

Der Verwalter-Brief

mit **Deckert kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2012



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

so schön der Verwalterberuf auch ist: Bei unserer Arbeit müssen wir leider nicht nur mit angenehmen Themen umgehen. In Deutschland sterben jedes Jahr etwa 850.000 Menschen. So ist es nur eine Frage der Zeit, bis man mit dem Tod eines Eigentümers oder Mieters konfrontiert wird. Da ist zum einen Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Hinterbliebenen gefragt, gleichzeitig tauchen aber auch nüchterne rechtliche und tatsächliche Fragen auf, die geklärt werden müssen. Wir widmen uns daher diesmal dem zwar wenig erfreulichen, aber dennoch wichtigen Thema, wie sich der Tod eines Mieters auf das Mietverhältnis auswirkt.

Häufiger als hiermit werden Sie sich hoffentlich mit Instandsetzungen und Sanierungen beschäftigen müssen – Anlass für uns, am Beispiel Balkon einmal eine Instandsetzung durch die Brille des Technikers zu betrachten.

Einen stets guten Durchblick, durch welche Brille Sie auch gerade schauen, und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Tod des Mieters → Seite 4

Technik
Herausforderung Balkon – Instandsetzung → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Verwalterabberufung – Können heißt nicht müssen → Seite 9

Deckert erklärt: Öffnungsklauseln → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Fehler macht Staffelmietvereinbarung nicht komplett unwirksam

Vermieter und Mieter können im Mietvertrag für unterschiedliche Zeiträume unterschiedliche Miethöhen vereinbaren (sog. Staffelmiete). Dabei muss die jeweilige Miethöhe oder die jeweilige Erhöhung in einem konkreten Geldbetrag genannt werden. Es reicht nicht aus, die Erhöhung prozentual anzugeben.

Ist die jeweilige Miete bzw. die Erhöhung nur für bestimmte Zeiträume (hier: die ersten 10 Jahre) in konkreten Beträgen angegeben und für einen anschließenden Zeitraum nur in einem Prozentsatz, ist nicht die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam. Die Vereinbarung bleibt wirksam, soweit sie den gesetzlichen Anforderungen genügt und konkrete Geldbeträge angibt. Nur für den Zeitraum, der die Erhöhungen prozentual ausweist, ist die Staffelmietvereinbarung unwirksam, sodass sich der Vermieter insoweit nicht darauf berufen kann. (BGH, Urteil v. 15.2.2012, VIII ZR 197/11)

PRAXIS-TIPP:

Eine Staffelmiete gibt dem Vermieter Sicherheit, während des vereinbarten Zeitraums die Mieteinnahmen erhöhen zu können, ohne den umständlichen Weg der Mieterhöhung gehen zu müssen. Allerdings ist dann auch eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung der Wohnung ausgeschlossen. Es hängt daher vom Einzelfall ab, ob eine Staffelmiete für den Vermieter interessant ist.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete ermöglicht es auch ausnahmsweise, das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung einseitig auszuschließen. Voraussetzung ist, dass die Kündigung für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen ist.

Wird eine Staffelmiete vereinbart, müssen die Intervalle, in denen die Miete unverändert bleibt, mindestens ein Jahr betragen.

! Weiterführende Informationen:

Staffelmiete → **639336**

Mieter muss nach Vorschuss für Mangelbeseitigung auch tätig werden

Kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Wohnung in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Zudem steht dem Mieter ein Anspruch auf einen Vorschuss zu.

Hat der Vermieter dem Mieter einen solchen Vorschuss gezahlt, muss der Mieter den Vorschuss der Zweckbestimmung entsprechend verwenden. Dabei lässt sich der zeitliche Rahmen, in dem der Mieter die Mangelbeseitigung in Angriff nehmen muss, nicht abstrakt festlegen. Dieser hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Wenn der Mieter trotz Erhalt des Vorschusses die Mangelbeseitigungsarbeiten über längere Zeit nicht in Angriff nimmt, kann dies eine schwerwiegende Verletzung der mietvertraglichen Pflichten darstellen, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann. Auch hier kommt es für die Beurteilung auf den Einzelfall an. (BGH, Beschluss v. 17.1.2012, VIII ZR 63/11)

! Weiterführende Informationen:

Mängel (Miete) → **638922**

Verwalter kann nur ausnahmsweise kein Zustellungsvertreter sein

Der Verwalter ist kraft Gesetzes ermächtigt, für die Wohnungseigentümer gerichtliche Zustellungen entgegenzunehmen, wenn die Eigentümer Beklagte in einem wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren (z. B. Beschlussanfechtung) sind. Allerdings ist er dann als Zustellungsvertreter ausgeschlossen, wenn er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstands die Gefahr besteht, er werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

Bisher war umstritten, ob der Verwalter als Zustellungsvertreter schon dann ausgeschlossen ist, wenn die abstrakte Gefahr besteht, er werde die Eigentümer nicht sachgerecht unterrichten (z. B. wenn seine Bestellung angefochten wird) oder ob seine Zustellungsvollmacht nur bei einer konkreten Interessengefährdung entfällt.

Der BGH hat diese Streitfrage nun im letzteren Sinne entschieden. Die Zustellungsbevollmächtigung des Verwalters soll den mit Zustellungen verbundenen Aufwand und die zulasten der WEG entstehenden Kosten gering halten. Dem liefe es zuwider, die Frage eines Interessenkonflikts rein formal zu beurteilen. Der Verwalter ist daher nur dann als Zustellungsvertreter ausgeschlossen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, der Verwalter werde die Eigentümer nicht ordnungsgemäß unterrichten.

Außer dem Umstand, dass Gegenstand des Verfahrens die Anfechtung der Verwalterbestellung ist und der Streitgegenstand somit auch die Rechtsstellung des Verwalters betrifft, begründet für sich genommen diese konkrete Besorgnis nicht. (BGH, Urteil v. 9.3.2012, V ZR 170/11)

PRAXIS-TIPP:

Wenn Sie eine Zustellung für die Eigentümer entgegennehmen, müssen Sie sämtliche Wohnungseigentümer unverzüglich über die Zustellung und den Inhalt des zugestellten Schriftstücks unterrichten, am besten per Rundschreiben.

Unabhängig davon, ob ein Rechtsstreit droht oder anhängig ist, müssen die Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss vorsorglich einen Ersatzzustellungsvertreter nebst Stellvertreter bestellen. Dessen Aufgabe ist es, Zustellungen für die Eigentümer entgegenzunehmen, wenn der Verwalter hieran wegen einer Interessenkollision gehindert ist. Der Ersatzzustellungsvertreter kann von der Gemeinschaft Aufwendungsersatz verlangen. Weisen Sie hierauf hin, wenn es gilt, Freiwillige für diese Aufgabe zu finden.

! Weiterführende Informationen:

Zustellungsvertreter → **1717914**

Mieter darf Wärmelieferungsvertrag einsehen

Der Mieter ist nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung berechtigt, die Abrechnungsunterlagen einzusehen, um die Abrechnung überprüfen zu können. Zu den Unterlagen, die der Mieter einsehen darf, gehören auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung erforderlich ist, um die Abrechnung sachgerecht zu prüfen. Das gilt insbesondere für Wärmelieferungsverträge.

Der Vermieter muss den Mieter in die Lage versetzen, den Wärmelieferungsvertrag zwischen ihm und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungs- und Preisänderungsformel kennenzulernen, um prüfen zu können, ob die berechneten Wärmepreise mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen. Solange der Vermieter die Einsicht in den Wärmelieferungsvertrag nicht gewährt, darf der Mieter die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser zurückhalten. (BGH, Beschluss v. 22.11.2011, VIII ZR 38/11)

! Weiterführende Informationen:
Wärmecontracting → **2118170**

Rauchmelder werden auch in Niedersachsen Pflicht

Mit Niedersachsen hat ein weiteres Bundesland den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Einer Mitte April verkündeten Änderung der Landesbauordnung zufolge müssen Wohnungen in Niedersachsen bis Ende 2015 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Bis dahin sind Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, entsprechend nachzurüsten. In Neubauten müssen Rauchwarnmelder ab dem 1.11.2012 eingebaut werden.

PRAXIS-TIPP:

Neben Niedersachsen schreiben auch Bremen (bis Ende 2015), Hessen (bis Ende 2014), Rheinland-Pfalz (bis 31.7.2012) und Sachsen-Anhalt (bis Ende 2015) die Nachrüstung von Bestandsbauten mit Rauchwarnmeldern vor. In Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein sind die Nachrüstfristen bereits abgelaufen. Das Saarland und Thüringen schreiben Rauchwarnmelder nur für Neubauten vor. In Bayern soll noch in diesem Jahr eine Rauchmelderpflicht eingeführt werden.

! Weiterführende Informationen:
Rauchmelder → **2118131**

Rauchmelder – Wissenswertes zu Einbau, Betriebskosten und Mieterhöhung → **2081722**

Rauchmelder: Regelungen in den Landesbauordnungen → **2627365**

Zugang zum BGH bleibt in WEG-Sachen erschwert

Bis Ende 2014 bleibt gegen Urteile in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH ausgeschlossen. Die zur Entlastung des BGH vorgesehene Beschränkung des Rechts-

wegs war mit der WEG-Reform zum 1.7.2007 eingeführt worden und zunächst auf fünf Jahre befristet. Nun wird der Ausschluss der Nichtzulassungsbeschwerde in Wohnungseigentumsachen um zweieinhalb Jahre verlängert. Somit bleibt es bis Ende 2014 dabei, dass Urteile in WEG-Sachen nur dann vom BGH überprüft werden können, wenn das Landgericht die Revision zugelassen hat.

! Weiterführende Informationen:
Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumsachen: Rechtsmittel in der Hauptsache → **2668015**



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

Rechtsschutz gegen Abberufung von Verwaltern

Di., 5.6.2012, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98 Euro
Verwalter werden bisweilen durch die Agitation eifriger Minderheiten vor die Situation unberechtigter Abberufungen gestellt. Dieses Online-Seminar will dem Verwalter und seinem Beistand auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung helfen, zunächst jegliche Abberufungsgründe zu vermeiden und sich im schlimmsten Fall gegen eine Abberufung wirksam zu verteidigen.

Referent: *RILG Dr. Dr. Andrik Abramenko*

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

Tod des Mieters

RA Dirk Hammes, Freiburg

Nach dem Tod eines Mieters steht der Vermieter bzw. der Verwalter vor der Frage, was dies für das Mietverhältnis bedeutet. Endet es? Sind Erklärungen abzugeben und hierfür Fristen zu beachten? Was tun, wenn der Verstorbene niemanden hinterlässt? Dieser Beitrag gibt die wichtigsten Antworten.

Ist der Mieter einer Wohnung verstorben, scheint die Rechtslage auf den ersten Blick ganz einfach zu sein: Wer tot ist, kann nicht mehr Mieter sein, also endet das Mietverhältnis, jedenfalls wenn der Mieter allein gewohnt hat. Doch dieser erste Blick trügt, denn das Mietverhältnis besteht über den Tod des Mieters fort – nur eben mit anderen Personen. Deshalb darf der Vermieter z. B. die Wohnung eines verstorbenen Mieters nicht einfach ausräumen, hat umgekehrt aber auch weiterhin einen Schuldner, an den er sich wegen der Mietzahlungen halten kann. Der Tod eines Mieters kann für das Mietverhältnis diese rechtlichen Folgen haben:

- Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben und bisher nicht Vertragspartei sind, treten in das Mietverhältnis ein.
- Das Mietverhältnis wird mit den verbleibenden Mietern fortgesetzt.
- Die Erben treten in das Mietverhältnis ein.

All diese Rechtsfolgen treten kraft Gesetzes ein. Allerdings können sich die Rechtsnachfolger des Mieters hiervon vereinfacht wieder lösen. Auch der Vermieter hat in bestimmten Fällen ein Sonderkündigungsrecht.

1. Verstorbener war alleiniger Mieter

Wenn nur der Verstorbene Mieter war, wird der Vertragspartner auf Mieterseite ersetzt. Dabei kommen als Personen, die in den Mietvertrag eintreten, in Betracht:

- Ehegatte oder eingetragener gleichgeschlechtlicher Lebenspartner
- Kinder des Mieters
- Familien- und Haushaltsangehörige

a) Ehegatte/Lebenspartner/Kinder

Wenn der verstorbene Mieter bis zu seinem Tod mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, tritt der Ehegatte als neuer Mieter in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für eingetragene Lebenspartner in einer gleichgeschlechtlichen Gemeinschaft.

Lehnt der Ehegatte den Eintritt ab (zur Widerspruchsmöglichkeit s. u.), treten die Kinder des Mieters in das Mietverhältnis ein, sofern sie mit dem Mieter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Das Eintrittsrecht erstreckt sich auch auf Pflege- und Stiefkinder.

WICHTIG: UNTERSCHIEDUNG EHE – LEBENSPARTNERSCHAFT

Tritt der Ehegatte in das Mietverhältnis ein, ist der Eintritt der Kinder ausgeschlossen. Bei einer eingetragenen Lebenspartnerschaft ist das anders: Hier treten die Kinder des Mieters und der Lebenspartner gemeinsam in das Mietverhältnis ein.

Wenn der Mieter allein mit seinen Kindern in der Wohnung gelebt hat, treten die Kinder in das Mietverhältnis ein.

b) Familien- und Haushaltsangehörige

Auch andere Familien- und Haushaltsangehörige des Mieters kommen für einen Eintritt infrage.

Sofern nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner in das Mietverhältnis eintritt, treten – neben den Kindern – andere Familienangehörige oder sonstige Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, in das Mietverhältnis ein.

WICHTIG: ABGRENZUNG NICHTHEHELICHE LEBENSGEMEINSCHAFT – WOHNGEMEINSCHAFT

Hauptanwendungsfall dieser Regelung sind nichteheliche Lebensgemeinschaften. Hingegen werden bloße Wohngemeinschaften hiervon nicht erfasst, denn ein gemeinsamer Haushalt setzt gemeinsames Wirtschaften und „Füreinander eintreten“ voraus.

c) Widerspruchsrecht der Eingetretenen

Die genannten Personen treten kraft Gesetzes in das Mietverhältnis ein, sofern die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen. Sie können den Eintritt aber verhindern. Hierzu müssen sie gegenüber dem Vermieter jeweils innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters erfahren haben, erklären, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Folge ist, dass der/die jeweils als nächstes Berufene/n in das Mietverhältnis eintreten.

d) Kündigungsrecht des Vermieters

Auch der Vermieter kann sich – allerdings in wesentlich engerem Rahmen – dagegen wehren, dass er einen neuen Vertragspartner bekommt: Liegt in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund (z. B. persönliche Feindschaft zwischen dem Eingetretenen und dem Vermieter; Zahlungsunfähigkeit des Eingetretenen) vor, kann der Vermieter außerordentlich kündigen.

Der Vermieter muss die Kündigung innerhalb eines Monats, nachdem er vom Eintritt in das Mietverhältnis erfahren hat, aussprechen. Es gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Umstritten ist hier allerdings, ob der Vermieter zusätzlich einen Kündigungsgrund (z. B. Eigenbedarf) vorbringen muss.

2. Verstorbener war einer von mehreren Mietern

a) Gemeinsamer Haushalt

Wenn mehrere Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, Mieter sind, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Hier kommen die oben genannten Personen infrage.

WICHTIG: SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wobei sie die Kündigung gemeinsam erklären müssen. Das außerordentliche Kündigungsrecht ermöglicht es ihnen, auch ein Mietverhältnis zu beenden, das an sich nicht kündbar wäre (z. B. wegen eines Kündigungsausschlusses). Der Vermieter hat hier hingegen kein Sonderkündigungsrecht.

b) Kein gemeinsamer Haushalt

Anders verhält es sich, wenn es zwar mehrere Mieter gab, diese aber keinen gemeinsamen Haushalt geführt haben, z. B. Wohngemeinschaften. Dann bleibt das Mietverhältnis der überlebenden Mieter unangestastet und anstelle des verstorbenen Mieters treten dessen Erben ein. Die Erben können ihrem Eintritt in das Mietverhältnis nicht widersprechen, sie können das Mietverhältnis aber kündigen. Die Kündigung kann wiederum nur einheitlich, d. h. von allen Mietern gemeinsam erklärt werden. Sind sich die (alten und neuen) Mieter hierüber uneinig, ist die Situation problematisch. Je nach den Umständen des Einzelfalls können diejenigen Mieter, die kündigen wollen, gegen die kündigungsunwilligen Mieter einen Anspruch haben, an einer Kündigung mitzuwirken.

PRAXIS-TIPP: EINIGUNG VERSUCHEN

In einer solch verfahrenen Situation ist es ratsam zu versuchen, mit allen Beteiligten auf eine Einigung hinzuwirken, dass das Mietverhältnis nur mit den bisherigen Mietern fortgesetzt wird.

3. Ausnahmsweise werden die Erben Mieter

Normalerweise gilt der erbrechtliche Grundsatz, dass die Erben in vollem Umfang die Rechtsnachfolge des Verstorbenen antreten. Für ein Wohnraummietverhältnis des Verstorbenen gelten die geschilderten Ausnahmen. Hier folgen zunächst die Personen, die mit dem Verstorbenen in einem Haushalt gelebt haben.

Doch gänzlich außen vor sind auch hier die Erben nicht: Treten keine haushaltsangehörigen Personen in das Mietverhältnis ein (z. B. weil es keine gibt oder diese dem Eintritt widersprechen) oder wird das Mietverhältnis nicht mit den überlebenden Mietern fortgesetzt, geht der Mietvertrag auf die Erben des Mieters über – und zwar selbst dann, wenn diese nicht bekannt sind.

Sonderkündigungsrecht bei Eintritt der Erben

Wenn die Erben in das Mietverhältnis eintreten, können sowohl diese als auch der Vermieter außerordentlich mit 3-monatiger Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon erfahren haben, dass niemand in das Mietverhältnis eintritt bzw. dieses nicht mit den überlebenden Mietern fortgesetzt wird. Mehrere Erben müssen die Kündigung gemeinschaftlich erklären.

WICHTIG: KEIN KÜNDIGUNGSGRUND ERFORDERLICH

Für eine Kündigung nach Eintritt der Erben braucht auch der Vermieter ausnahmsweise keinen Kündigungsgrund. Er muss sich mit der Kündigung wegen der Monatsfrist aber beeilen.

4. Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

Der Eintritt anderer Personen in das Mietverhältnis bzw. die Fortsetzung mit den überlebenden Mietern haben auch Einfluss darauf, an wen sich der Vermieter wegen Forderungen aus dem Mietverhältnis (z. B. rückständige Miete) halten kann.

Die Personen, die in das Mietverhältnis eintreten bzw. mit denen das Mietverhältnis fortgesetzt wird, müssen für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis aufkommen. Daneben kann der Vermieter auch die Erben in Anspruch nehmen. Die eingetretenen Personen und die Erben haften also gesamtschuldnerisch. Im Innenverhältnis müssen die Erben die Kosten allein tragen.

Für Verbindlichkeiten, die nach dem Tod des Mieters entstanden sind, müssen hingegen nur diejenigen aufkommen, mit denen das Mietverhältnis fortgesetzt worden ist bzw. die in das Mietverhältnis eingetreten sind.

PRAXIS-TIPP: NACHTRÄGLICHER KAUTIONSANSPRUCH

Grundsätzlich sollte jeder Vermieter auf einer Kaution bestehen. Hierzu bedarf es aber einer Vereinbarung mit dem Mieter. Ist eine Kautionsabrede mit dem verstorbenen Mieter unterblieben, kann der Vermieter nach dessen Tod eine Kaution nachfordern: Auf Verlangen des Vermieters müssen die Personen, mit denen das Mietverhältnis fortgesetzt worden ist bzw. die in das Mietverhältnis eingetreten sind, eine Kaution leisten. Diese ist wie sonst auch der Höhe nach auf 3 Monatsmieten beschränkt. Von Erben, die in das Mietverhältnis eintreten, kann der Vermieter allerdings keine nachträgliche Kaution verlangen.

5. Problemfall „unbekannte Erben“

Treten keine Familien- oder Haushaltsangehörigen des Mieters in das Mietverhältnis ein (weil es keine gibt oder alle dem Eintritt widersprochen haben), kommen nur die Erben als Eintretende in Betracht. Sind diese nicht bekannt, kann eine Anfrage beim für den Wohnort des Verstorbenen zuständigen Nachlassgericht helfen, die Erben in Erfahrung zu bringen.

Wenn die Anfrage beim Nachlassgericht erfolglos bleibt und sich die Erben auch sonst nicht in Erfahrung bringen lassen, steht der Vermieter vor dem Problem, dass ein Ansprechpartner für das Mietverhältnis fehlt.

PRAXIS-TIPP: NACHLASSPFLEGER BESTELLEN LASSEN

Sind die Erben unbekannt, kann der Vermieter beim Nachlassgericht die Bestellung eines Nachlasspflegers für den verstorbenen Mieter beantragen. Dieser nimmt die Rechte der unbekanntesten Erben wahr und kann für diese Erklärungen abgeben und entgegennehmen. So kann der Vermieter gegenüber dem Nachlasspfleger den Mietvertrag kündigen oder einen Mietaufhebungsvertrag schließen. Auch eine eventuelle Räumungsklage kann dem Nachlasspfleger zugestellt werden.

Risikant ist es, die Wohnung selbst zu räumen, da dies auch dann verbotene Eigenmacht darstellt, wenn die Erben unbekannt sind und damit ein Ansprechpartner fehlt. Melden sich doch noch eines Tages Erben des Mieters, können diese Schadensersatz geltend machen. Dieser kann erheblichen Umfang annehmen. Der Vermieter haftet in diesem Fall auch ohne Verschulden. Entscheidet er sich trotzdem für die Räumung, trifft ihn eine besondere Obhutspflicht, wie der BGH kürzlich bekräftigt hat. Das heißt, dass der Vermieter die Gegenstände aus der Wohnung nicht nur aufbewahren, sondern bereits bei der Räumung ein detailliertes Verzeichnis der Gegenstände erstellen und deren Wert feststellen lassen muss.

Weiterführende Informationen:

Tod des Mieters → **639370**

Nachlasspflegschaft beim Tod des Mieters → **2744533**

DER AUTOR

Dirk Hammes ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Chefredakteur von „Der Verwalter-Brief“.





Technik

Herausforderung Balkon – Instandsetzung

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Der Gebäudebestand in Deutschland ist vielerorts „in die Jahre gekommen“. So werden sich die meisten Wohnungseigentumsverwalter irgendwann mit Instandsetzungs- bzw. Sanierungsfragen auseinandersetzen müssen. Oft steht hierbei im Vordergrund, wie dies rechtlich zu managen ist, während sich Sonderfachleute um die technischen Fragen kümmern. Ein gewisses Grundverständnis für Technik und Abläufe sollte beim Verwalter aber nicht fehlen.

Ein sichtbarer Instandhaltungstau in unseren Städten zeigt, dass Entscheidungen zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen in der Regel durch finanzielle Randbedingungen oder gesetzliche Vorgaben bestimmt werden. Erstere Tatsache ist besonders häufig bei Wohnungseigentümergeinschaften vorzufinden. Oftmals gibt es in den Wohnanlagen „Bremsen“, wenn es um bevorstehende Sanierungen geht. So wird häufig auf vorbeugende Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet, bis das Bauteil letztendlich aufwendig saniert oder gar erneuert werden muss. Hier ist auch der Verwalter gefragt, es möglichst nicht so weit kommen zu lassen.

1. Abgrenzung der Begriffe

Im allgemeinen Sprachgebrauch kursiert eine Vielzahl von Begrifflichkeiten, die die Gebäudeinstandhaltung betreffen. Um häufig auftretende Missverständnisse zu beseitigen, sollen diese zunächst sprachlich voneinander abgegrenzt werden.

Sanieren ist die Wiederherstellung der Nutzbarkeit eines Bauwerks, das zum Sanierungszeitpunkt unbewohnbar ist oder nur unter widrigen Umständen genutzt werden kann.

Modernisieren umfasst nach DIN 32736 (8.2000) „Leistungen zur Verbesserung des Ist-Zustandes von baulichen und technischen Anlagen, mit dem Ziel, diese an den Stand der Technik anzupassen und deren Wirtschaftlichkeit zu erhöhen“. Oft ist es sinnvoll, Modernisierungen mit „Sowieso-Maßnahmen“ zu kombinieren: Muss der Außenputz einer Fassade instand gesetzt werden, kann dieser Umstand im Zuge einer Modernisierung dafür genutzt werden, die Gebäudehülle energetisch zu verbessern.

Instandhalten stellt sicher, dass der funktionsfähige Zustand einer Immobilie erhalten bleibt, oder bei Ausfall wieder hergestellt wird. Die DIN 31051 (06.2003) strukturiert die Instandhaltung wiederum in vier Grundmaßnahmen:

- **Inspektion:** Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Gebäude-Ist-Zustands, als Basis für eine systematische Instandhaltung
- **Wartung:** umfasst laut Definition alle „Maßnahmen zur Verzögerung vorhandener Abnutzungserscheinungen“
- **Instandsetzung:** Maßnahmen zur Rückführung eines Bauteils in den funktionsfähigen Zustand. Beispiele hierfür sind die Reprofilierung

abgeplatzter Betonbauteile, das Beschichten von Brüstungen oder das Verfüllen von Rissen

- **Verbesserung:** Maßnahmen zur Steigerung der Funktionssicherheit eines Bauteils, ohne dabei seine ursprüngliche Funktion zu verändern. Beispielhaft wären neue Bodenbeläge oder der Austausch maroder Fenster zu nennen

Restaurieren kommt ausschließlich bei denkmalgeschützten Gebäuden zum Einsatz. Es bedeutet, einem Objekt die ursprüngliche Festigkeit und Gebrauchsfähigkeit wieder zu verleihen, wobei die kostbare originale Substanz inklusive Alterungsspuren erhalten werden muss. Im Verwalteralltag wird dies eher keine Rolle spielen.

2. Typische Schadensbilder und -ursachen

An Balkonen treten erfahrungsgemäß immer ähnliche Schadensbilder auf. Werden diese bemerkt – entweder von den Eigentümern selbst oder vom Verwalter bei einer Objektbegehung –, ist es dringend angezeigt, sich mit der Thematik Instandsetzung zu beschäftigen. Abwarten führt meist dazu, dass sich der Schaden noch verschlimmert und die Kosten in die Höhe schießen.

Undichtigkeiten

Eines der häufigsten Schadensbilder ist die Undichtigkeit der Bodenbeläge. Hierdurch tritt permanent Feuchtigkeit in die Konstruktion ein, was sich durch Blasen und Abplatzungen in der Farbbeschichtung oder Ablaufspuren und Stalaktitenbildung äußert. Insbesondere der Frost-Tau-Wechsel im Winter kann zu starken Schäden führen.



Schaden durch Undichtigkeit

WICHTIG: FLIESEN SIND KEINE ABDICHTUNG

Fliesen sind keine Abdichtung. Durch die relativ dünnen Fliesenfügen, die auch meist baukonstruktiv eine Vertiefung darstellen, dringt Feuchtigkeit ein. Auch die Fliesen selbst sind in der Regel nicht zu 100 % wasserdicht. Die Dichtheit wird durch sog. Verbundabdichtung oder auch „alternative Abdichtung“ hergestellt.

Geringe Bewehrungsüberdeckung

Ist der eingelegte Betonstahl zu nah an der Oberfläche, erreicht die sogenannte „Karbonatisierung“ diese Stellen zuerst und verursacht dort Korrosion. Einfach gesagt: der Stahl fängt zu rosten an. Durch die Volumenvergrößerung der Korrosionsprodukte kommt es zu Abplatzungen. Im Anfangsstadium sind sie meist statisch unbedenklich, stellen jedoch

ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Im fortgeschrittenen Stadium wird der Beton regelrecht zersetzt. In diesen Fällen kann kein tragfähiger, instandsetzungsfähiger Untergrund mehr geschaffen werden. Folge: Die Bauteile müssen kostspielig erneuert werden.



Schaden durch geringe Bewehrungsüberdeckung

Konstruktionsfehler und Faktor Mensch

Ein fast endloses Terrain für den Bereich der Schadensanalyse bieten Konstruktionsfehler einschließlich der „Mängel“ bis hin zum „Pfusch“. Die Liste beginnt im Stadium der Planung, wo teils vorprogrammierte Mängel in die Konstruktion impliziert werden.

Ein weiterer Risikofaktor sind Fehler bei der Herstellung von Baumaterialien. Wohl den kritischsten Bereich stellt die Bauausführung dar. Durch Handarbeit und den Faktor Mensch kann es immer zu Fehlern kommen.

3. Das richtige Vorgehen

Sind einmal Schäden aufgetreten, deren Beseitigung ansteht, stellt sich die Frage nach dem richtigen Vorgehen. Hierbei soll sich die Betrachtung an dieser Stelle auf den technischen Bereich konzentrieren.

Für „die Balkonsanierung“ – wie auch Sanierungen aller anderen Bauteile – gibt es kein Patentrezept. Doch die fachgerechte Vorgehensweise bei einer Sanierung oder Instandsetzung ist immer dieselbe. Wenn diese Reihenfolge, die auch aus untenstehender Grafik ersichtlich ist, eingehalten wird, sind die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Sanierung/Instandsetzung gegeben.

Vor Beginn jeder Maßnahme ist der tatsächliche Zustand, der sogenannte **Ist-Zustand**, durch einen sachkundigen Planer zu ermitteln. Im

Anschluss daran ist der **Soll-Zustand** zu konstatieren, also festzustellen, welcher planmäßige Zustand nach der Sanierung angestrebt wird. Erst daraufhin kann ein **Instandsetzungskonzept** erstellt werden. Das Konzept kann auch Alternativen berücksichtigen.

Das Instandsetzungskonzept bildet die Grundlage der folgenden **Instandsetzungsplanung**. Aus dem Konzept wird in diesem Schritt eine konkrete Planung, bei der alle Details und technischen Erfordernisse berücksichtigt werden.

Aus der Instandsetzungsplanung resultiert schließlich eine konkrete, praxisnahe „Bauanleitung“, die **Leistungsbeschreibung** – auch „LV“ genannt. In einer Leistungsbeschreibung sind alle Arbeitsschritte, die zur Durchführung der Arbeiten erforderlich sind, aufgelistet und detailliert beschrieben.

Ist der Auftrag an den (preiswertesten) Anbieter vergeben, müssen die Arbeiten durch den sachkundigen Planer überwacht werden (**Bauüberwachung/Bauleitung**). Hierdurch ist gewährleistet, dass die Arbeiten im vorgesehenen Umfang und der gebotenen Güte ausgeführt werden.

WICHTIG: AN DIE ZUKUNFT DENKEN

Wichtig bei der Planung jeder Instandsetzungsmaßnahme ist, die Zukunft nicht aus dem Blick zu verlieren. Mit der Instandsetzung allein ist es nicht getan, denn gewissermaßen mit deren Abschluss beginnt der Verfall von vorne. Damit die Instandsetzung nachhaltig wirken kann, ist es daher unerlässlich, gleich bei der Instandsetzungsplanung die Planung späterer Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sprechen Sie dies bei Ihrem Planer rechtzeitig an, sofern dieser nicht ohnehin auch die weitere Instandhaltung im Blick hat.

DER AUTOR

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



Das richtige Vorgehen



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Die hessische Bauordnung sieht vor, dass die Eigentümer Wohnungen bis Ende 2014 mit Rauchmeldern ausstatten müssen. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt lt. Bauordnung den Besitzern, es sei denn die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.

Was muss der WEG-Verwalter tun? Reicht es aus, die Eigentümer über die Pflicht zu informieren oder muss er Anschaffung, Einbau und Wartung organisieren?

Da Rauchmelder der Gebäudesicherheit dienen, besteht an diesen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Den Verwalter trifft nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG die Verpflichtung, die erforderlichen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, also Anschaffung, Einbau und Wartung der Rauchmelder zu organisieren. Des Weiteren ergeben sich oben genannte Verpflichtungen auch aus der Verkehrssicherungspflicht des Verwalters. Es genügt daher nicht, die Wohnungseigentümer lediglich über die ihnen obliegenden Verpflichtungen zu informieren.

Entspricht ein Mehrheitsbeschluss, die Müllgebühren sowie Kalt- und Abwasserkosten künftig nach Personen anstatt nach MEA zu verteilen, ordnungsgemäßer Verwaltung? Wenn ja, welche Personenzahl ist dann maßgeblich?

Ein solcher Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die zuständige Meldebehörde angeben kann, welche Personen an einem bestimmten Tag für welche Wohnung polizeilich gemeldet waren. Maßgeblich sind daher die zu einem bestimmten Stichtag jeweils in einer Wohnung gemeldeten Personen.

Ist die genaue Bestimmung der in einer Wohnung lebenden Personenzahl nach den oben genannten Grundsätzen nicht möglich, widerspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Er wäre jedoch nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.

Darf ein Mieter alle zwei Wochen über das Wochenende Besuch mit Hund empfangen, wenn die Hausordnung die Hunde- und Katzenhaltung untersagt?

Generell darf der Besuch des Mieters seinen Hund für die Zeit des Besuchs mitbringen, selbst wenn die Hausordnung die Hundehaltung untersagt. Es ist daher abzugrenzen, wann der zulässige Besuch aufhört und die ungenehmigte Tierhaltung anfängt.

Eine ungenehmigte Tierhaltung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Besuch des Mieters seinen Hund fortwährend in die Wohnung mitbringt und selbigen auch über Nacht dort behält. Entscheidend ist, dass den übrigen Miteigentümern durch die Häufigkeit und die Dauer des Hundebesuches dieselben Nachteile wie bei einer regulären Hundehaltung entstehen können. Dies dürfte bei solch regelmäßigen Besuchen mit Übernachtung der Fall sein.

Fällt der Schließzylinder einer Wohnungstür, der Bestandteil der Schließanlage einer WEG ist, unter das Gemeinschaftseigentum oder ist der Zylinder Sondereigentum? Wer muss für die Kosten aufkommen, wenn der defekte Schließzylinder erneuert wird?

Türschlösser und die dazu gehörigen Schlüssel sind gemeinschaftliches Eigentum, soweit es sich um eine gemeinschaftliche Türschließanlage handelt. Dies gilt auch für die jeweiligen Schließzylinder der einzelnen Wohnungstüren.

Soweit der Defekt eines Schließzylinders auf dessen gewöhnliche Abnutzung zurückzuführen ist, sind die Kosten für dessen Erneuerung daher nach § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu tragen.

Reicht es aus, wenn einer von mehreren Miteigentümern einer Wohnung zur Eigentümerversammlung erscheint? Benötigt dieser eine schriftliche Vollmacht der nicht anwesenden Miteigentümer?

Was sollte der Versammlungsleiter tun, wenn ein anwesender Miteigentümer den Nachweis über eine Vollmacht der nicht anwesenden Mitberechtigten vorgelegt bekommen will?

Mehrere Miteigentümer einer Wohnungseigentumseinheit können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben (§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEG). Erscheinen in einer Eigentümerversammlung nicht sämtliche Miteigentümer der Eigentumseinheit, so sind die Erschienenen ohne eine Vollmacht nicht berechtigt, die nicht erschienenen Miteigentümer mit zu vertreten.

Jeder Wohnungseigentümer hat in der Versammlung ein Einsichtsrecht in die vorgelegten Vollmachten. Wurde keine schriftliche Vollmachtsurkunde vorgelegt, muss der Versammlungsleiter die behauptete Vertretungsbefugnis zurückweisen. Die ohne nachgewiesene Vertretungsbefugnis abgegebene Stimme ist dann unwirksam und darf nicht berücksichtigt werden. Ist eine unwirksam abgegebene Stimme ausschlaggebend für das Beschlussergebnis mitgezählt worden, kann der Beschluss aufgrund dieses formellen Fehlers angefochten werden.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

im Ideal- und wohl auch Normalfall kommen die Eigentümer und Sie als Verwalter gut miteinander zurecht. Doch wo Menschen unterschiedliche Interessen vertreten, bleiben Konflikte nicht aus. Und so kann es selbst in den problemlosesten Gemeinschaften passieren, dass vereinzelte Eigentümer „an Ihrem Stuhl sägen“ und Sie lieber heute als morgen loswerden möchten.

Einen Lichtblick für diese Situation kann ich Ihnen mit der diesmaligen „Entscheidung des Monats“ bieten: Selbst wenn ein Eigentümer bei der Suche nach einem Abberufungsgrund erfolgreich sein sollte, ist er längst noch nicht am Ziel. Die anderen Eigentümer haben auch noch ein Wörtchen mitzureden, sagt der BGH. Ganz ungetrübt kann ich die Freude hierüber allerdings nicht lassen. Meine warnenden Worte hebe ich mir aber für die Anmerkung auf der nächsten Seite auf.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Verwalterabberufung – Können heißt nicht müssen**

Deckert erklärt: **Öffnungsklauseln**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwalterabberufung – Können heißt nicht müssen

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann die Abberufung des Verwalters nicht schon deshalb verlangen, weil ein wichtiger Grund hierfür besteht. Die Wohnungseigentümer haben insoweit einen Beurteilungsspielraum.

BGH, Urteil v. 10.2.2012, V ZR 105/11

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer verlangt, dass der Verwalter aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung abberufen wird. Er begründet dies damit, dass der Verwalter Eigentümerbeschlüsse teilweise erst nach 6 Wochen in die Beschluss-Sammlung eingetragen hat. Ferner geht aus den Eintragungen nicht hervor, wann und von wem diese vorgenommen worden sind; zudem sind die Einträge nicht fortlaufend nummeriert. Schließlich wirft der Eigentümer dem Verwalter weitere Verletzungen seiner Pflichten vor, wie die nur unregelmäßige Begehung der Anlage sowie eine verzögerte Beschlussumsetzung.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob die Wohnungseigentümer auf Verlangen eines einzelnen Eigentümers verpflichtet sind, den Verwalter abberufen, wenn ein Grund für eine sofortige Abberufung besteht.

So hat der BGH entschieden:

Die Eigentümer waren nicht verpflichtet, den Verwalter abberufen, obwohl hier ein wichtiger Grund für die Abberufung (nicht ordnungsgemäßes Führen der Beschluss-Sammlung) anzunehmen war.

Ein Anspruch auf Abberufung kann sich aus § 21 Abs. 4 WEG ergeben, wenn die Abberufung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG führt aber nicht zwingend dazu, dass ein einzelner Wohnungseigentümer gegen den Willen der Mehrheit die Abberufung des Verwalters durch das Gericht erreichen kann.

Bei der Entscheidung über die Abberufung muss das Gericht die Entscheidung der Mehrheit in vertretbarem Rahmen respektieren, andererseits aber auch die Minderheit schützen. Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer kann es nur Rechnung tragen, wenn den Eigentümern ein Beurteilungsspielraum zugebilligt wird.

U. a., wenn der wichtige Grund auf Mängeln in der Führung der Beschluss-Sammlung (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG) beruht, können die Eigentümer nachvollziehbare Motive dafür haben, von der Abberufung Abstand zu nehmen. So z. B., wenn sie die Abberufung im Hinblick auf die bisherigen Leistungen des Verwalters nicht für notwendig halten und nach einer Erörterung der Mängel auf eine Besserung in der Zukunft vertrauen.

Ist dieser Beurteilungsspielraum allerdings überschritten, weil die Ablehnung der Abberufung objektiv nicht vertretbar erscheint, muss das Gericht im Interesse der Minder-

heit die Abberufung vornehmen. Das kann erforderlich sein, wenn die Mehrheit gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie – etwa aus Bequemlichkeit – massive Pflichtverletzungen tolerieren will. Auch eine Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer kann Anlass für eine kritische Würdigung der Beweggründe sein. Ob die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch bestehen, muss das Gericht in umfassender Würdigung aller Umstände feststellen.

Im vorliegenden Fall war die Entscheidung gegen die Abberufung vertretbar. Die Mängel der Beschluss-Sammlung hatten keine negativen Folgen und beruhten auch auf Anfangsmängeln der verwendeten Software. Zudem ist die Pflicht zum Führen der Beschluss-Sammlung erst 2007 eingeführt worden. Auch die übrigen Pflichtverletzungen, die dem Verwalter vorgeworfen wurden, waren zum einen nicht so gravierend, dass nur eine Abberufung vertretbar ist und zum anderen mangels Vorbehaftung der Eigentümerversammlung nicht zu berücksichtigen.

Das bedeutet für Sie:

Betrachtet man die in diesem Verfahren vorgelegten diversen Pflichtverletzungen des Verwalters, kann von einer sehr verwalterfreundlichen Entscheidung gesprochen werden. Ich warne daher davor, die Gründe dieser Einzelfallentscheidung überzubewerten oder zu verallgemeinern.

1. Eigentümer entscheiden gemeinsam

Zunächst ist bei offenkundigem Fehlverhalten eines Verwalters grds. davon auszugehen, dass die Eigentümer mehrheitlich über eine etwaige Verwalterabberufung – positiv wie auch negativ möglich – zu entscheiden haben; dies gilt insbesondere auch für eine sofortige Abberufung aus wichtigem Grund. Eine solche Beschränkung der Abberufung ist heute auch i. d. R. vereinbart.

Ein einzelner, vom amtierenden Verwalter erheblich „enttäuschter“ Eigentümer muss deshalb grds. zunächst versuchen, Verwalter und Gemeinschaft zu veranlassen, eine entsprechende Beschlussentscheidung auf Abberufung und Vertragskündigung herbeizuführen, m. E. im Vorfeld notfalls nach Grundsätzen des § 24 Abs. 2 WEG (nachgewiesene Quorumforderung zum Zwecke der Vorbefassung durch die Gemeinschaft).

Scheitert eine solche vorzuschaltende Vorgehensweise etwa aus Majorisierungs- bzw. rechtsmissbräuchlichen Toleranzgründen oder gar zusätzlichen Pflichtwidrigkeiten des Verwalters in diesem Zusammenhang, hat die wohl bisher vorherrschende (allerdings nach wie vor umstrittene) Meinung auch dem einzelnen Minderheiteneigentümer ausnahmsweise ein

unmittelbares Anspruchs- und Klagerecht auf „Verwalterabberufung aus wichtigem Grund“ zugebilligt.

2. Interessenabwägung

Wie auch bei der Anfechtung eines Abberufungsbeschlusses muss dann das Gericht vorgelegene Pflichtverletzungen im Sinne der „wichtigen Gründe“ bewerten, ebenso eine Interessenabwägung zwischen Mehrheits- und Minderheitenansichten vornehmen, stets unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Selbst wenn – wie im vorliegenden Fall – sogar wichtige Gründe für eine sofortige Abberufung zu bejahen wären, heißt dies gleichwohl noch nicht, dass hier auch die Gemeinschaft verpflichtet wäre, eine entsprechend mehrheitliche Abberufungsentscheidung treffen zu müssen. Insoweit mag es tatsächlich für eine Gemeinschaft sogar – trotz diverser unstreitiger Pflichtverletzungen – ausnahmsweise (!) vertretbare Gründe geben, auch einem solchen Verwalter mehrheitlich weiteres Vertrauen zu schenken.

3. Auch fehlerhafte Beschluss-Sammlung kein zwingender Abberufungsgrund

Auch wenn der WEG-Reformgesetzgeber 2007 das nicht ordnungsgemäße Führen der Beschluss-Sammlung exemplarisch als einen möglichen wichtigen Grund für eine Abberufung des Verwalters herausgestellt hat, bedeutet dies noch nicht, dass selbst bei entsprechendem Fehlverhalten auch stets eine Gemeinschaft von einer Eigentümerminderheit zu einer Abberufung verpflichtet werden kann.

4. Softwarefehler als Entschuldigungsgrund?

Angesichts der vorliegend doch erheblichen Fehler des Verwalters erstaunt mich allerdings, dass der BGH die Argumente des Berufungsgerichts zugunsten des Verwalters uneingeschränkt bestätigt hat. Gerade die Verwendung etwa anfänglich fehlerhafter Software wurde jüngst erst von der Rechtsprechung zu geforderten Abrechnungskorrekturen im Anschluss an „BGH 44/09“ dem Verwalter angelastet, vorliegend jedoch offensichtlich als entschuldbar angesehen.

5. Kein Freibrief für mangelnde Sorgfalt

Dringend zu warnen ist davor, die vorliegende Entscheidung als Freibrief zu sehen, es mit den Verwalterpflichten nicht allzu genau zu nehmen. Denn zum einen kann die Ablehnung eines Abberufungsbeschlusses gerichtlich überprüft werden. Zum anderen sollten Sie nicht vergessen: Wenn sich im Falle verwalterseitiger Pflichtverletzungen eine Mehrheit für die Abberufung findet, entspricht die Abberufung ordnungsgemäßer Verwaltung. Dann kann der

Verwalter auch aus dieser sehr verwalterfreundlichen Entscheidung keinen Honig saugen.

! Weiterführende Informationen:

Abberufung: ordentliche, außerordentliche und gerichtliche → **636086**

Abberufung: Beschlussanfechtung → **2551367**

Deckert erklärt

Öffnungsklauseln

Seit der „Zitterbeschluss-Entscheidung“ des BGH vom 20.9.2000 steht fest, dass die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz haben, Vereinbarungen zu ändern oder von zwingenden gesetzlichen Vorgaben abzuweichen. Fassen die Eigentümer dennoch einen solchen Beschluss – etwa über eine Änderung der Teilungserklärung – ist dieser grundsätzlich nichtig, kann also auch nicht nach Ablauf der Anfechtungsfrist in Bestandskraft erwachsen.

Die Änderung von Vereinbarungen oder das Abweichen von zwingenden gesetzlichen Vorschriften per Mehrheitsbeschluss ist nur möglich, wenn eine Öffnungsklausel den Eigentümern diese Befugnis gibt. Soweit eine Öffnungsklausel reicht, können die Eigentümer Angelegenheiten, die an sich einer Vereinbarung bedürften, per Beschluss regeln. Dabei ist zwischen gesetzlichen und vereinbarten Öffnungsklauseln zu unterscheiden.

Mit der WEG-Reform 2007 wurde eine Reihe von gesetzlichen Öffnungsklauseln in das Gesetz eingefügt. Die wichtigsten sind:

- § 16 Abs. 3 WEG – ermöglicht Beschlüsse über die Verteilung der Betriebskosten des Gemeinschafts- und des Sondereigentums sowie der Kosten der Verwaltung
- § 16 Abs. 4 WEG – ermöglicht Beschlüsse über die Verteilung der Kosten von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie baulichen Veränderungen im Einzelfall
- § 21 Abs. 7 WEG – ermöglicht Beschlüsse über Art und Weise von Zahlungen, die Fälligkeit, die Verzugsfolgen sowie eine Kostenbelastung für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder einen besonderen Verwaltungsaufwand
- § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG – ermöglicht Beschlüsse über die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung.

Diese gesetzlichen Öffnungsklauseln gehen auch Vereinbarungen vor, die die Eigentümer vor Inkrafttreten der WEG-Novelle getroffen hatten.

Über die gesetzlichen Öffnungsklauseln hinaus können auch die Eigentümer Öffnungsklauseln vereinbaren. Häufig finden sich vereinbarte Öffnungsklauseln schon in der Teilungserklärung.

Ein vereinbarte Öffnungsklausel (offen oder „versteckt“ geregelt) kann allgemein oder nur auf bestimmte Fälle bezogen formuliert sein. Eine allgemeine Öffnungsklausel gibt den Eigentümern das generelle Recht, die Gemeinschaftsordnung per Mehrheitsbeschluss zu ändern. Eine konkrete Öffnungsklausel gilt hingegen nur für darin genannten Fälle (z. B. nur zum Verteilerschlüssel für Kosten und Lasten). Vereinbarte Öffnungsklauseln können auch ein bestimmtes Quorum (z. B. 2/3 aller Miteigentümer) für die ermöglichten Beschlüsse vorgeben.

Wollen die Eigentümer nachträglich eine Öffnungsklausel einführen, bedarf dies einer Vereinbarung. Diese muss im Grundbuch eingetragen werden, damit sie auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt. Hingegen ist es nicht möglich, eine Öffnungsklausel per Mehrheitsbeschluss zu begründen.

! Weiterführende Informationen:
Öffnungsklausel → **950807**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Plakate im Hausflur sind unzulässig
AG Hamburg, Urteil v. 10.8.2011,
102d C 29/11

Wohnungseigentümer sind nicht befugt, im Bereich des Gemeinschaftseigentums (hier: Hausflur, Außenseiten von Wohnungs- und Kellertüren) Plakate, Bilder oder Postkarten anzubringen, die persönliche weltanschauliche, politische, philosophische, religiöse oder sexuelle Botschaften oder vergleichbare persönliche Wertungen und Haltungen zum Ausdruck bringen. Das Gemeinschaftseigentum ist kein legitimer Platz, um persönliche Standpunkte – welcher Art auch immer – zu transportieren.

Solche Botschaften sind nicht zu vergleichen mit Türschmuck anlässlich der gesetzlichen Feiertage oder anlässlich anderer politisch, gesellschaftlich, philosophisch, religiös neutraler Feiern, wie einer Hochzeit, einer WM oder einem Sangeswettstreit.

! Weiterführende Informationen:
Treppenhausnutzung → **637239**

Frühe Wiederbestellung des Verwalters kann zulässig sein

LG Itzehoe, Urteil v. 25.10.2011, 11 S 9/11

Neigt sich die Bestellungszeit des Verwalters dem Ende zu, können die Eigentümer denselben Verwalter erneut bestellen. Ein solcher Wiederbestellungsbeschluss darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden (§ 26 Abs. 2 WEG).

Ein früher gefasster Wiederbestellungsbeschluss ist aber gleichwohl wirksam, wenn die Eigentümer hierdurch insgesamt nicht länger als 5 Jahre an den Verwalter gebunden werden.

In dem vom LG Itzehoe entschiedenen Fall hatten die Eigentümer den Verwalter zunächst für 2 Jahre und 3 Monate bestellt und die Bestellung dann über ein Jahr vor deren Ablauf um 2 Jahre verlängert. Da die Eigentümer den Verwalter auch von Anfang an für 5 Jahre hätten bestellen können, sah das Gericht die Eigentümer nicht durch § 26 Abs. 2 WEG an dem Beschluss gehindert.

! Weiterführende Informationen:
Bestellung des Verwalters: Grundsätze
→ **636329**
Bestellung und Abberufung des Verwalters (FAQs) → **1519423**

Jahresabrechnung muss schlüssig sein

LG Köln, Urteil v. 19.1.2012, 29 S 190/11

In der Jahresabrechnung muss der Saldo aus den Kontoständen der Entwicklung der ausgewiesenen Einnahmen minus Ausgaben entsprechen. Ist die Buchführung betreffend das Verwalterkonto mangelhaft, können die Eigentümer berechtigt sein, einen Buchprüfer zu bestellen, wofür der Verwalter Schadensersatz leisten muss.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung **636759**

Kein plötzlicher Sinneswandel über Vollmachtsnachweis

LG Mainz, Beschluss v. 15.8.2011,
306 T 129/08

Lässt sich ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vertreten, muss sich der Vertreter grundsätzlich mittels einer schriftlichen Vollmacht legitimieren. Hat es die Eigentümergemeinschaft allerdings mehrere (hier: knapp 5) Jahre widerspruchslos hingegenommen, dass der Vertreter eines Eigentümers ohne Vorlage einer Originalvollmacht an den Versammlungen teilnimmt, kann sie von dieser Handhabung nur abweichen, wenn ge-

währleistet ist, dass der betroffene Wohnungseigentümer rechtzeitig für seine ordnungsgemäße Vertretung sorgen kann. Anderenfalls ist der Vertreter nach Treu und Glauben zur Teilnahme an der Versammlung zuzulassen.

! Weiterführende Informationen:
Vertretung in der Eigentümerversammlung
→ **2118129**

Im Zweifel ist Gemeinschaft Gaskunde

OLG Saarbrücken, Urteil v. 21.12.2011,
1 U 2/11

Verfügt das Anwesen einer Wohnungseigentümergeinschaft nur über einen Hausanschluss und steht fest, dass über diesen Gas entnommen wurde, kommt der Versorgungsvertrag mit der Gemeinschaft zustande, wenn nicht besondere Umstände des Einzelfalls etwas anderes nahelegen. Es ist unerheblich, ob alle oder nur einzelne Wohnungseigentümer tatsächlich Versorgungsleistungen in Anspruch genommen haben. Dies spielt lediglich für die Haftungsverteilung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer eine Rolle, ändert aber nichts am Vertragsschluss mit der Gemeinschaft.

Für die vertragliche Verbindlichkeit der Gemeinschaft haften neben dieser nach § 10 Abs. 8 WEG die Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.

! Weiterführende Informationen:
Haftung der Wohnungseigentümer
→ **2659771**

Kein sofortiges Anerkenntnis bei Beschlussanfechtung

AG Wiesbaden, Urteil v. 7.10.2011,
92 C 3285/11

Im Verfahren über eine berechtigte Beschlussanfechtung können sich die beklagten Wohnungseigentümer der Pflicht, die Prozesskosten zu tragen, nicht dadurch entziehen, dass sie den Klageantrag/die Anfechtung ohne weitere Gegenwehr anerkennen. § 93 ZPO, der einem Schuldner, der keinen Anlass zur Klage gegeben hat, ermöglicht, den Klageanspruch sofort anzuerkennen, ohne Prozesskosten tragen zu müssen, ist bei der Anfechtungsklage nicht anwendbar. Einem Eigentümer, der einen Eigentümerbeschluss beseitigen will, bleibt nämlich nichts anderes übrig, als eine Anfechtungsklage zu erheben. Ihm kann man daher nie den Vorwurf machen, er führe einen unnötigen Prozess.

! Weiterführende Informationen:
Prozesskosten (WEG) → **636987**



Auch das noch

Nicht nur Pipifax

Die Verrichtung menschlicher Bedürfnisse an unüblicher Stelle sorgte in einem Fall, den das AG Köln zu entscheiden hatte, für Ärger. Der Mieter einer Wohnung missbrauchte den zugehörigen Garten regelmäßig als Toilette. Mehrere Zeugen bekundeten übereinstimmend, dass der Mieter im Grünen immer wieder in einen Eimer oder aber auf den Rasen und an die Bäume urinierte; einmal wurde der Mieter dabei beobachtet, wie er seine Hinterlassenschaft mit Obstresten vermischte. Trotz diverser Beschwerden anderer Bewohner und einer Abmahnung ließ sich der Mieter nicht davon abhalten, sein Geschäft im Garten zu verrichten. Der Zwangsverwalter der Wohnung wusste sich schließlich nicht mehr anders zu helfen, als dem Mieter fristlos zu kündigen. Dieser sah das nicht ein.

„Raus, und zwar sofort“, sagte das AG Köln (Urteil v. 21.10.2010, 210 C 398/09). Das Verhalten des Mieters stelle wegen der Belästigung der Nachbarn eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar. Dies berechtige den Vermieter bzw. Zwangsverwalter zur fristlosen Kündigung.

Zitat

Es ist unmöglich Staub aufzuwirbeln, ohne dass einige Leute husten.

Erwin Piscator (1893-1966), dt. Theaterregisseur

Cartoon



Standpunkt

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



Voraussicht

Die Novelle zum WEG brachte bekanntlich so manche Unsicherheit, bisweilen auch an unerwarteter Stelle. So vertrat eine prominente Stimme die Auffassung, wegen § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG könne der Verwalter nur noch nach dem Kopfprinzip bestellt werden. In der Konsequenz hätte jeder Wohnungseigentümer unabhängig von Zahl und Größe seiner Einheiten nur eine Stimme gehabt. Dies verursachte nicht nur Unsicherheit bei der Auszählung der Stimmen, sondern auch für die sonstige Verwaltung: Konnte sich der Verwalter etwa bei der Entscheidung über Sanierungsmaßnahmen auf eine solide Mehrheit nach dem Wertprinzip verlassen, drohte ihm bei der Frage der Wiederbestellung die Retourkutsche durch die unterlegene Minderheit, die aber die Mehrheit nach Köpfen darstellte.

Dem Drahtseilakt der wechselnden Mehrheiten hat der BGH nun eine Absage erteilt: Eine vereinbarte Stimmkraft nach Zahl oder Wert der Einheiten gilt auch für die Verwalterwahl. Bei aller berechtigten Kritik am 5. Zivilsenat liegt er mit seinem überzeugend begründeten Urteil vom 28.10.2011 (V ZR 253/10) hier richtig. Nachdem Gesetzgeber und Rechtsprechung die Anforderungen an den Verwalter kontinuierlich höher geschraubt haben, ist dies eine praxisnahe Entscheidung, die wenigstens bei der existenziellen Frage der (Wieder-)Bestellung Klarheit schafft.

Gleichzeitig gibt die Entscheidung Anlass, die bisweilen doch sehr ausufernde Kostenbelastung nach § 49 Abs. 2 WEG kritisch zu betrachten. Denn die erste Instanz (AG Dresden) hatte dem Verwalter, der nach Köpfen ausgezählt hatte, die Kosten des Verfahrens auferlegt. Erfordert die Beantwortung einer Rechtsfrage eine ausführliche Begründung des BGH, der sich auch mit der Gegenposition intensiv auseinandersetzt, so trifft den Verwalter vor dieser klärenden Entscheidung schwerlich ein grobes Verschulden, gleichgültig welcher Auffassung er folgt. Denn eines wird man vom Verwalter nicht verlangen können: Heute schon zu wissen, was der BGH morgen macht. Das weiß letzterer ja selbst oft nicht.

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 (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: 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 6.6.2012.

www.haufe.de/immobilien



9 17836481008553
Mat.-Nr. N6436-5021