlusskompetenz, darüber zu entscheiden, ob in der Anlage einschließlich der Wohnungen Rauchwarnmelder eingebaut werden sollen. Unabhängig davon, ob man solche Geräte als Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ansieht, ergibt sich die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Beim Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um die Erfüllung gemeinschaftsbezogener Pflichten, denn dieser dient der Aufrechterhaltung der Verkehrssicherungspflicht auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

! Weiterführende Informationen:
Rauchmelder → **2118131**
Rauchmelder: Regelungen in den Landesbauordnungen → **2627365**

Auch Schein-Verwalter kann Vergütung verlangen

AG Calw, Urteil v. 21.10.2011, 9 C 825/10

Haben weder der Verwalter noch die Eigentümer bemerkt, dass die Verwalterbestellung abgelaufen ist und führt der (Ex-)Verwalter die Geschäfte weiter, kann dieser für die Tätigkeit nach Ablauf der Bestellung nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag Aufwendungsersatz verlangen. Voraussetzung ist, dass die Geschäftsführung dem mutmaßlichen Willen der Eigentümer entsprach. Hier von ist auszugehen, wenn der aus Sicht der

Eigentümer bestellte Verwalter die Verwaltungstätigkeit ausübt.

Die Höhe des Aufwendungsersatzes bemisst sich nach der üblichen Vergütung, wofür als Anhaltspunkt das im Verwaltervertrag vereinbarte Honorar gelten kann.

! Weiterführende Informationen:
Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

Verwalter darf Querulanten nicht „Querulant“ nennen

LG Lüneburg, Urteil v. 25.10.2011, 5 S 36/11

Bezeichnet der Verwalter einen Wohnungseigentümer als „Querulanten“, begründet dies berechtigte Zweifel an der gebotenen Neutralität des Verwalters. Das spricht gegen dessen Wiederbestellung. Es ist Aufgabe der Verwaltung, auch mit „schwierigen“ Wohnungseigentümern umzugehen, ohne diese zu beleidigen.

! Weiterführende Informationen:
Umgang mit schwierigen Wohnungseigentümern → **2296515**

Unterteilung bei Wertstimmrecht ohne Zustimmung möglich

OLG Frankfurt/Main, Beschluss v. 5.12.2011,
20 W 70/11

Ist in einer WEG das Wertstimmrecht (Abstimmung nach Miteigentumsanteilen) vereinbart, hat es keinen Einfluss auf die Stimmkraft, wenn ein Eigentümer seinen Miteigentumsanteil unterteilt und einen Anteil hiervon veräußert. Hierdurch werden keine Stimmrechte vermehrt, sondern nur anders verteilt. Deshalb ist in diesem Fall die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum grundbuchrechtlichen Vollzug entbehrlich.

! Weiterführende Informationen:
Teilungserklärung → **637212**
Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**



Auch das noch

Abgebürstet

Hunde sind für Haustierliebhaber oft ein Quell der Freude, doch Nachbarn können sich dieser Freude häufig so gar nicht anschließen. So bemängelte die Mieterin einer Wohnung in Frankfurt gegenüber dem Vermieter, dass der Nachbar seinen Vierbeiner immer vor anstatt in seiner Wohnung Bürste. Da ihre Tochter allergisch auf Hundehaare reagiere, minderte sie die Miete um 20 Prozent.

Das AG Frankfurt bürstete die Minderung ab (Urteil v. 8.11.2011, 33 C 2792/11). Das Halten von Hunden sei heute auch in Mehrfamilienhäusern in der Großstadt üblich. Verlorene Hundehaare begründeten für die anderen Bewohner keinen nennenswerten Nachteil. Es sei zwar „nachbarschaftlich nicht fein“, seinen Liebling vor der Tür zu bürsten, allerdings sei damit noch keine Grenze erreicht, die es dem Vermieter ermögliche, auf den anderen Mieter einzuwirken.

Zitat

Der Einfall ersetzt nicht die Arbeit.

Max Weber (1864-1920), dt. Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Vorstand der KUNZE Beteiligungen und Verwaltung AG, Worms



Freiheiten

Die deutsche Justiz ist unabhängig, und das ist gut so. Wir können Urteile erwarten, die nicht oder zumindest kaum von den Interessen Dritter beeinflusst sind. Die Unabhängigkeit der Richter beinhaltet auch die freie Disposition ihrer Arbeitszeit und der Terminierung innerhalb eines Verfahrens. Und da erleben wir oft die Kehrseite der Medaille. Die Selbstverantwortung der Richter bedeutet auch Arbeit ohne Kontrolle. Der Mensch neigt dazu, solche Freiheiten zu seinen Gunsten zu nutzen. Wenn, wie wieder einmal geschehen, eine Eigentümergemeinschaft mit 220 Einheiten über ein Jahr benötigt, um die Herausgabe sämtlicher Ver-

waltungsunterlagen vom unkooperativen Vorverwalter zu erstreiten, ist das nicht hinnehmbar. Die wirtschaftlichen Konsequenzen für viele Eigentümer, die mit Sonderumlagen belastet wurden, die Unmöglichkeit, aufgrund fehlender Buchhaltungsunterlagen Hausgeldrückstände einklagen zu können, die Nachteile der Vermieter bei nicht rechtzeitig erstellten Nebenkostenabrechnungen – all dies hat nur zu einem Schulterzucken geführt. Die Konsequenzen waren dem zuständigen Richter erkennbar egal.

Wie aber sich dagegen wehren? Eine Dienstaufsichtsbeschwerde wird im konkreten Einzelfall nicht helfen, allenfalls wirkt sie in die Zukunft. Vielleicht hilft eine neue Norm, die vergangenen Dezember in Kraft getreten ist: Die §§ 198 ff. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) sehen eine angemessene Entschädigung bei überlangen Gerichtsverfahren vor. Voraussetzung ist eine Verzögerungsrüge. In einschlägigen Fällen sollte man sich die Freiheit nehmen, davon Gebrauch zu machen. Auch wenn man sich damit bei Gericht keine Freunde macht.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief mit Deckert kompakt

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

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

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus
Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler,
Matthias Mühe, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe
UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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: 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 7.5.2012.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5020