HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Juni 2012

Liebe Leserin,
lieber Leser,

in den nächsten Wochen regiert König Fußball. Die Fußballmuffel unter Ihnen werden den Zeitpunkt herbeisehnen, an dem es wieder vorbei ist, der Rest drückt die Daumen, dass sich „Jogis Jungs" gut schlagen. Deren Vorbereitung soll ja wegen der späten Ankunft der Bayern-Spieler nicht ganz optimal gewesen sein. Warten wir ab, ob sich das im Ergebnis niederschlägt.

Eine gute Vorbereitung ist auch für Verwalter nicht verkehrt, z. B. wenn es um die Auftragsvergabe geht. Insofern sind Sie besser dran als der Bundestrainer, denn Sie sind nicht von irgendwelchen Spielplänen abhängig, sondern haben es selbst in der Hand, wie Sie diese gestalten. Eine Hilfestellung mit wichtigen Tipps und Anregungen zur Auftragsvergabe und deren Vorbereitung gibt Ihnen das „Verwalterthema des Monats".

Spannende Spiele und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juni

Meldungen → **Seite 2**

Service → **Seite 3**

Verwalterthema des Monats
Auftragsvergabe und deren Vorbereitung → **Seite 4**

Organisation
Prozesse in der Immobilienverwaltung: Mieterwechsel organisieren → **Seite 6**

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → **Seite 8**

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Rückstände aus den Vorjahren in der Jahresabrechnung → **Seite 9**

Deckert erklärt: Veräußerungszustimmung → **Seite 11**

WEG-Rechtsprechung kompakt → **Seite 11**

Schlusslicht → **Seite 12**

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

Erhöhung von Vorauszahlung nur nach inhaltlich korrekter Abrechnung

Wenn sich anhand einer Betriebskostenabrechnung herausstellt, dass sich die tatsächliche Höhe der Betriebskosten geändert hat, kann jede Mietvertragspartei die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB).
Will der Vermieter die Vorauszahlungen erhöhen, muss die Abrechnung, auf die er sich hierfür beruft, allerdings nicht nur formell, sondern auch inhaltlich korrekt sein, so der BGH. Damit ändert der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu dieser Frage. Bislang waren die Bundesrichter der Ansicht, für eine Anpassung der Vorauszahlungen genüge eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. (BGH, Urteile v. 15.5.2012, VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11)

PRAXIS-TIPP:

Der Vermieter muss die Erhöhung der Vorauszahlungen in Textform erklären. Der zulässige Erhöhungsbetrag orientiert sich am Abrechnungsergebnis des Vorjahres. So ist z. B. bei einer Nachzahlung von 240 Euro eine Erhöhung von monatlich 20 Euro angemessen. Ein darüber hinausgehender „Sicherheitszuschlag", etwa wegen eines zu erwartende Preisanstiegs, ist nicht zulässig.

Weiterführende Informationen:
Betriebskosten im Mietrecht → **638407**
Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung (Muster) → **1234822**

Im Zweifel muss WEG Fenster austauschen

Die Fenster nebst Rahmen stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Das hat zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig ist und die damit verbundenen Kosten tragen muss. Allerdings können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung hiervon abweichen. Voraussetzung ist eine klare und eindeutige Regelung. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit.
Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen im Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich ausdrücklich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster Sache der Gemeinschaft. Denn wenn sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vorbehält, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung der Fenster. (BGH, Urteil v. 2.3.2012, V ZR 174/11)

Weiterführende Informationen:
Fenster → **636512**
Gemeinschaftseigentum → **636555**

Sanierungsplan ist kein Muss

Die Wohnungseigentümer sind frei in der Entscheidung darüber, wie sie eine Sanierung, die sich über einen längeren Zeitraum erstreckt, organisieren.
Zur Planung und Koordinierung verschiedener Arbeiten kann sich die Gemeinschaft eines Sanierungsplans bedienen. Soweit es um die Prognose der anstehenden Maßnahmen im Sinne einer Bedarfsermittlung geht, ist es Aufgabe des Verwalters, einen solchen Plan zu erstellen und zu führen.
Einen verbindlichen Sanierungsplan hat dagegen die Eigentümerversammlung zu beschließen. Diese kann mittels einer Prioritätenliste, die bei neuen Erkenntnissen gegebenenfalls aktualisiert werden muss, eine sachgerechte Planung über einen längeren Zeitraum hinweg vornehmen. Ob ein solcher Plan beschlossen wird oder sich die Eigentümer darauf beschränken, jeweils die unmittelbar erforderlichen Einzelmaßnahmen zu beschließen, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinschaft. Einen Anspruch auf Beschluss eines verbindlichen Sanierungsplans kann ein einzelner Eigentümer nur aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls geltend machen. (BGH, Urteil v. 9.3.2012, V ZR 161/11)

Weiterführende Informationen:
Technische Tipps zur energetischen Sanierung von Gebäuden → **2195829**

Keine Pflicht zum Winterdienst per Beschluss

Die einzelnen Wohnungseigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden, turnusmäßig im Wechsel den Räum- und Streudienst zu übernehmen. Hierzu fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz, sodass ein dennoch gefasster Beschluss nichtig ist. Eine Beschlusskompetenz lässt sich insbesondere nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG herleiten, der den Eigentümern die Befugnis gibt, eine Hausordnung aufzustellen. Eine Regelung, die die Eigentümer zur tätigen Mithilfe verpflichtet, geht über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus. (BGH, Urteil v. 9.3.2012, V ZR 161/11)

PRAXIS-TIPP:

Bestehen Zweifel daran, dass die Ausführung des Winterdienstes tatsächlich gewährleistet ist, sollten Sie den Eigentümern empfehlen, den Winterdienst an einen externen Dienstleister zu vergeben und diese Empfehlung dokumentieren. Sofern die Erfüllung der Räum- und Streupflicht zuverlässig nur durch eine externe Vergabe sichergestellt werden kann, hat auch jeder Eigentümer einen Anspruch auf Zustimmung hierzu.

Weiterführende Informationen:
Verkehrssicherungspflicht → **952427**
Schneeräumung → **637083**

Überzählige Vergleichswohnung macht Mieterhöhung nicht unwirksam

Zur Begründung einer Mieterhöhung für eine Wohnung kann sich der Vermieter u. a. auf die Nennung von Vergleichswohnungen beziehen. Dabei muss der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angeben, deren Miete mindestens so hoch ist wie die verlangte Miete. Nennt der Vermieter mehr als drei Vergleichswohnungen, ist das Erhöhungsverlangen nicht deshalb unwirksam, weil die Miete einer der genannten Wohnungen unterhalb der geforderten Miete liegt (BGH, Urteil v. 28.3.2012, VIII ZR 79/11)

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn die Nennung einer Vergleichswohnung, deren Miete unterhalb der verlangten Miete liegt, formell unschädlich ist, sollten Sie auf die Nennung preiswerterer Wohnungen verzichten, denn dies kann bei der inhaltlichen Prüfung der Mieterhöhung Zweifel daran begründen, ob die verlangte Miete ortsüblich ist.
Die Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich in derselben politischen Gemeinde liegen wie die Wohnung, deren Miete erhöht werden soll. Die Wohnungen müssen nicht identisch sein, sondern nur nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ähnlich.

Weiterführende Informationen:
Mieterhöhung bei Wohnraum → **625744**
Mieterhöhung mittels Vergleichswohnung (Musterschreiben)
→ **585046**

Einzelner darf nicht für mehrere unterschreiben

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Gültigkeit von Beschlüssen von der Protokollierung und diese von der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei Eigentümer abhängt, ist wirksam. Ein Beschluss, der diesen Erfordernissen nicht genügt, ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.
Besteht eine solche Regelung, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterschrieben sein, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln. Es reicht in diesem Fall nicht, wenn ein und dieselbe Person als Vertreter zweier Eigentümer unterschreibt.
Eine Regelung, die die Unterzeichnung durch zwei Eigentümer vorsieht, orientiert sich am Vier-Augen-Prinzip. Dessen Wesensmerkmal ist, dass der Text von zwei Personen unabhängig voneinander gelesen und überprüft wird und Fehler so eher auffallen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn bei der Unterzeichnung des Protokolls eine Vertretung mehrerer Wohnungseigentümer durch eine einzige natürliche Person möglich wäre. (BGH, Urteil v. 30.3.2012, V ZR 178/11)

Weiterführende Informationen:
Protokoll der Eigentümerversammlung → **636969**

Regierung beschließt Mietrechtsänderung

Das Bundeskabinett hat am 23.5.2012 den Entwurf eines Gesetzes zur Mietrechtsänderung beschlossen. Kernpunkt sind Regelungen zur erleichterten energetischen Sanierung von Wohnungen, zum Wärmecontracting und zum Schutz vor sog. Mietnomaden.
Nach dem Kabinettsbeschluss muss sich nun der Bundestag mit dem Gesetzentwurf befassen. Als Zeitpunkt für ein Inkrafttreten der Änderungen wird das 1. Quartal 2013 gehandelt, es ist aber auch denkbar, dass das Gesetz noch im laufenden Jahr in Kraft tritt.

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

Vorstellung vor der Eigentümergemeinschaft: Wie Verwalter das Schaulaufen für sich entscheiden
Do., 14.6.2012, 15:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98 Euro
Wird ein neuer Verwalter gesucht, kann sich die Eigentümergemeinschaft in der Regel aus einer Vielzahl von Bewerbungen das für sie am besten erscheinende Verwalterbüro aussuchen. In diesem Online-Seminar erhalten Sie hilfreiche Tipps, wie Sie mit Ihrer Bewerbung positiv auffallen und nachhaltig punkten können.
Referent: Michael Friedrich

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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.

Auftragsvergabe und deren Vorbereitung

Steffen Haase, Augsburg

Die Beauftragung von Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, sonstige Baumaßnahmen) gehört für Verwalter zum regelmäßigen Geschäft. Aber leider sorgt das Spannungsdreieck Verwalter, Eigentümer und Auftragsvergabe oft für Konflikte und Ärger, und schnell tappt der Verwalter in die Haftungsfalle. Dabei sind viele Probleme vermeidbar, wenn Sie einige Grundregeln beachten.

Die erste Frage, die man sich stellen kann, ist: Welche Aufträge darf der Verwalter überhaupt vergeben? Die diesbezüglichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 Abs. 1 Ziff. 2 WEG geregelt. Die Verpflichtung des Verwalters beschränkt sich grundsätzlich darauf, Mängel festzustellen und die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten. Hier beginnt der Kundenkonflikt. Der Kunde erwartet oft weitergehende Handlungen des Verwalters. Daher kommt der Verwaltervollmacht eine besondere Bedeutung zu. Die Verwaltervollmacht kann neben dem Wohnungseigentumsgesetz in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag oder einem Beschluss geregelt sein.
Verwalterverträge enthalten üblicherweise Vollmachtsklauseln. Doch häufig sind diese nicht auf aktuellem Stand. Eine aktuelle Vertragsklausel sollte beispielhaft wie folgt aussehen:

BEISPIEL: VOLLMACHTSKLAUSEL

Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als ____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als ____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen.

Wichtig an dieser Klausel ist die zweifache Beschränkung. Viele alte Vertragsmuster enthalten nur eine höhenmäßige Beschränkung für den Einzelfall, nicht aber für das Wirtschaftsjahr. Diese halten der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr Stand.

PRAXIS-TIPP: VERWALTERVOLLMACHT PRÜFEN

Überprüfen Sie Ihre Verwaltervollmacht bezogen auf das jeweilige Objekt und auch den Verwaltervertrag. Generell kann es sinnvoll sein, auf der nächsten Eigentümerversammlung einen neuen Verwaltervertrag zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn der bisherige sehr alt ist und auch unwirksame Klauseln enthält.

Wird der Vollmachtsrahmen überschritten, versuchen Verwalter häufig, sich über die Argumentation zu retten, es habe sich um eine Notmaßnahme gehandelt. § 27 Abs. 1 Ziff. 3 WEG, der Verwalter zu Notmaßnahmen ermächtigt, greift jedoch nur in dringenden Fällen. Solch ein dringender Fall liegt vor, wenn wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Entscheidend ist hierbei, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Dies ist häufig nicht der Fall.
Unter den Begriff der Notmaßnahme fallen nur Beauftragungen, die die Gefahrenlage beseitigen, nicht aber solche Maßnahmen, die der dauerhaften Behebung der Schadensursache dienen. Oftmals, z. B. bei Fassadenschäden, werden nur reine Sicherungsmaßnahmen von der Befugnis zu Notmaßnahmen erfasst sein.

Fallbeispiel: Eigenmächtige Auftragsvergabe

Für Verwalter, die diese Grundsätze nicht beachten, kann es teuer werden, wie folgender Fall zeigt, den der BGH vergangenes Jahr entschieden hat:
Der Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft hatte im eigenen Namen ein Konto eingerichtet, über das er den Zahlungsverkehr für die Gemeinschaft abwickelte. Die Wohnungseigentümer beschlossen, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, u. a. die teilweise Freilegung der Kelleraußenwand, die Anbringung einer Sperrschicht und einer Wärmedämmung. Dabei gingen sie anhand der Planung von einem Kostenvolumen von 4.000 Euro aus.
Bei der Durchführung der Instandsetzung gab der Verwalter weitere Arbeiten in Auftrag und zahlte über 18.000 Euro. Er wollte nun die über den genehmigten Rahmen hinausgehenden Mehrkosten von den Eigentümern erstattet haben.

Verwalter muss Mehrkosten selbst tragen
Nach dem Urteil des BGH bleibt der Verwalter auf den Mehrkosten sitzen. Er war nicht zur Vergabe (weiterer) Aufträge mit einem Kostenvolumen von über 18.000 Euro berechtigt. Der Verwalter muss – wie jeder im fremden Interesse handelnde Geschäftsbesorger – die Beschlüsse der Eigentümer gemäß dem ihm bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Er ist deshalb nicht befugt, zur Erreichung des Sanierungsziels Aufträge in unbegrenzter Höhe zu vergeben, wenn in einem Beschluss der Wohnungseigentümer über eine Instandsetzung weder der Umfang der Maßnahmen bestimmt noch eine Kostenobergrenze genannt ist.

Wille der Eigentümer entscheidend
Maßgebend für die Durchführung eines Beschlusses durch den Verwalter ist vielmehr der Wille der Wohnungseigentümer, wie er sich aus den zur Vorbereitung der Beschlussfassung vorgelegten Unterlagen, dem Beschlussprotokoll und dem Inhalt des Beschlusses ergibt. Gemessen daran musste der Verwalter bei der Vergabe von Aufträgen zur Sanierung der Kelleraußenwand berücksichtigen, dass die Eigentümer von einem Instandsetzungsaufwand von 4.000 Euro ausgingen.
Die Vergabe weit darüber hinausgehender Aufträge war nicht von dem Beschluss gedeckt und daher auftragswidrig. Der Verwalter kann daher von den Eigentümern keinen Aufwendungsersatz verlangen. Ihm half es auch nichts, dass er die Eigentümer nach Vergabe der weiteren Aufträge darüber informierte, es sei mit Kosten von 10.000 Euro zu rechnen. Auch das Argument „Notgeschäftsführung“ ließ der BGH nicht gelten.
Sie sehen: Hier hat sich der Verwalter durch sein Handeln, das nicht von dem Beschluss gedeckt war, selbst in die Bredouille gebracht.

So verhalten Sie sich richtig
Das A und O ist die richtige Beschluss- und Auftragsvorbereitung durch den Verwalter. Meines Erachtens betreffen rund 25 % der Beschlussanfechtungen Beschlüsse zu Sanierungsmaßnahmen.

Bestimmtheit/Bezugnahmen auf Anlagen
Achten Sie auf die Bestimmtheit des Antrags. Ist der Beschlusstext für einen außenstehenden Leser nachvollziehbar? Nimmt er Bezug auf Anlagen wie Ausschreibungen und Kostenvoranschläge? Ist dies nachvollziehbar und klar? Das sind Fragen, die aus dem Beschlusstext hervorgehen müssen, wie auch der Kostenrahmen, der für die Maßnahme von den Eigentümern bereitgestellt wird.

Nebenkosten einpreisen
Bei der Preiskalkulation bedenken Sie bitte auch zusätzlich entstehende Kosten wie die Bauhandwerkersicherung oder den SiGeKo gemäß der Baustellenverordnung (zu letzterem s. Der Verwalter-Brief Juli/August 2011, S. 7).

Was soll gemacht werden?
Zentraler Punkt eines Beschlusses über eine Maßnahme ist, diese so genau wie möglich zu bezeichnen: Was soll genau gemacht werden? Welchen Umfang soll die Maßnahme haben? Enthält das Angebot Alternativen? Haben Sie diese mit den Eigentümern besprochen und sich diese für eine entschieden?
Grundsätzlich ist die Entscheidung über das „Ob" und „Wie" von Maßnahmen der Eigentümerversammlung vorbehalten. Nur in engen Grenzen ist es möglich, die Vergabe und Durchführung eines Sanierungsauftrags durch Mehrheitsbeschluss auf die Verwaltung zu delegieren. Voraussetzung ist, dass die Ermächtigung ein überschaubares und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenztes finanzielles Risiko zur Folge hat und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung bleibt.

Wer soll handeln?
Bitte halten Sie als Verwalter das Zepter in der Hand. Problematisch sind Beschlüsse, nach denen der Verwalter beauftragt wird, „in Abstimmung" oder „zusammen mit dem Verwaltungsbeirat" den Auftrag zu vergeben. Hier gibt es Probleme mit der Bestimmtheit.
Müssen alle Beiräte zustimmen? Was ist, wenn es im Beirat unterschiedliche Meinungen gibt? Kann der Verwalter noch allein entscheiden und muss oder sollte er nur die Anmerkungen des Beirates beachten? Alles Fragen, die der Beschlusstext nicht beantwortet – er ist zu unkonkret. Deshalb gilt: Wenn Sie andere mit einbeziehen wollen, dann bestimmt und konkret.

Woher kommt das Geld?
Auch bezüglich der Finanzierung sind Beschlusstexte häufig unkonkret. Weichmacher wie „ca." oder „mindestens" haben hier nichts verloren. Sagen Sie konkret, was aus Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrückstellung oder Sonderumlage mit Kostenverteilungsschlüssel finanziert werden soll. Bedenken Sie bei der Sonderumlage den konkreten Eurobetrag, den korrekten Kostenverteilungsschlüssel und die Fälligkeit. Dann kann Ihnen hier wenig passieren.

Wer bezahlt was/das?
Nicht nur bei der Sonderumlage geht es um den Kostenverteilungsschlüssel. Wo eine vom gesetzlichen Schlüssel abweichende Regelung gewünscht und möglich ist (Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG), bedarf es eines eindeutigen Beschlusses. Vergessen Sie auch nicht die Untersuchungskosten oder Kosten, die nach § 14 Nr. 4 WEG entstehen (Ersatz von Schäden am Sondereigentum durch Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum).

Verfahren zur Beschlussfassung
Zum Fassen „sauberer" Beschlüsse ist es auch hilfreich, sich an ein festes Procedere zu halten. Bei der Behandlung der Anträge auf der Eigentümerversammlung beachten Sie bitte folgende Reihenfolge:
a) Einführung ins Thema durch den Versammlungsleiter, Diskussion
b) Antragsformulierung (Überflüssiges weglassen)
c) Abstimmung (nach Klärung der Stimmberechtigungen)
d) Auszählung
e) Feststellung und Verkündung des Ergebnisses: Der Beschluss wird existent
f) Eintrag in die Beschluss-Sammlung
g) Protokollerstellung und Versendung

Umsetzung trotz Anfechtung?
Wenn ein Beschluss angefochten wird, stehen Sie vor der Frage, was dies für die Umsetzung bedeutet. Grundsätzlich ist der Verwalter verpflichtet, auch angefochtene Beschlüsse umzusetzen. Problematisch ist dies insbesondere, wenn der Ausgang des Prozesses offen erscheint. Hier kann es wirtschaftlich unvernünftig sein, die Maßnahmen zunächst zu vollziehen und damit Fakten zu schaffen, wobei die Maßnahme nach Ungültigerklärung des Beschlusses möglicherweise wieder zu beseitigen ist.

PRAXIS-TIPP: ANWEISUNG FÜR ANFECHTUNGSFALL

Halten Sie schon im Beschluss die Verhaltensanweisung für den Verwalter fest, ob der Beschluss unverzüglich oder erst nach Bestandskraft (Ablauf der Anfechtungsfrist bzw. Rechtskraft des Urteils) durchgeführt werden soll.

Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters
→ **2551731**
Auftragsvergabe → **636200**
Muster Auftragserteilung (Bauabwicklung) → **579531**

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: Mieterwechsel organisieren

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Verwalter, die nicht nur Wohnungseigentum verwalten, sondern auch oder ausschließlich Sondereigentums- und/oder Mietverwaltung durchführen, sehen sich mehr oder weniger regelmäßig mit dem Thema Mieterwechsel befasst. Aufgrund der Vielzahl der Einzelschritte, die der Prozess mit sich bringt, ist eine saubere Definition und Dokumentation der Arbeitsschritte wichtig, um diese Aufgabe effizient zu bewältigen.

Auch wenn der Titel suggeriert, dass der Mieterwechsel ein durchgehender Prozess ist, ist beim genaueren Hinsehen erkennbar, dass es sich hier um mehrere Prozesse handelt.
So kann je nach den Planungen des Eigentümers ein Leerstand durchaus gewollt sein. Es wird also nicht nach jeder Kündigung zwingend eine Neuvermietung durchgeführt werden müssen. Infolge dessen ist empfehlenswert, die folgenden Prozesse und Prozessvarianten zu definieren:

1. Kündigung einer Mietwohnung
   a. durch Mieter (s. Musterprozess)
   b. durch Vermieter
2. Leerstand
   a. Leerstandsverwaltung (Modernisierung/Umnutzung)
   b. Mieterakquise durch interne Kräfte
   c. Mieterakquise durch Maklerbeauftragung
3. Vermietung und Wohnungsübergabe

Sicher sind weitere Varianten denkbar. Im Einzelfall werden sich aus den aufgezählten (Teil-)Prozessen unterschiedliche Prozesskombinationen ergeben.

PRAXIS-TIPP: ARBEITSPLÄNE VERWENDEN

Je mehr Mieterwechselprozesse Sie in Ihrer Verwaltung organisieren müssen, desto schwieriger wird es, die einzelnen Arbeitsstände zu verfolgen. Deshalb empfehle ich die Erstellung und Nutzung von Arbeitsplänen oder Abarbeitungschecklisten. So kann jeder Arbeitsschritt als erledigt gekennzeichnet und der Bearbeitungsstand schnell und sicher nachvollzogen werden. Durch die Kombination der verschiedenen Arbeitspläne analog zu den genannten Prozessen kann dann jeder Prozesskombination schnell und einfach entsprochen werden.

Es ist an dieser Stelle nicht möglich, alle Aspekte eingehend zu betrachten und dabei alle Prozesse und Hilfsmittel darzustellen. Zudem werden die meisten Verwalter bereits über ein Wohnungsabnahme- und Wohnungsübergabeprotokoll verfügen. Das dargestellte Musterformular soll vielmehr als Anregung dienen, die Arbeitsabläufe effizienter und transparenter zu gestalten sowie wirkungsvoller zu unterstützen. Analog hierzu lassen sich für die anderen Prozesse Checklisten erstellen.
Nachfolgend möchte ich Ihnen einige Hinweise geben, die bei der Definition und Anwendung der Prozesse Berücksichtigung finden sollten:

Erfassung von Sonderleistung

Abhängig von den jeweiligen Verwaltungsverträgen können dem Eigentümer Zusatzleistungen für die Arbeiten im Rahmen des Mieterwechsels in Rechnung gestellt werden. Eine Prüfung der im Verwaltervertrag festgelegten Regelungen zum Mieterwechsel sollte deshalb immer am Anfang der Arbeiten stehen. Andernfalls empfiehlt es sich, insbesondere bei schwierig vermietbaren Objekten geeignete Makler einzuschalten.

Prüfung bei Eingang des Kündigungsschreibens

Insbesondere – aber nicht nur – in Regionen, die durch hohe Leerstände geprägt sind, ist die sorgfältige Prüfung des Kündigungsschreibens ein absolutes Muss. Das Erkennen unwirksamer Kündigungen kann dazu beitragen, die Leerstandszeiten zu senken. Weiterhin sollte in jedem Fall überprüft werden, inwieweit das Mieterkonto Rückstände aufweist.

Wohnungsabnahme nutzen

Im Zentrum einer Wohnungsabnahme steht natürlich, den Zustand der Wohnung zu dokumentieren, damit sich eventuelle Ansprüche gegen den (Alt-)Mieter erfolgreich durchsetzen lassen. Doch hierin muss sich die Begehung der Wohnung nicht erschöpfen. Wenn es darum geht, Vergleichswohnungen zur Begründung und Durchsetzung von Mieterhöhungen im Rahmen des Vergleichsverfahrens zu finden, fehlen häufig genauere Angaben zu Einheiten, die als Vergleichswohnungen in Betracht kommen. Die Abnahme einer Wohnung bei Mietende bietet die Möglichkeit, solch fehlende Informationen zu erfassen. Bei Bedarf können Sie dann darauf zurückgreifen.
In Regionen, in denen ein „Mietermarkt" herrscht, kann der Auszug auch genutzt werden, um Rückmeldungen vom Altmieter zu erhalten, die nicht nur Aufschlüsse über die Vermietbarkeit der Wohnung geben, sondern auch über die Beurteilung Ihrer Verwaltungsqualität (s. Fragebogen). Auch wenn der Wohnungseigentümer der wichtigere Kunde ist,

	Fragebogen zum Kündigungsschreiben	Seite 1 / 1

Kündigungsschreiben vom
(Anlage zum Protokoll einer Wohnungsbesichtigung)
Objekt:
Mieter:
Mieternummer:

Auch wir wollen besser werden. Kunden, die uns verloren gehen, haben ihre Gründe dafür. Damit wir auf unsere Fehler reagieren können, bitten wir Sie, nachfolgende Fragen offen und ehrlich zu beantworten. Vielen Dank!

Kündigen Sie die Wohnung weil,

- ☐ Sie oder Ihr Ehepartner sich beruflich verändern und der Arbeitgeber sich außerhalb von _____ befindet?
- ☐ die Miete und die Nebenkosten zu hoch sind?
- ☐ Sie sich wohnungsmäßig verkleinern bzw. vergrößern wollen und die _____ keine entsprechenden Angebote hat?
- ☐ Sie sich ein Eigentum/Eigentumswohnung gebaut bzw. gekauft haben?
- ☐ Sie mit dem Wohnumfeld einschließlich den Nachbarn im Wohnblock/Aufgang unzufrieden sind?
- ☐ Sie mit unseren Serviceleistungen wie
  - ☐ telefonische Erreichbarkeit
  - ☐ Umgang der Mieterarbeiterinnen/Mitarbeiter der Mieterbetreuung/Mietenbuchhaltung/Betriebskostenabrechnung
  - ☐ Umgang der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter des Gebäudeunterhaltes
  - ☐ allgemeiner Umgang der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter im Unternehmen
  - ☐ fachlich kompetente Auskünfte bzw. Beratung durch die jeweiligen Abteilungen

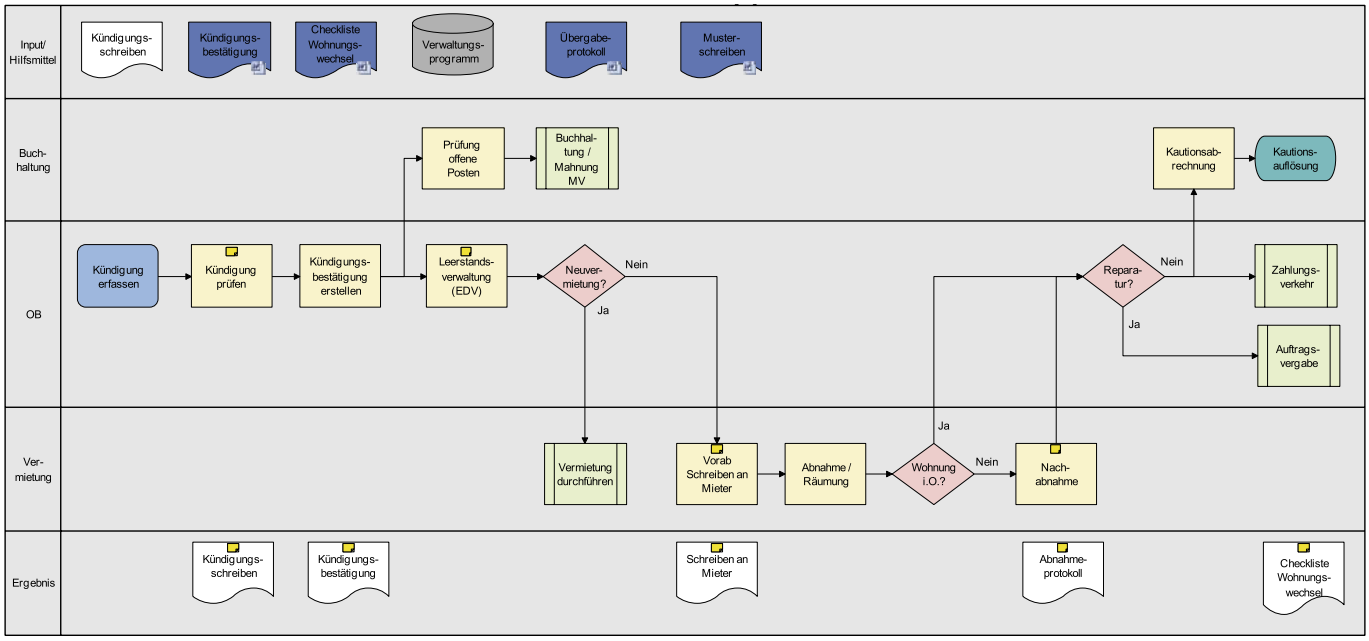
  unzufrieden waren?
- ☐ Sie mit uns als Vermieter generell unzufrieden waren?

Sind Sie an einem persönlichen Gespräch mit
- ☐ unserem Geschäftsführer
- ☐ mit der/dem zuständigen Mitarbeiter/in

interessiert? ☐ Ja ☐ nein

Ort, den _____

_____
(Unterschrift Mieter)



Prozessablauf Mieterkündigung

sollte der Mieter nicht völlig unberücksichtigt bleiben. Einerseits kann der Mieter von heute der Eigentümer von morgen sein, andererseits können Sie so wichtige Hinweise zur Verbesserung Ihrer Verwaltungsqualität erhalten.

Mietersuche gestalten

Zwischenzeitlich ist das Internet das zentrale Medium, um freie Wohnungen zu publizieren. Je nach Region und Zielgruppe sollten jedoch auch alternative Medien genutzt werden. Hier sollte man sich fragen, wo potenzielle Mieter nach freien Wohnungen suchen. Nicht alle potenziellen Mieter sind „online". Durchaus können auch Aushänge oder Publikationen lokaler Institutionen geeignete Medien sein.

Bonitätsprüfung optimieren

Bei Auswahl des neuen Mieters werden regelmäßig Gehaltsnachweise oder Bonitätsauskünfte gefordert. Als wirksam und preiswert hat sich die folgende Alternative erwiesen: Lassen sie den Mietinteressenten mindestens die beiden letzten Vermieter nennen. Ob der letzte Vermieter eine tragfähige Antwort geben wird, darf zumindest bei „Problemmietern" bezweifelt werden. Der vorletzte Vermieter wird Ihnen aber mit hoher Wahrscheinlichkeit eine verwertbare Auskunft geben können.

Regionale Unterschiede

Aufgrund regionaler Unterschiede werden einige Aspekte dem einen Verwalter unbekannt sein, während sie den anderen intensiv betreffen. Dies sind Probleme, die sich aufgrund hoher Leerstände oder durch das soziale Umfeld und die Finanzkraft der Mieterklientel ergeben. Je nach Region werden Sie daher ihr Augenmerk auf unterschiedliche Punkte richten müssen.

Doch wie auch immer Sie die Prozesse gestalten – wichtig ist, dass eine nachvollziehbare und transparente Abarbeitung sichergestellt ist. Wesentliches Hilfsmittel sollten die Arbeitspläne sein und deshalb auch große Aufmerksamkeit verdienen.

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

Checkliste Wohnungswechsel

Gegenstand		Bearbeitung	Erl. (Datum / NZ*)
Eingang Kündigung		☐	
Einhaltung der Kündigungsfrist zum		☐	
Kündigungsbestätigung		☐	
Aufnahme der Wohnung in Leerstandsliste		☐	
zur Abnahme mitnehmen			
Abnahmeprotokoll		☐	
Zwischenablesung Zählerstände (Heizung, Wasser, Strom)		☐	
Energieversorgung			
Abmeldung Energieversorger		☐	
Kontrolle auf Gewährleistungsmängel (falls vorhanden: Mängelanzeige an Bauträger)		☐	
Schäden (vom Mieter verursacht)			
Beseitigung durch Mieter		☐	
Beseitigung durch Firma (Kaution einbehalten!)		☐	
Kopie Abnahmeprotokoll und Mängelzusammenfassung an Eigentümer		☐	
Kopie Abnahmeprotokoll an Vormieter		☐	
Kopie Abnahmeprotokoll an Neumieter		☐	
Änderungsmitteilung Energieversorger (Ämter)		☐	
Zählerstände			
Ablichtung Zwischenablesung an HK-Abrechner		☐	
Techem		☐	
ISTA		☐	
Brunata		☐	
Änderungen im Hausprogramm			
Vormieter abschließen – Name:		☐	
Vormieter abschließen – Kündigungsdatum			
Neumieter einrichten – Name:		☐	
Neumieter einrichten – Mietbeginn eintragen			
Anschreiben Neumieter (Sondermietverwaltung)		☐	
Kaution (Vormieter) zurückerstatten		☐	
Unterschrift Eigentümer einholen		☐	
Sparbuch zur Auflösung an Bank		☐	
Auflösung erfolgt auf Konto des Mieters (abzüglich .....€ f. NKA) / Eigentümers (noch Forderungen vorhanden)		☐	
Neuen Mietvertrag aufsetzen + Verpfändungserklärung Mietkaution		☐	
Vom neuen Mieter unterschreiben lassen		☐	
An Vermieter zur Unterschrift schicken		☐	
Unterschriebenen Mietvertrag und Verpfändungserklärung an Mieter		☐	
Übergabe WE an den neuen Mieter (idealerweise zusammen mit Abnahme)		☐	
1. Rate Kaution in Höhe von .....€ erhalten		☐	
Hinterlegung Kautionssparbuch		☐	

* = Namenszeichen

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Kann der Verwalter ermächtigt werden, vorübergehend auf die Instandhaltungsrücklage zuzugreifen, um Liquiditätsengpässe zu überbrücken? Reicht hierfür ggf. ein Orga-Beschluss oder sollte dies jedes Jahr mit dem Beschluss über die Verabschiedung des Wirtschaftsplans erneuert werden?

Der Verwalter kann per Beschluss dazu ermächtigt werden, bei Liquiditätsengpässen auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen, wenn die spätere Rückführung der Gelder gewährleistet und auch sichergestellt ist, dass in der Rücklage noch ausreichende Mittel verbleiben, um erforderlich werdende Reparaturen durchführen zu können. Die Ermächtigung bedarf eines Mehrheitsbeschlusses nach § 21 Abs. 3 WEG, unabhängig von der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan.

Ist es sinnvoll und möglich, die Rücklagen einer WEG in Bausparverträge und Versicherungen zu investieren? Was ist bei einer solchen Geldanlage ggf. zu beachten?

Der Verwalter hat für Rücklagen einer Wohnungseigentümergemeinschaft die bestmögliche Anlageform zu wählen. Die Gelder müssen sicher angelegt werden, um ein erkennbares Verlustrisiko zu vermeiden. Dabei muss eine Form der Geldanlage gewählt werden, die einerseits dem kurzfristigen Finanzbedarf und andererseits dem Ziel einer möglichst günstigen Rendite gerecht wird. Daher kommt insbesondere die Anlage auf einem Festgeldkonto oder Sparkonto, nicht aber die Anlage in einem Bausparvertrag oder einer Versicherung in Betracht.

Kann die Verrechnungsreihenfolge bei Hausgeld-Minderzahlungen (vorrangige Buchung auf die Rücklage, Restbetrag auf laufende Kosten) einmalig per Orga-Beschluss festgelegt werden oder ist hierüber jährlich mit dem Wirtschaftsplan zu beschließen?

Die Festlegung der Verrechnungsreihenfolge bei Hausgeld-Minderzahlungen in der vorliegenden Form kann gemäß § 21 Abs. 7 WEG wirksam von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit beschlossen werden. Demzufolge kann beschlussweise geregelt werden, dass bei Hausgeld-Minderzahlungen zunächst auf die Rücklagen und sodann auf laufende Kosten gebucht wird oder umgekehrt. Eines jährlich wiederholten Beschlusses bedarf es hierzu nicht.

Lassen sich Regelungen über Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand nach § 21 Abs. 7 WEG auch im Verwaltervertrag treffen oder bedarf es hierüber zwingend einer Beschlussfassung durch die Eigentümer?

Für besondere Tätigkeiten des Verwalters, welche über den ihm vom Gesetz zugewiesenen Rahmen seiner Aufgaben und Befugnisse hinausgehen, kann im Verwaltervertrag eine Sondervergütung vereinbart werden. Alternativ kann auch ein Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG gefasst werden.

Wie kann der Gläubiger einer Eigentümergemeinschaft, der einen Titel gegen die WEG hat, Name und Anschrift des Verwalters in Erfahrung bringen? Wie kann der Gläubiger gegen die Gemeinschaft vollstrecken, wenn kein Verwalter bestellt ist? Kann er aus dem Titel auch gegen einzelne Wohnungseigentümer vorgehen?

Einen generellen Weg, Name und Anschrift des Verwalters in Erfahrung zu bringen, gibt es nicht. Am einfachsten ist es, einen oder mehrere Wohnungseigentümer um die gewünschte Auskunft zu bitten. Sollte die Auskunft abschließend und endgültig verweigert werden und somit absolut nicht in Erfahrung zu bringen sein, so ist als letztes Mittel, nach vorheriger Fristsetzung und deren fruchtlosem Ablauf, eine Klage auf Auskunftserteilung gegen einen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft möglich.

Wenn kein Verwalter bestellt ist, steht nach § 21 Abs. 1 WEG die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Für die Zwangsvollstreckung gegen die Gemeinschaft oder die einzelnen Wohnungseigentümer ist jeweils ein separat gegen sie gerichteter Titel erforderlich. Ein gegen den Verband lautender Titel genügt daher nicht für die Zwangsvollstreckung gegen einzelne Eigentümer. Der Verband haftet bei der Zwangsvollstreckung gegen ihn ausschließlich mit dem Verwaltungsvermögen.

Kann der Verwalter für die Erfassung der versiegelten Flächen des Grundstücks ein Zusatzhonorar verlangen?

Für die Erfüllung von besonderem Verwaltungsaufwand kann dem Verwalter im Verwaltervertrag oder durch einen Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG eine Sondervergütung zugebilligt werden. Von besonderem Verwaltungsaufwand ist dann zu sprechen, wenn ein über den normalen, üblichen Aufwand bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehender, übermäßiger Aufwand entstanden ist, der zusätzliche Kosten verursacht hat.

Ob eine Leistung des Verwalters im konkreten Fall durch das vereinbarte Honorar abgegolten wird oder besonderen Verwaltungsaufwand darstellt, ist durch Auslegung des Verwaltervertrags zu ermitteln. Sind darin keine abweichenden Anhaltspunkte ersichtlich, ist davon auszugehen, dass sämtliche vom Verwalter zu erbringenden Leistungen, die ihm vom Gesetz zugewiesene Aufgaben betreffen und damit zum typischen Berufsbild des Verwalters gehören, mit der vereinbarten Vergütung abgegolten werden. Für die Erfassung der versiegelten Flächen wird ein Anspruch auf ein Zusatzhonorar im Zweifel zu verneinen sein.

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

HAUFE.

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

wer bemüht nicht gerne hin und wieder mal ein Sprichwort, um sein Handeln zu unterstreichen? In vielen Fällen passt das auch ganz gut, aber manchmal sind redensartliche Grundsätze nicht der beste Ratgeber.

„Doppelt genäht hält besser", lautet nämlich oft das Motto, wenn Hausgeldrückstände aus den Vorjahren oder solche, die ein Voreigentümer hinterlassen hat, in die aktuelle Jahresabrechnung aufgenommen werden. Ganz und gar anderer Meinung ist der BGH erneut in der aktuellen „Entscheidung des Monats", die mir gleichzeitig Gelegenheit gibt, einige grundlegende Dinge zum überaus wichtigen Thema „Jahresabrechnung" anzusprechen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Rückstände aus den Vorjahren in der Jahresabrechnung**

Deckert erklärt: **Veräußerungszustimmung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Rückstände aus den Vorjahren in der Jahresabrechnung

Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungspflichten eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein dennoch gefasster Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
BGH, Urteil v. 9.3.2012, V ZR 147/11

Der Fall:
Eine Wohnungseigentümergemeinschaft verlangt von den Eigentümern einer Wohnung eine Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2007. Die betreffenden Eigentümer hatten ihr Wohnungseigentum nebst Stellplatz im Mai 2006 erworben.
In der strittigen Jahresabrechnung 2007 sind unter der Bezeichnung „Abrechnung 2006" auch Rückstände aus dem Jahr 2006 enthalten. Diese stammen teilweise aus der Zeit vor Eigentumserwerb, teilweise aus der Zeit danach. Die beklagten Eigentümer meinen, für die Rückstände aus dem Jahr 2006 nicht aufkommen zu müssen.

Das Problem:
Der BGH hatte zu entscheiden, ob die Wohnungseigentümer mit einem Beschluss über die Jahresabrechnung auch über Rückstände aus den Vorjahren beschließen können und eine Jahresabrechnung so als (neue oder zusätzliche) Anspruchsgrundlage für diese alten Rückstände dienen kann.

So hat der BGH entschieden:
Der Beschluss über die Jahresabrechnung 2007 ist nichtig, soweit darin Rückstände aus dem Jahr 2006 enthalten sind. Beitragsrückstände sind kein zulässiger Bestandteil einer Jahresabrechnung. Diese ist auf die Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres beschränkt.
Der Beschluss über eine Jahresabrechnung wirkt nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrags, der die im Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt, anspruchsbegründend (sog. Abrechnungsspitze). Zahlungspflichten, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, lässt der Beschluss unberührt. Das gilt nicht nur für die im Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Vorschüsse, sondern auch für Zahlungspflichten, die durch die Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen der Vorjahre begründet worden sind.
Sind trotzdem Vorjahresrückstände in eine Jahresabrechnung einbezogen, ist dies kein bloßer Abrechnungsfehler, sondern die Abrechnung ist insoweit nichtig. Für die Aufnahme abrechnungsfremder Bestandteile in die Abrechnung haben die Eigentümer keine Beschlusskompetenz.
Soweit der Abrechnungsbeschluss die beklagten Eigentümer verpflichtet, rückständige Beiträge zu zahlen, die vor ihrem Eigentumserwerb fällig geworden sind und daher

der Voreigentümer tragen muss, würde ihnen eine nicht bestehende Erwerberhaftung auferlegt. Die Haftung eines Erwerbers für Rückstände seines Vorgängers kann aber mangels Beschlusskompetenz nicht durch Beschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.

Rückstände aus dem Jahr 2006, die nach Eigentumserwerb fällig geworden sind, haben ihre Grundlage entweder im Wirtschaftsplan 2006 oder der Abrechnung 2006. Eine erneute Beschlussfassung hierüber in der Abrechnung 2007 wäre eine Neubegründung einer bestehenden Schuld. Hierzu haben die Eigentümer keine Beschlusskompetenz, sodass der Beschluss insoweit nichtig ist. Anderenfalls könnten die Eigentümer durch Aufnahme aller rückständigen Beiträge in die jeweils aktuelle Jahresabrechnung die Vorschriften über die Verjährung faktisch außer Kraft setzen. Das aber fällt ebenso wenig in ihre Zuständigkeit wie die Begründung einer gesetzlich nicht vorgesehenen Haftung eines Wohnungseigentümers durch Mehrheitsbeschluss.

Das bedeutet für Sie:

1. Einzelabrechnungsergebnis und Abrechnungsspitze

In Ihrem zur Beschlussgenehmigung zu stellenden Abrechnungswerk (Gesamt- und Einzelabrechnungen einschl. Darstellung der Instandhaltungsrücklage) sind bekanntlich allein die tatsächlichen Einnahmen im Abrechnungsjahr den Ausgaben bzw. verauslagten Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung gegenüberzustellen. Über die jeweiligen Einzelabrechnungen werden diese auf die zum Zeitpunkt der Genehmigungsbeschlussfassung abstimmungsberechtigten „aktuellen" Eigentümer aufgeteilt.

Die jeweilige Einzelabrechnung führt im Saldenergebnis zu einer Nachzahlungspflicht oder einem Gutschrift-Auszahlungsanspruch. Jedenfalls ohne Eigentumswechsel im Geschäftsjahr sollte hier m. E. stets von einem konkreten „Einzelabrechnungsergebnis plus oder minus" gesprochen werden, auch wenn sich tatsächlich angefallene und konkret aufzuteilende Ausgaben/Kosten gegenüber den nach Wirtschaftsplan kalkulierten und zu zahlenden Hausgeldvorschüssen erhöht haben und/oder vielleicht einige Eigentümer Beiträge nicht pünktlich zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt geleistet haben sollten. Das saldierte Einzelabrechnungsergebnis verstärkt und konkretisiert hier Zahlungspflichten der Eigentümer aus bisher etwa zu niedrig angesetzter Wirtschaftsplan-Kalkulation und/oder Beitragssäumnissen.

Gab es demgegenüber im Abrechnungsjahr einen Eigentumswechsel und blieb ein Voreigentümer Vorauszahlungen schuldig, dürfen solchen „Altschulden" grds. (mangels entsprechender Vereinbarungen) im Einzelabrechnungsergebnis nicht einem Rechtsnachfolger (Neueigentümer) angelastet werden. Vielmehr sind solche Rückstände nach wie vor vom Voreigentümer (Altschuldner) nach bestehenbleibender Anspruchsgrundlage „Wirtschaftsplan" einzufordern. Insoweit ist hier ein Rechtsnachfolger in seiner Einzelabrechnung nur mit der etwa verbleibenden „negativen Abrechnungsspitze" zu belasten, d. h. allein dem etwa verbleibenden Betrag, der die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan übersteigt. Diesem weitergehend zu saldierenden Einzelabrechnungsergebnis sind allerdings auch eigene Vorauszahlungssäumnisse des Neueigentümers – fällig geworden nachfolgend in seiner Zeit als Eigentümer – hinzuzurechnen.

2. Rückforderung

Ohne Frage entsprach es auch schon bisher h. M., dass bereits kraft bestandskräftiger früherer Beschlüsse fällig gewordene Hausgeldzahlungspflichten auch eines säumigen Voreigentümers als noch „offene Forderungen der Gemeinschaft" nicht durch neuerliche Abrechnungsbeschlussfassung einem Rechtsnachfolger mit neu begründeter Fälligkeit angelastet werden können. Ein solcher „Altsalden-Vortrag" hat mit neuer, jahresbezogener Abrechnung über tatsächlich in diesem Jahr angefallene Einnahmen und Ausgaben nichts zu tun. Insoweit kann hier eine Gemeinschaft nicht zulasten eines Neueigentümers Anspruchsgrundlagen erneuern bzw. „verdoppeln".

Geklärt hat hier nun der BGH die bisher noch umstrittene Frage, ob ein insoweit ergebnisfehlerhafter Einzelabrechnungs-Genehmigungsbeschluss ebenfalls als nur formfehlerhaft und damit fristgebunden anfechtbar oder von Anfang an (teil-)nichtig ist. Mangels in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich rechtswirksam vereinbarter Rechtsnachfolger-Solidarhaftung wäre eine solche beschlussweise Zahlungsneubegründung ein (teil)nichtiges Rechtsgeschäft zulasten Dritter. Dies führt damit auch mangels Beschlusskompetenz der Gemeinschaft zur Nichtigkeit eines solchen Beschlusses. Der zu Unrecht belastete Rechtsnachfolger kann also insoweit ohne Beschlussanfechtung etwa eingezogene bzw. rechtsirrig geleistete „Überzahlungen" nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern.

3. Prüfung der Abrechnungs-Schuldnerschaft

Prüfen Sie deshalb insbesondere bei bekannt gewordenen Eigentumswechseln im Abrechnungsjahr zunächst die Frage, ob in der einschlägigen Gemeinschaftsordnung Vereinbarungen zur Mithaftung von Erwerbern getroffen wurden und ob – falls nicht – Ihre zu beschließenden Einzelabrechnungsergebnisse hinsichtlich richtiger Passivlegitimation gegenüber Betroffenen rechnerisch und aufteilungsmäßig korrekt in Vorschlag gebracht sind. Ein Einzelabrechnungs-Splitting mit Erarbeitung etwa zweier Einzelabrechnungen (jeweils für Voreigentümer und Rechtsnachfolger) zum Zeitpunkt eines Besitz- oder auch Eigentumswechsels haben Sie trotz aller möglichen und häufigen Wünsche eines Veräußerers und/oder Erwerbers nicht vorzunehmen. Ausgleichsmöglichkeiten bleiben hier ausschließlich Veräußerer und Erwerber vertragsintern vorbehalten.

Etwaige Falschadressierung von Einzelabrechnungen spielt im Übrigen keine entscheidende Rolle, da Hausgeldschulden objektbezogen auf dem Sondereigentum lasten.

4. Vermögensstatus

Nach wie vor kann ich nur dringend raten, neben den in inhaltlicher und darstellerischer Hinsicht üblichen Abrechnungsbestandteilen auch einen Vermögensstatus zu erarbeiten und ausdrücklich mitbeschließen zu lassen, auch wenn die Rechtsprechung eine solche Übersicht bisher leider nur vereinzelt gefordert hat. Wird ein solcher Status tatsächlich und auch willentlich mitbeschlossen, muss dieser allerdings ebenfalls „richtig", d. h. insbesondere nachvollziehbar und vollständig sein. Ein Vermögensstatus soll gerade den Eigentümern Auskunft geben über alle zum Jahresende noch bestehenden Forderungen der Gemeinschaft gegen Alt- oder Neueigentümer sowie gegen Dritte, aber auch über noch bestehende Verpflichtungen der Gemeinschaft. Gleichzeitig hält auch Ihnen als Verwalter ein Status stets die wahre Vermögenslage einer Gemeinschaft vor Augen und erinnert Sie auch an bestehende Handlungsverpflichtungen im Rahmen Ihrer Inkasso- und Exkassoverwaltung. Ein Status dient sicher zuletzt auch Ihrer neuen, in angemessener Höhe in Vorschlag zu bringenden Kalkulation des Wirtschaftsplans.

Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Jahresabrechnung (Muster) → **2296748**

Deckert erklärt

Veräußerungszustimmung

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist unauflöslich; auch können die Eigentümer einem unzumutbaren Miteigentümer nur unter strengen Voraussetzungen sein Wohnungseigentum entziehen. Die Eigentümer haben daher ein Interesse daran, dass problematische Erwerber gar nicht erst Eintritt in die Gemeinschaft finden. Diesem Interesse trägt § 12 WEG Rechnung: Demzufolge kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seiner Wohnung der Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten bedarf. In der Regel ist das Zustimmungserfordernis auf den Verwalter übertragen.

Eine Veräußerung ist die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums unter Lebenden (z. B. Verkauf, Schenkung). Übertragungen per Erbfolge sind nicht erfasst.

Der Verwalter (oder sonst Zustimmungspflichtige) darf die Zustimmung nicht willkürlich verweigern, sondern nur, wenn in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund besteht, d. h. Anhaltspunkte ernstlich befürchten lassen, der Erwerber werde seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern und der Gemeinschaft nicht erfüllen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Erwerber zahlungsunfähig ist oder als bisheriger Mieter in der Anlage beharrlich gegen die Hausordnung verstößt. Bloße Meinungsverschiedenheiten mit dem Verwalter reichen nicht aus. Gründe, die in der Person des Veräußerers liegen (z. B. rückständige Hausgeldzahlungen), berechtigten nicht dazu, die Zustimmung zu verweigern.

Ersucht ein Veräußerer den Verwalter um dessen Zustimmung, sollte er die Informationen mitteilen, die dem Verwalter ermöglichen, den Erwerber zu beurteilen. Wenn der Verwalter Zweifel hat, ob er die Zustimmung erteilen soll, kann er u. U. auch die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss darüber entscheiden lassen.

Im Normalfall wird der Verwalter die „Veräußerungs"-Zustimmung erteilen müssen. Noch umstritten sind Fragen der Zustimmungskompetenz bei Verwalterwechsel zwischen Verkauf und Auflassung. Verweigert er die Zustimmung zu Unrecht, macht sich der Verwalter schadensersatzpflichtig.

Die Zustimmung muss dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form nachgewiesen werden; ebenso ist der Nachweis der Verwaltereigenschaft zu erbringen. Daher ist zu empfehlen, die Unterschriften unter dem Versammlungsprotokoll, das den Bestellungsbeschluss dokumentiert, sofort öffentlich beglaubigen zu lassen. Dann ist der formgerechte Verwalternachweis im Veräußerungsfall griffbereit.

Die Kosten einer Veräußerungszustimmung (Beglaubigungsgebühren; ggf. vereinbarte Sondervergütung) sind Verwaltungskosten, die grundsätzlich nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel auf die Eigentümer umgelegt werden. Eine abweichende Kostenverteilung (z. B. Kostentragung durch den Veräußerer) kann vereinbart werden.

Die Eigentümer können eine Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 Abs. 4 WEG per Mehrheitsbeschluss ggf. aufheben; wollen sie ein Zustimmungserfordernis erst nachträglich einführen, bedarf dies hingegen zwingend einer Vereinbarung.

Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**
Zustimmungserklärung (Muster) → **579756**
Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung → **2298533**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Keine grenzenlose Einsicht in Beschluss-Sammlung

AG Aachen, Urteil v. 4.5.2011, 119 C 88/10

Die Wohnungseigentümer können den Verwalter nicht generell ermächtigen, Dritten Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu gewähren. Ein solcher Ermächtigungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dadurch die ausdrückliche Wertung des Gesetzgebers, dass Dritte nur mit Ermächtigung eines Wohnungseigentümers in die Beschluss-Sammlung Einsicht nehmen können, unterlaufen wird. Den Eigentümern muss für den Einzelfall die Entscheidung vorbehalten bleiben, ob außenstehende Dritte (z. B. Interessenten bei der Zwangsversteigerung einer Wohnung) die Beschluss-Sammlung einsehen können.

Weiterführende Informationen:
Beschluss-Sammlung → **1717916**

Einsicht in Verwaltungsunterlagen durch Dritte

LG Hamburg, Urteil v. 5.10.2011, 318 S 7/11

Ein Wohnungseigentümer kann grundsätzlich einen Dritten bevollmächtigen bzw. ermächtigen, für ihn die Verwaltungsunterlagen einzusehen. Allerdings muss der Eigentümer ein nachvollziehbares und berechtigtes Interesse haben, gerade einen bestimmten Dritten mit der Wahrnehmung seiner Rechte zu betrauen, anstatt die Unterlagen selbst einzusehen. Zur Einsicht eines Dritten nur in die Beschluss-Sammlung bedarf es neben der Ermächtigung hingegen keiner weiteren Voraussetzungen.

Weiterführende Informationen:
Einsichtsrecht → **636440**

Eigentümer müssen über wesentlichen Vertragsinhalt selbst entscheiden

AG Hannover, Urteil v. 15.11.2011, 484 C 3413/11

Die Wohnungseigentümer können Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter verlagern. Allerdings setzt dies voraus, dass etwa die wesentlichen Bestandteile eines Vertrags, über den der Verwalter entscheiden soll, vorab geklärt sind. Dies ist nicht der Fall, wenn der Verwalter erst Vergleichsangebote einholen und auf deren Basis entscheiden soll. In diesem Fall reicht es auch nicht aus, den Verwalter vor der Entscheidung zur Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zu verpflichten.

Weiterführende Informationen:
Auftragsvergabe → **636200**
Vgl. auch das „Verwalterthema des Monats" in dieser Ausgabe

Rechtsformwechsel des Verwalters nur mit Beschluss

LG Hamburg, Urteil v. 21.9.2011, 318 S 123/11

Durch den Wechsel der Rechtsform des Verwalters oder der Auslagerung der Verwaltung in eine andere Gesellschaft kann den Wohnungseigentümern nicht ohne ihre Zustimmung ein neuer Verwalter „aufgedrängt" werden. Vielmehr bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Eigentümer.

Wenn die für die Verwaltung handelnden Personen gleich bleiben, folgt der Beschluss den Grundsätzen über die Wiederbestellung der Verwaltung, d. h. es müssen keine Vergleichsangebote eingeholt werden.

Weiterführende Informationen:
Bestellung des Verwalters → **2903668**

Zitat

Philosophen und Hausbesitzer haben immer Reparaturen.
Wilhelm Busch (1832-1908), dt. Schriftsteller, Maler u. Zeichner

Auch das noch

Verbaler Kopfschuss

Zwischen Vermietern und Mietern geht es verbal mitunter hart zur Sache. So in einem Fall, den das LG Lübeck auf dem Tisch hatte.

In einem Wortgefecht mit einer säumigen Mieterin erklärte die Vermieterin, man müsse Mietern, die nicht zahlen, „echt einen Kopfschuss geben". Den Einwand, dann fließe aber auch keine Miete mehr, entkräftete die Vermieterin trocken mit den Worten „Dann schieß ich eben ins Knie". Wenig später entschuldigte sich die Vermieterin für ihre martialischen Worte. 17 Tage nach dem Vorfall erstattete die Mieterin Anzeige wegen Nötigung und kündigte das Mietverhältnis fristlos.

„Alles nicht so schlimm", meinte das LG Lübeck (Urteil v. 21.2.2012, 17 O 208/11) und hielt die Kündigung für unwirksam. Wer sich so lang Zeit lasse, könne sich durch die unschönen Aussagen nicht ernstlich bedroht fühlen, sodass kein Kündigungsgrund bestehe. Auch die Entschuldigung rechnete das Gericht der Vermieterin an.

Cartoon

Standpunkt

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

Hilfssheriffs und Piraten

Viele Aufgaben vereint der Verwalter in seiner Person: Technik, Jura, Buchhaltung etc. Eine neue Aufgabe kommt jetzt staatlich verordnet hinzu: Die Zahlungsüberwachung für Rundfunkgebühren – auch wenn wir dafür weder Vergütung noch Polizeiausweis erhalten.

Die öffentlichen Sendeanstalten haben ein neues Finanzierungssystem verlangt und bekommen. In einer immer mobiler werdenden Welt scheint es zu mühsam, allen Nutzern auf die Schliche zu kommen. Vermutlich leidet man auch unter dem schlechten Ruf der GEZ. Wo bislang die ungeliebten GEZ-Detektive schnüffelten und Auskunftsaufforderungen an Klingelschild- und Briefkastennamen sandten, sollen ab 2013 Eigentümer und Verwalter solche Handlangerdienste übernehmen. Ihnen wird eine Meldepflicht übertragen, ggfs. auch der Nachweis der Richtigkeit diverser Angaben wie Name des Mieters/Eigentümers, Geburtsdatum, Beitragsnummer usw.

Diese Auskunftspflicht ist nachgelagert für den Fall, dass die Landesrundfunkanstalt den Inhaber der Wohnung nicht feststellen kann. Was die Anstalt ergebnislos zur Feststellung unternommen hat, würde ich mir im Einzelfall genau bestätigen lassen; ansonsten wäre für die Geldeintreiber die Versuchung zu groß, den Datenbestand der Verwalter direkt und ohne eigene Erkundigungen anzuzapfen.

Es sind aber nicht nur die Gebühren für die öffentlichen Sender zu zahlen, auch die privaten fordern über die Verwertungsgesellschaft VG Media ihren Tribut. Anders als die öffentliche Zwangserhebung setzt die VG Media (derzeit) auf freiwillige Anmeldungen und hat über die wohnungswirtschaftlichen Verbände Rabatte sowie für kleine Anlagen Beitragsfreistellung vereinbart.

Der Urheber- und Leistungsschutz kostet den Verbraucher auch über die Abgaben der GEMA sowie der VG Wort. Einer Gesellschaft muss der Schutz vor Fremdnutzung geistigen Eigentums etwas wert sein, denn von was sollen die Musiker, Schriftsteller usw. denn leben, wenn jeder ihre Produkte und Ideen nutzt und dafür nicht zahlt? Die Piraten machen es sich da bequem, wenn sie ohne Verantwortungsübernahme Opportunismus und Mitläufertum zu Tugenden erklären.

Wir Verwalter wollen weder Hilfssheriffs noch Piraten sein. Und das Gefängnis, wo keine Rundfunkabgabe erhoben wird, ist auch keine Alternative. Ihr Peter.Patt@bvi-verwalter.de

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 (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0180 50 50 440*, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil.
Ein Service von dtms.

Cartoon: 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 6.7.2012.

www.haufe.de/immobilien

Mat.-Nr. N6436-5022