

# Der Verwalter-Brief

mit **Deckert kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2012



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

„no risk, no fun“ – das geht einem schnell mal über die Lippen. Doch kann dieses Motto vielleicht beim Bungee-Jumping oder beim Roulette gelten. Für die Verwalterarbeit ist es ein denkbar schlechter Ratgeber. Wer hier zu viel riskiert bzw. sich und sein Unternehmen gegen Risiken nicht absichert, setzt schlimmstenfalls seine Existenz aufs Spiel. Mit Spaß hat das nichts zu tun.

Doch bevor Ihnen nun meine mahnenden Worte den Spaß am Lesen dieser Ausgabe verleiden, verrate ich Ihnen, dass es Wege gibt, Risiken überschaubar zu halten, sodass Sie auch weiterhin gut schlafen können. Wichtig ist vor allem, sich einmal mit dem Thema „Risikomanagement“ zu beschäftigen und hierbei seinen eigenen Weg zu finden. Im „Verwalterthema des Monats“ erfahren Sie Näheres.

In der Hoffnung, dass Sie auch ohne großes Risiko mit Spaß an der Arbeit sind, wünsche ich Ihnen erfolgreiches Verwalten.

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im September

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Risikomanagement in Immobilienverwaltungsunternehmen → Seite 4

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

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Gewerbliche Kinderbetreuung in der Wohnanlage → Seite 9

Deckert erklärt: Stimmprinzipien → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Vermieter darf Kautions nur für Ansprüche aus dem Mietverhältnis verwenden

Die Mietkaution dient ausschließlich dazu, Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis abzusichern, sofern nichts anderes vereinbart ist. Diese Zweckbindung besteht auch dann fort, wenn das Mietverhältnis beendet ist und der Vermieter die Kautions nicht für Forderungen aus dem Mietverhältnis benötigt. Auch in diesem Fall ist es dem Vermieter verwehrt, Forderungen, die nicht dem konkreten Mietverhältnis entspringen, mit der Kautions zu verrechnen. (BGH, Urteil v. 11.7.2012, VIII ZR 36/12)

### ! Weiterführende Informationen:

Mietkaution → **638841**

Kautions – Das müssen Sie bei der Anlage beachten → **1787175**

## Für altes Gebäude gelten alte Schallschutz-Grenzwerte

Für den Schallschutz in einer Wohnungseigentumsanlage sind grundsätzlich die Schallschutzwerte maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung gültig waren. Spätere Änderungen der Werte bleiben ohne Auswirkungen auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer. Ansonsten wären die Eigentümer gezwungen, bei einer Erhöhung des Schallschutzniveaus den Schallschutz zu verbessern, um drohende Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer zu vermeiden.

Auch wenn in einer Wohnung über längere Zeit ein Bodenbelag verlegt war, der ein besseres Schallschutzniveau gewährleistet hat, kann der Eigentümer bei einem Austausch wieder einen weniger schallschützenden Belag wählen, sofern das bei Errichtung des Gebäudes gültige Schallschutzniveau eingehalten bleibt. Es gibt keinen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Trittschallschutzes, sondern nur einen Anspruch darauf, dass sich der Trittschall im Rahmen der schallschutztechnischen Mindestanforderungen hält.

Im Einzelfall kann sich ein höheres Schallschutzniveau ergeben, wenn die Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz enthält, die über den Mindeststandard hinausgehen, oder die Wohnanlage aufgrund tatsächlicher Umstände – etwa die bei Errichtung vorhandene Ausstattung oder das Wohnumfeld – ein besonderes Gepräge erhalten hat. (BGH, Urteil v. 1.6.2012, V ZR 195/11)

### ! Weiterführende Informationen:

Trittschall → **951467**

Schallschutz → **637073**

## Anspruch wegen rechtsgrundloser Renovierungsabgeltung verjährt in 6 Monaten

Ein Mieter, der zur Abgeltung nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen an den Vermieter einen Geldbetrag gezahlt hat, kann diesen zurückfordern, wenn die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag nicht wirksam auf den Mieter übertragen sind. Umstritten war bisher, welche Verjährungsfrist für den Rückforderungsanspruch gilt. Der BGH hat nun klargestellt, dass auch hier die kurze Verjährung gem. § 548 Abs. 2 BGB greift, d. h. der Anspruch verjährt innerhalb von 6 Monaten ab Ende des Mietverhältnisses. Ergreift der Mieter innerhalb dieser Frist keine verjährungshemmenden Maßnahmen (z. B. Einreichung einer Klage), kann der Vermieter die Rückzahlung verweigern. (BGH, Urteil v. 20.6.2012, VIII ZR 12/12)

### ! PRAXIS-TIPP:

Mit dieser Entscheidung führt der BGH seine restriktive Rechtsprechung zu Rückforderungsansprüchen von Mietern fort. Vergangenes Jahr hatten die Bundesrichter bereits entschieden, dass der Mieter Kosten für Renovierungsarbeiten, die er im Vertrauen auf eine in Wirklichkeit unwirksame Schönheitsreparaturklausel ausgeführt hat, nur innerhalb von 6 Monaten ab Ende des Mietverhältnisses zurückfordern kann.

Nicht nur Mieter, sondern auch Vermieter müssen die kurze Verjährungsfrist im Auge behalten. Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren ebenfalls innerhalb von 6 Monaten. Hier beginnt die Frist zu laufen, sobald der Vermieter die Mietsache zurückerhalten hat.

### ! Weiterführende Informationen:

Verjährung → **639445**

Verwendungsersatzanspruch → **639467**

Schönheitsreparaturen → **639298**

## Werdender Wohnungseigentümer muss allein für Hausgeld aufkommen

In der Entstehungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft kann im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbenden eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten sein. Voraussetzung ist, dass der Erwerber aufgrund einer rechtlich verfestigten Erwerbsposition ein berechtigtes Interesse daran erlangt hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben. Dies ist der Fall, wenn (1) ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, (2) der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und (3) der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist.

Folge ist, dass der werdende Wohnungseigentümer einerseits die Mitwirkungsrechte ausüben kann und andererseits die Kosten und Lasten (z. B. Hausgelder, Sonderumlagen) tragen muss. Der Erwerber haftet dem BGH zufolge für die Lasten allein, auch wenn er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Veräußerer hingegen muss nicht mehr

für die Lasten aufkommen, selbst wenn er formal noch Eigentümer der Wohnung ist.

Die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft sind auch auf diejenigen Ersterwerber anzuwenden, die den Besitz an der Wohnung erst nach Entstehung der Gemeinschaft (d. h. Eintragung des ersten Ersterwerbers im Grundbuch) erlangt haben. Ferner hat der BGH angedeutet, dass dies grundsätzlich sogar dann gelten kann, wenn der Erwerbsvertrag als erster Bestandteil einer gesicherten Erwerbsposition erst geschlossen wird, nachdem die Gemeinschaft entstanden ist. (BGH, Urteil v. 11.5.2012, V ZR 196/11)

#### PRAXIS-TIPP:

Ein werdender Wohnungseigentümer tritt schon vor Eigentumsübergang in die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte (z. B. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung, Anfechtungsrecht) ein. Die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft kommen allerdings nur beim Ersterwerb vom teilenden Eigentümer in Betracht. Für alle weiteren Veräußerungen einer Wohnung (z. B. wenn ein Ersterwerber die Wohnung weiterverkauft) gelten die allgemeinen Grundsätze, d. h. Rechte und (Zahlungs-)Pflichten sind von der Stellung als im Grundbuch eingetragener Eigentümer abhängig.



#### Weiterführende Informationen:

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft → **637548**

## Vermieter muss vor Kündigung nicht auf erhöhte Vorauszahlungen klagen

Ergibt sich aus einer Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung zugunsten des Vermieters, kann der Vermieter die zukünftigen Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anpassen. Wenn der Mieter einen berechtigten Erhöhungsbetrag nicht zahlt, kommt er insoweit in Verzug.

Der BGH hat nun klargestellt, dass der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch auf Rückstände stützen kann, die auf einer solchen Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen beruhen. Der Vermieter ist nicht gehalten, den Mieter zuvor auf Zahlung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen zu verklagen. (BGH, Urteil v. 18.7.2012, VIII ZR 1/11)

#### PRAXIS-TIPP:

Die Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen setzt voraus, dass dem Mieter eine formell und inhaltlich korrekte Betriebskostenabrechnung vorgelegen hat. Um zu prüfen, ob die Abrechnung inhaltlich richtig ist, darf der Mieter die der Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen (Rechnungen, Verträge etc.) einsehen. Ermöglicht der Vermieter diese Einsicht nicht, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Dann ist eine auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung ausgeschlossen.



#### Weiterführende Informationen:

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung (Muster) → **1234822**  
Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**



## 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](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)

### Grundkurs WEG-Verwaltung - Modul 1: Der Start in den Verwalter-Alltag

Di., 18.9.2012, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Modul 1 des Grundkurses WEG-Verwaltung informiert praxisnah und anschaulich über den Verwalter-Alltag. Er zeigt u. a., worauf Sie bereits bei der Verwalterbestellung achten sollten und wie Sie Instandsetzungsmaßnahmen konfliktfrei vorbereiten.

Die Module 1-3 behandeln jeweils inhaltlich abgeschlossene Themen und sind einzeln buchbar. Modul 2 (16.10.2012) hat das Thema „Abrechnung und Wirtschaftsplan“, Modul 3 (6.11.2012) behandelt das Thema „Eigentümerversammlung“. Die Themen entsprechen den Inhalten des Neumitgliederseminars des VDIV Bayern e. V.

Referent: Steffen Haase

### BGH kompakt: Die aktuelle Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung

Do., 20.9.2012, 15:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Für Vermieter und Verwalter ist die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung eine ebenso schwierige und undankbare wie auch wichtige Aufgabe. Nur anhand einer korrekten Abrechnung kann der Vermieter Nachzahlungen vom Mieter fordern. Dieses Online-Seminar vermittelt unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BGH die notwendigen Inhalte einer ordnungsgemäßen Abrechnung.

Referentin: RAIN Birgit Noack

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

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

## Risikomanagement in Immobilienverwaltungsunternehmen

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

**Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit Risiken verbunden, die die Erreichung der wirtschaftlichen Unternehmensziele negativ beeinflussen können. Im schlimmsten Fall können Situationen eintreten, die zum Untergang des Unternehmens führen. Risikomanagement, d. h. das Unternehmen so weit wie möglich gegen solche Risiken zu sichern, ist eine Führungsaufgabe. Dabei kommt es grundsätzlich nicht auf die Unternehmensgröße an; auch das kleinste Unternehmen ist existenziellen Risiken ausgesetzt, mit der Unternehmensgröße steigt allerdings das Risikopotenzial.**

### 1. Die Phasen des Risikomanagements

Risikomanagement läuft in drei Phasen ab:

- Risikoidentifikation
- Risikobewertung
- Risikosteuerung

Zunächst gilt es, die Risiken auszumachen, die die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele eines Unternehmens bedrohen können (Risikoidentifikation). Im nächsten Schritt ist abzuschätzen, welchen Schaden der Eintritt eines Risikoereignisses anrichten kann und wie hoch die Eintrittswahrscheinlichkeit ist (Risikobewertung). Der Verlust sämtlicher Kundenunterlagen durch Brand oder der Verlust der elektronischen Kundendaten durch einen Defekt der EDV-Festplatte sind z. B. Ereignisse von geringer Wahrscheinlichkeit, können jedoch die Existenz eines Unternehmens infrage stellen. Die fehlerhafte Erstellung einer Jahresabrechnung produziert oft „nur“ zusätzliche Kosten für die Neuerstellung; der wirtschaftliche Schaden hält sich im Einzelfall in Grenzen, in Serie summieren sich die Kosten.

Nach Identifikation und Bewertung sind die Risiken zu benennen, die die Unternehmensführung vermeiden oder gegen deren wirtschaftliche Folgen sie das Unternehmen versichern will (Risikosteuerung). Alle anderen Risiken soll das Unternehmen wegen ihrer untergeordneten Bedeutung bewusst tragen. Die Einschätzungen erfolgen im Rahmen der Risikopolitik des Unternehmens.

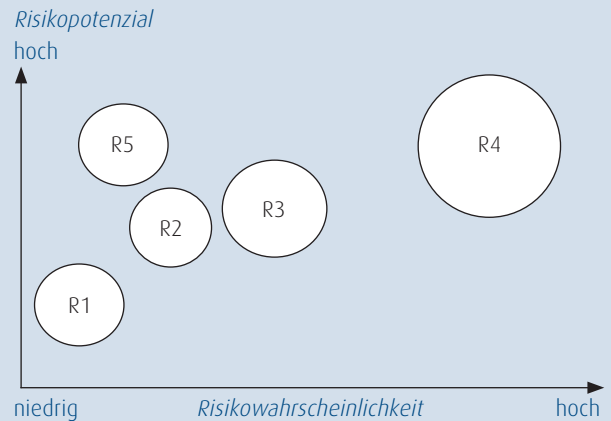
### 2. Risikoarten

Die Risikoarten, die für ein Dienstleistungsunternehmen der Immobilienverwaltung relevant sind, können unterschieden werden in

- allgemeine wirtschaftliche Risiken (R1)
- Sachrisiken (R2)
- Vermögensschadenrisiken (R3)
- Haftpflichtrisiken (R4)
- Personalrisiken (R5)

## Übersicht: Risikoportfolio

Dieser Übersicht können Sie entnehmen, wie die genannten Risiken für ein Immobilienverwaltungsunternehmen in Bezug auf Schadenspotenzial und Wahrscheinlichkeit grundsätzlich einzuordnen sind.



### a) Allgemeine wirtschaftliche Risiken

Allgemeine wirtschaftliche Risiken werden durch äußere Gegebenheiten bestimmt, gegen die sich das Unternehmen nicht oder nur bedingt schützen kann.

An erster Stelle sind die konjunkturellen Veränderungen zu nennen, von denen die Branche jedoch weitestgehend unabhängig ist. Mandatsverluste, die nicht auf Schlechtleistung des Unternehmens zurückzuführen sind, sind relativ selten und unternehmerisch hinzunehmen. Existenzielle Risiken erwachsen daraus nur, wenn ein Unternehmen wenige Schlüsselkunden betreut und ein Mandatsverlust die Ertragslage des Unternehmens gravierend beeinträchtigt.

### b) Sachrisiken

Immobilienverwaltungsunternehmen weisen in der Regel ein relativ geringes Anlagevermögen in Form von Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Aber auch deren Verlust durch Feuer, Wasser, Sturm(-folge) und insbesondere Einbruchdiebstahl und Vandalismus kann finanziell belastend sein. Gegen die wirtschaftlichen Folgen der Beschädigung oder des Untergangs können entsprechende Sachversicherungen abgeschlossen werden (s. hierzu auch „Versicherungen für Immobilienverwalter“, Der Verwalter-Brief März 2012, S. 4-6).

### ◆ PRAXIS-TIPP: SCHADENSPRÄVENTION

Versicherungen schützen nicht vor dem Ärger und der Arbeitsbelastung, die mit einem Ereignis dieser Art verbunden ist. Präventive Maßnahmen sind geboten, z. B.:

- Einbruchhemmende Schließvorrichtungen am Büro
- Wiederkehrende Anweisungen an die Mitarbeiter, das Büro sorgfältig zu verschließen, um die Versicherungsobligationen zu erfüllen
- Ausstattung des Büros mit Feuerlöschern
- Wiederkehrende Einweisung der Mitarbeiter in den Gebrauch der Feuerlöscher.

### c) Vermögensschadenrisiken

Weit schwerwiegender als der Sachschaden durch Untergang der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist der Vermögensschaden, der durch die damit verbundene Betriebsunterbrechung verbunden sein kann. Der

Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung mit einer sorgfältig ermittelten Versicherungssumme ist daher zu empfehlen.

Unternehmer mit Einzelfirmen und Gesellschafter-Geschäftsführer von Kapitalgesellschaften stellen in der Regel die größte Manpower ihres Unternehmens dar. Ihr Ausfall für längere Zeit (etwa durch Krankheit oder Unfall) kann kostenträchtigen Ersatz nach sich ziehen, unter Umständen auch den Verlust von Mandaten. Ausreichende Krankentagegeldversicherungen und besonders eine angemessene Berufsunfähigkeitsversicherung sollten Standard sein.

Die Verantwortung für Kundeneigentum und Kundendaten verpflichtet das Unternehmen zur Wiederherstellung bei Untergang. Im Bereich der Datenverarbeitung lassen sich diese Kosten im Rahmen der Elektronikversicherung absichern.

#### PRAXIS-TIPP: DATEN SICHERN UND SICHER VERWAHREN

Sichern Sie zur Prävention von Datenverlust die Stamm- und Bewegungsdaten regelmäßig (mindestens täglich) und bewahren die Sicherungskopien außerhalb des Büro-Feuerbereichs auf.

Ein erhebliches Schadenpotenzial ist durch den Bereich gesetzlicher Vorgaben gegeben, die ein Verwalter im Rahmen seiner Leistungserbringung zu beachten hat. Zu denken sind beispielsweise an Vorschriften zur Arbeitssicherheit bei der Führung von Hausmeistern und Reinigungskräften, an Vorschriften zur Betriebssicherheit von Aufzugsanlagen, an Datenschutzaufgaben und die Einhaltung der Eichvorschriften bei Wasseruhren und Wärmemengenzählern. Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften können dazu führen, dass der Verwalter direkt empfindlich zur Kasse gebeten wird oder einer in Anspruch genommenen Eigentümergemeinschaft zu Schadensersatz verpflichtet ist.

Präventiv gilt es, die aktuellen Gesetze zu kennen, d. h., sich Zugang zu Fachinformationen systematisch zu sichern, Fachseminare zu besuchen und die betrieblichen Prozesse so zu organisieren, dass die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben gesichert ist. In einigen Bereichen, wie Datenschutz oder Arbeitssicherheit, bietet sich die Unterstützung externer Fachleute an.

#### d) Haftpflichtrisiken

Schadensersatzrisiko besteht in erheblichem Umfang durch nicht ordnungsgemäße Verwaltung. Eine zunehmend komplexere Rechtsprechung ist verbunden mit der Neigung, die Verwalter schadensersatzpflichtig zu sprechen. Neben den Fällen objektiv nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gibt es eine Grauzone, in der Gerichte unterschiedlich werten. Auch der beste Verwalter ist nicht dagegen gefeit, an einen Richter zu geraten, der durch Unerfahrenheit oder aus Überzeugung eine ganz eigene Rechtsmeinung vertritt, die der herrschenden Meinung widerspricht. Die haftungsträchtigsten Geschäftsprozesse in der Immobilienverwaltung sind:

- Beschlussformulierungen
- Auftragsvergabe
- technische Gebäudeüberwachung
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Abrechnungserstellung
- Forderungsmanagement
- Personalverwaltung (Hausmeister, Hausreiniger)

Diese Risiken sind nur zu vermeiden, indem die Mitarbeiter der Verwaltungsunternehmen permanente Weiterbildung erfahren und die Verwaltungsprozesse an den gesetzlichen Vorgaben ausgerichtet werden.

#### PRAXIS-TIPP: GEPRÜFTE MUSTER NUTZEN, PROZESSE DEFINIEREN

Musterbeschlüsse, die ggf. von Fachanwälten geprüft sind und allen Mitarbeitern verbindlich vorgegeben werden, helfen, Haftungsfallen zu umgehen.

Klar definierte Prozesse für Auftragsvergabe an Handwerker, technische Kontrolle der Verwaltungsobjekte, Abwicklung von Versicherungsschäden, Abrechnungserstellung, Forderungsmanagement usw. helfen Risiken zu vermeiden.

Der Vermeidung von Haftpflichtfällen kommt höchste Priorität zu. Sie ist ein Gradmesser für die Leistungsfähigkeit eines Verwaltungsunternehmens.

### Übersicht: Risikomatrix für Immobilienverwaltungsunternehmen

Risiko	Schadenspotenzial	Eintrittswahrscheinlichkeit	Vermeidung	Versicherungen
<b>Allgemeine Wirtschaftsrisiken</b> ■ Konjunktur ■ Mandatsverlust	gering	gering	keine	keine
<b>Sachrisiken</b> ■ Feuer ■ Leitungswasser ■ Sturm ■ Einbruch-Diebstahl ■ Vandalismus	mittel – hoch	gering	Organisatorische Vorsorge, Mitarbeiterschulung	Sach
<b>Vermögensschadenrisiken</b> ■ infolge Sachschaden	mittel – hoch	gering	Organisatorische Vorsorge, Mitarbeiterschulung	■ Betriebsunterbrechung ■ Elektronik
■ Ausfall des Unternehmers durch Krankheit, Unfall	mittel – existenziell	gering		■ Krankentagegeld ■ Erwerbsunfähigkeit
■ Gesetzesverstöße	mittel – hoch	mittel	Fortbildung, Mitarbeiterschulung	keine
<b>Haftpflichtrisiken</b> ■ nicht ordnungsgemäße Verwaltung	hoch	hoch	Musterbeschlüsse, verbindliche, schriftliche Arbeitsprozesse, systematische Aus- und Fortbildung, Controlling	■ Vermögensschadenhaftpflicht ■ Vertrauensschaden
<b>Personalrisiken</b> ■ Ausfall durch Krankheit, Unfall	hoch	gering	Organisation, die Stellvertretung ermöglicht	keine
■ Kündigung	hoch	gering – mittel	Personalführung, Jahresgespräche, Personalentwicklung	keine



mens. Übersteigt die Fehl- oder Schlechtleistung ein bestimmtes Maß, ist der Ruf eines Unternehmens und damit sein Bestand gefährdet. Treten dennoch Haftpflichtfälle durch nicht ordnungsgemäße Verwaltung ein, sind die wirtschaftlichen Folgen durch den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in ausreichender Deckungssumme abzusichern.

Verwaltungsunternehmen sind Treuhänder für erhebliche Kundenvermögen. Im Zeitalter elektronischer Finanztransaktionen sind die technischen Möglichkeiten, Gelder zu veruntreuen, leicht gegeben. Zwar unterliegen die Geldbewegungen der Verwaltungsmandate der jährlichen Prüfung durch die Kunden, eine unterjährige Unterschlagung können sie jedoch nicht verhindern. Eine Vertrauensschadenversicherung, die diesen Schadensersatz abdeckt, ist in der Branche noch immer selten, jedoch wirtschaftlich geboten.

### e) Personalrisiken

Risiken bestehen auch in der Bereitstellung und Bereithaltung der erforderlichen Arbeitskräfte. Da ist, wie schon erwähnt, zunächst der Unternehmer selbst in der Pflicht, seinen möglichen gesundheitlichen Ausfall durch eine ausreichende Krankentagegeld- und eine Berufsunfähigkeitsversicherung abzusichern. Der Ausfall von Mitarbeitern, sei es durch Krankheit oder Ausscheiden, kann leider nicht durch eine Versicherung vermieden werden. Hier kann nur eine verantwortungsvolle Personalführung und Nähe zu den Mitarbeitern das Risiko mindern.

### 3. Fazit

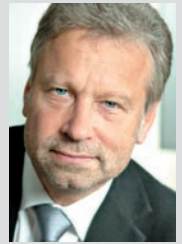
Risikomanagement ist der bewusste Umgang mit Ereignissen, die die wirtschaftlichen Ziele eines Unternehmens negativ beeinflussen können. Risikopolitik beschreibt, welche Risiken das Unternehmen vermeiden oder gegen welche wirtschaftlichen Folgen es sich versichern will und welche Risiken es selbst tragen will. Sie beschreibt weiter, wie es sich gegen Risiken durch Organisation und Verhalten schützen will. Risikomanagement ist Chefsache.

### ! Weiterführende Informationen:

Risikomanagement und Versicherungen bei Dienstleistungsverträgen  
→ 913976

#### DER AUTOR

Dipl.-Kfm.  
Richard Kunze  
ist Immobilienverwalter.  
Er leitet die KUNZE-Gruppe mit über 20.000 verwalteten Einheiten und ist Herausgeber von „Der Verwalter-Brief“.



## Organisation

### Prozesse in der Immobilienverwaltung: Eigentümerwechsel organisieren

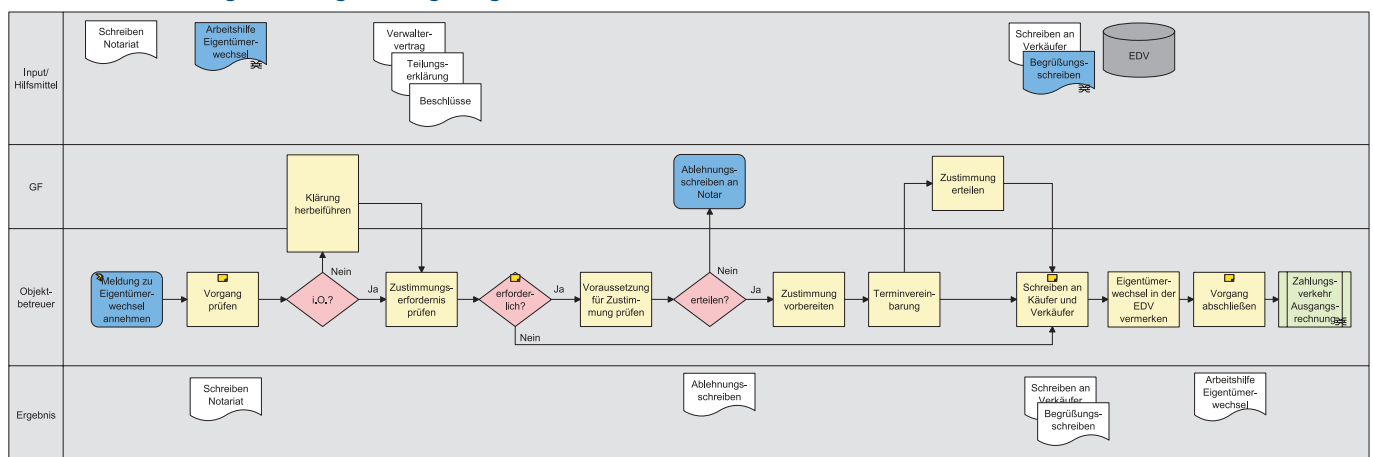
Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**Eigentümer kommen – Eigentümer gehen: In jeder Wohnungs-eigentumsanlage wechseln früher oder später Wohnungen den Eigentümer. Zumeist geschieht dies im Rahmen eines Verkaufs. Aber auch Schenkungen, Zwangsversteigerungen oder Erbfälle**

**können einen Eigentümerwechsel auslösen. Unabhängig vom Anlass muss ein Eigentümerwechsel auch in der Verwaltung verarbeitet werden. Dieser Beitrag gibt eine Hilfestellung, wie Sie diesen Prozess organisieren können. Die Ausführungen orientieren sich am Normalfall des Verkaufs, die meisten Schritte sind aber auch bei den anderen Anlässen erforderlich.**

Wenn in einer Anlage ein Eigentümerwechsel ansteht, sind in der Verwaltung einige Arbeiten zu erledigen. Regelmäßig werden diese Arbeiten durch den Eingang einer Kopie der Kaufurkunde und ein entsprechendes Schreiben vom Notar bzw. eine Information vom Alteiligentümer ausgelöst.

Hier gilt es nun, die anstehenden Arbeiten zu organisieren und koordinieren. Hilfreich ist es, sich – wie bei jeglichen Aufgaben, die in einer Verwaltung regelmäßig anfallen – über Zuständigkeiten und Abläufe vorab Klarheit zu verschaffen und diese eindeutig und transparent für alle Mitarbeiter darzustellen. Idealerweise werden die Anweisungen zur Arbeitsdurchführung gleichzeitig dazu verwendet, die durchgeführten Arbeitsschritte aufzuzeichnen.



Prozessablauf Eigentümerwechsel

Arbeitsliste Eigentümerwechsel				Seite 1 / 1
Objekt:	Wohnung:			Erledigt am / Bemerkung
	verantwortlich			
Arbeitsschritte	GF	OB	Bu	
Kaufvertrag prüfen, ...		x		
Zustimmungserfordernis prüfen		x		
Prüfung der Erwerberdaten		x		
Adresse anlegen, ...		x		
Stellplätze und Keller in Info zu Wohnung eintragen		x		
Terminvereinbarung mit Notar		x		
Verwalterzustimmung erteilen	x			
Kundenzufriedenheitsbefragung Alteiligentümer		x		
Begrüßungsschreiben an neuen Eigentümer		x		
Bankverbindung und Einzugsermächtigung		x		
Eigentümerwechsel im EDV-System vermerkt		x		
Neue Anschrift des Verkäufers		x		
Rechnungsstellung			x	
...				
Nur bei Sondereigentumsverwaltung:				
Sind noch Schlüssel zur Wohnung bei Verkäufer		x		
Mieterfunktion beenden		x		
Mieter über Eigentümerwechsel informieren		x		
Ggfs. Mietausgleich (Alteiligentümer/Erwerber)			x	
Kaution und Unterlagen an Erwerber aushändigen		x		
Info an SE-Verwalter über den Vollzug des Wechsels		x		
...				

Die oben abgedruckte „Arbeitsliste Eigentümerwechsel“ zeigt die üblicherweise erforderlichen Arbeitsschritte und soll als Anregung dienen, wie ein solches Formular aussehen kann. Dieses können Sie je nach Bedarf an die Besonderheiten Ihrer Verwaltung anpassen.

Wenn Sie über einen bevorstehenden Eigentümerwechsel informiert werden, ist erster Klärungspunkt die Prüfung, ob eine Verwalterzustimmung erforderlich ist. Auch lässt sich durch gute Organisation im Vorfeld unnötiges Nachschlagen in Teilungserklärungen, Beschlüssen oder Verwalterverträgen vermeiden. (S. hierzu den Beitrag „Verwalterakte führen, Gehzeiten vermeiden“, Der Verwalter-Brief April 2012, wo die möglichen Hilfsmittel wie Objektsteckbrief und Nutzung des EDV-Systems näher beschrieben sind.)

Zudem bietet sich die Möglichkeit zur sinnvollen Delegation der Arbeiten. Je einfacher diese Prüfung und die weiteren Arbeiten erfolgen können, desto eher sind Sie in der Lage, diese Arbeit vom Schreibtisch „weg zu bekommen“ und zu delegieren.

Die Erstellung und Nutzung von Arbeitshilfen kann auch dazu beitragen, dass der Vorgang erst auf Ihrem Schreibtisch landet, wenn alle erforderlichen Vorarbeiten bereits nachvollziehbar erledigt wurden. Dazu gehören vor allem folgende Arbeitspunkte:

- Durchsicht des Kaufvertrags
- Prüfung der Erwerberdaten
- Prüfung, inwieweit es Gründe gibt, die Zustimmung zu verweigern.

#### PRAXIS-TIPP: BEGRÜßUNGSSCHREIBEN

Wegen des begrenzten Platzes können hier nicht alle in der Arbeitsliste bzw. dem Prozessdiagramm dargestellten Schritte erläutert werden. Besonders wichtig erscheint mir aber das Begrüßungsschreiben an den neuen Eigentümer, das als Muster möglichst in Ihr Verwaltungsprogramm integriert werden sollte. Übersenden Sie mit diesem Schreiben mindestens folgende Unterlagen: Aktueller Wirtschaftsplan, letzte Jahresabrechnung, Hausordnung, Adressen und Telefonnummern für Notfälle, Ansprechpartner in Ihrer Verwaltung. Nutzen Sie das Begrüßungsschreiben auch dafür, vom neuen Eigentümer eine Einzugsermächtigung für die Hausgelder anzufordern.

Vergessen Sie zu guter Letzt auf keinen Fall, dass der Vorgang „Eigentümerwechsel“ erst dann vollständig abgearbeitet ist, wenn Sie die vertraglich vereinbarte Vergütung in Rechnung gestellt haben.

#### Kundenzufriedenheit erfragen

Ein Eigentümerwechsel ist auch eine gute Gelegenheit, die Zufriedenheit des scheidenden Eigentümers zu erfragen. Dabei sollten Sie Ihr Augenmerk auf folgende Punkte richten:

- Was erwarten die Eigentümer von der Verwaltung bzw. welche Dinge sind ihnen wichtig?
  - Wie zufrieden ist (war) der Eigentümer mit der Verwaltung?
- Die erste Frage sollte vor allem dem neuen Eigentümer gestellt werden. Auch hierfür können Sie das Begrüßungsschreiben nutzen. Die zweite Frage sollte Ihnen der Alteiligentümer beantworten.

#### Eigentümerwechsel nicht verpassen

Leider kommt es immer wieder vor, dass sich ein Eigentümerwechsel unbemerkt vom Verwalter vollzieht. Spätestens wenn sich eine Ihnen als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft bekannte Person darüber beschwert, dass nach wie vor Wohngelder abgebucht werden, obwohl die Wohnung schon längst verkauft sei, merken Sie, dass etwas an Ihnen vorbeigelaufen ist. Diese Situation bringt eine Menge unnötiger Arbeit. Es liegt daher in Ihrem Interesse, gar nicht erst in diese Lage zu kommen.

Ganz verhindern lassen wird es sich nie, dass ein Eigentümerwechsel ohne Ihr Wissen stattfindet. Einige vorsorgliche Maßnahmen können diese Gefahr aber deutlich mindern.

Weisen Sie schon im Begrüßungsschreiben darauf hin, dass bei einer Veräußerung eine rechtzeitige Information an die Verwaltung erfolgen sollte. Dies allein ist natürlich keine wirkungsvolle Maßnahme, doch kann Ihnen dann niemand den Vorwurf machen, nicht informiert zu haben.

Außerdem bietet sich immer, wenn Sie mit den verwalteten Gemeinschaften bzw. Eigentümern in Kontakt treten (Versand der Jahresabrechnungen, Einladung zu den Eigentümerversammlungen, bei den Versammlungen selbst etc.), die Gelegenheit, auf diesen Umstand hinzuweisen. Nehmen Sie einfach einen Standardtext in die relevanten Schreiben auf oder weisen Sie bei der Versammlung „aus gegebenem Anlass“ darauf hin. Dies wird dazu beitragen, dass sich mehr Eigentümer beim Verkauf der Wohnung daran erinnern und beim Notar einen entsprechenden Hinweis geben.

Eine weitere Möglichkeit bietet sich bei den regelmäßig durchzuführenden Objektkontrollen. Ein Kontrollpunkt sollte dabei auch die Klingel- und Schließanlage sein. Neben dem äußeren Erscheinungsbild und möglichen Beschädigungen kann hier überprüft werden, ob die aktuelle Eigentümer- bzw. Bewohnerliste mit den angebrachten Namensschildern übereinstimmt. Dies sind Arbeiten, die auch an Hausmeister bzw. Hausmeisterdienste delegiert werden können. Spätestens wenn die Beschaffung neuer Namensschilder für Briefkasten, Klingel oder Haustür gefordert wird, sollten Sie prüfen, inwieweit hier ein Eigentümerwechsel ursächlich ist und ob dieser bereits bearbeitet wurde.

#### Weiterführende Informationen:

- Eigentümerwechsel  
→ **636435**
- Eigentümerwechsel (FAQs)  
→ **1519374**
- Eigentümerwechsel, Anschreiben Verkäufer bzw. Erwerber  
→ **1673496** bzw. **1673516**

#### 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, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).  
[www.inracon.de](http://www.inracon.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Bei Wohnungsübergaben zeigt sich immer wieder, dass Mieter unterschiedliche Auffassungen davon haben, was man unter „besenrein“ versteht. In welchem Zustand muss sich die Wohnung für eine besenreine Übergabe befinden? Muss der Mieter z. B. die Fenster putzen oder den Teppichboden professionell reinigen lassen?**

Nach der Rechtsprechung des BGH bedeutet „besenrein“ mit dem Besen grob gereinigt. Für eine besenreine Übergabe genügt es daher, wenn der Mieter die Wohnung leer räumt und grobe Verschmutzungen beseitigt. Fenster sind nicht zu putzen, es sei denn, sie weisen grobe Verschmutzungen, wie z. B. Klebereste auf. Für die Reinigung eines Teppichbodens genügt das einfache Absaugen mit einem Staubsauger.

### **Welche Mehrheit benötigt man für einen Beschluss, durch den einem Miteigentümer gestattet werden soll, kurzfristig einige Kisten mit Flohmarktartikeln im Kellergang (Allgemeinfläche) abzustellen?**

Bei einem solchen Beschluss handelt es sich um eine Gebrauchsregelung für das Gemeinschaftseigentum im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG. Solche Gebrauchsregelungen können die Eigentümer – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung – grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschließen.

Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, ob ein solcher Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Eine Gebrauchsregelung ist ordnungsgemäß, wenn sie unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Gegenstands und der Verkehrssicherungspflichten dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme und billigem Ermessen entspricht, also ein

geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Wohnungseigentümer fördert und der Wahrung des Rechtsfriedens dient. Dies setzt voraus, dass mit der Gebrauchsregelung (1) die maßgebliche Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums beachtet wird, (2) das Rücksichtnahmegebot des § 14 Nr. 1 WEG gewahrt ist, (3) die Regelung nicht willkürlich ist und (4) gesetzliche Vorschriften beachtet werden. Infolgedessen ist meines Erachtens auch das kurzfristige Abstellen von Kisten mit Flohmarktartikeln im Kellergang sehr bedenklich, weil aus der Sicht der Miteigentümer das Rücksichtnahmegebot missachtet werden könnte. Im Übrigen wird die maßgebliche Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums, nämlich jedem Wohnungseigentümer den Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zu ermöglichen, konterkariert. Meines Erachtens ist daher die maßgebliche Zweckbestimmung der Gemeinschaftsfläche vorliegend nicht gewahrt und das Rücksichtnahmegebot aus § 14 Nr. 1 WEG verletzt.

### **Muss der (aktuelle) Verwalter bei anstehender Verwalterneuwahl unter mehreren Kandidaten auf einer Eigentümerversammlung den Saal verlassen, während sich die übrigen Kandidaten vorstellen?**

Nein, weil der Verwalter gem. § 24 Abs. 5 WEG als Versammlungsleiter im Saal verbleiben darf.

Die Eigentümer können aber per Geschäftsordnungsbeschluss für die Verwalterwahl einen anderen Versammlungsleiter wählen. Wenn und solange eine andere Person die Versammlung leitet, hat der Verwalter kein Teilnahmerecht, d. h. der Verwalter muss den Saal verlassen. Ist der Verwalter allerdings zugleich Wohnungseigentümer, kann er von der Versammlung nicht ausgeschlossen werden.

Zu beachten ist ferner, dass die einzelnen Kandidaten wegen des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit der Versammlung nur während ihrer eigenen Vorstellung im Versammlungsraum verbleiben dürfen.

### **Kann der Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss verlangen, in der Betriebskostenabrechnung von der Verteilung der Aufzugskosten ausgenommen zu werden, wenn im Mietvertrag steht, dass der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung tragen muss?**

Nein, sofern im Mietvertrag keine spezielle Vereinbarung über die Ausnahme von den Aufzugskosten, die als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung auf alle Mieter umzulegen sind, geregelt ist. Demzufolge ist auch der Mieter einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten zu beteiligen. Die Tatsache, dass der Erdgeschossmieter den Aufzug nicht nutzt, ist nicht relevant.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

Betreuungsgeld, Elternzeit, Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz – all dies war in letzter Zeit fester Bestandteil der Nachrichtenlandschaft. Das Thema Kinderbetreuung ist aktueller denn je und spielt jenseits aller politischen Diskussionen auch in das Wohnungseigentum hinein. Denn es ist nun mal so: Wo Kinder sind, ist Leben. Das empfindet der eine als Bereicherung, während sich ein anderer um seine Ruhe gebracht sieht. Zündstoff ist also garantiert, und Sie als Verwalter sind oft die Feuerwehr.

In diesem Spannungsfeld bewegt sich auch das BGH-Urteil, das ich als „Entscheidung des Monats“ ausgewählt habe. Zwar haben es die Bundesrichter elegant vermieden, zu den eigentlich interessanten Rechtsfragen Stellung zu beziehen, doch ist es mir ein Anliegen, dieses wichtige Thema aufzugreifen und Ihnen einige Anhaltspunkte mit auf den Weg zu geben. Sie dürften bei Ihrer Verwaltungstätigkeit nämlich mit Fragen rund um das Thema Kinder in Zukunft eher häufiger als seltener zu tun haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Gewerbliche Kinderbetreuung in der Wohnanlage**

Deckert erklärt: **Stimmprinzipien**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Gewerbliche Kinderbetreuung in der Wohnanlage**

**Eine von der Eigentümergemeinschaft nicht genehmigte Kleinkinderbetreuung durch eine Tagesmutter in einer Eigentumswohnung ist unzulässig, wenn die Eigentümer einen bestandskräftigen Untersagungsbeschluss gefasst haben.**

BGH, Urteil v. 13.7.2012, V ZR 204/11

#### Der Fall:

Eine Wohnungseigentümerin wendet sich dagegen, dass die Mieterin einer anderen Wohnung dort täglich fremde Kleinkinder betreut.

Die Teilungserklärung sieht vor: „Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. ... Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung nicht ..., so kann der betroffene Mit-eigentümer einen Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen, die die Entscheidung des Verwalters ... ändern kann.“

Die Mieterin einer Wohnung betreut dort gegen Entgelt täglich von 7 Uhr bis 19 Uhr fünf Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren. Auf einer Eigentümerversammlung erreichte ein von der Verwalterin eingebrachter Antrag, der Mieterin die Tätigkeit zu genehmigen, nicht

die erforderliche Mehrheit. Dieser ablehnende Beschluss ist bestandskräftig. Bereits einige Monate zuvor hatte die Verwalterin erklärt, der Kinderbetreuung nicht zuzustimmen. Die Eigentümerin der betroffenen Wohnung hatte sich nie selbst um eine Zustimmung bemüht.

#### Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob die Nutzung der Wohnung als Kindertagespflegestelle zulässig ist, insbesondere wie sich die Beschlusslage auf die Zulässigkeit der beanstandeten Nutzung auswirkt.

#### So hat der BGH entschieden:

Die Unterlassungsklage ist begründet; dies bereits deshalb, weil es die Eigentümer bestandskräftig abgelehnt haben, die beanstandete Nutzung zu genehmigen. Dieser Beschluss ist für alle Eigentümer verbindlich.

Bei der Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für Kleinkinder handelt es sich um die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung im Sinne der Teilungserklärung. Sie bedarf daher der Zustimmung des Verwalters oder eines genehmigenden Eigentümerbeschlusses.

Das Wohnen umfasst zwar auch die Möglichkeit, neben den eigenen gelegentlich auch fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Etwas anderes ist aber die Nutzung der Wohnung, um (werk-)täglich Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten zu er-

bringen. Eine solche teilgewerbliche Nutzung der Wohnung wird vom Wohnzweck nicht mehr umfasst.

Ob die Verwalterin die Zustimmung zu Recht verweigert hat, war für den BGH unerheblich. Der Unterlassungsanspruch folgt bereits daraus, dass die Nutzung durch den unangefochten gebliebenen Beschluss untersagt wurde.

Der BGH stellte der betroffenen Eigentümerin anheim, bei der Verwalterin oder der Gemeinschaft einen Antrag auf Genehmigung der Tätigkeit als Tagesmutter zu stellen. Solange die erforderliche Zustimmung aber nicht vorliegt, darf diese Nutzung aufgrund des bestandskräftigen Untersagungsbeschlusses nicht fortgesetzt werden.

**Das bedeutet für Sie:**

### 1. Materiell-rechtliche Nutzungsfragen konnte der BGH offenlassen

Leider hat der BGH rechtsformalistisch den bisher fehlenden Antrag der betroffenen Mit-eigentümerin auf Genehmigung einer solchen Wohnungsnutzung in den Vordergrund gestellt. Die materiell-rechtlichen Fragen zu etwaiger Nutzungsberechtigung, wichtigen Ablehnungsgründen und eventuellen Duldungspflichten der restlichen Eigentümer wurden damit nicht abschließend entschieden, obgleich ein zukunftsweisender (obiter dictum-)Hinweis für die Praxis sachdienlich gewesen wäre. Das revisionszulassende LG Köln (Urteil v. 11.8.2011, 29 S 285/10) wollte demgegenüber an sich auch familienpolitische Auswirkungen und einen eventuellen Bezug dieses Streitfalls zu Grundrechten in einer Grundsatzentscheidung behandelt sehen.

Das LG Köln als Vorinstanz kam in materiell-rechtlicher Prüfung zum Ergebnis, dass nach der Zweckbestimmung eines Wohnungseigentums in typisierender Betrachtung eine teilgewerbliche Nutzung einer Eigentumswohnung in Form einer entgeltlich betreuten Kleinkinder-Krabbelgruppe nicht rechtmäßig sei; begründet wurde dies mit den einhergehenden üblichen Störungen und Beeinträchtigungen wie etwa dem erhöhten Lärmpegel, gesteigerter Besucherfrequenz, vermehrter Verschmutzung des Treppenhauses, häufigem Klingelbetätigen und Türeinschlagen sowie einem erhöhten Müllaufkommen, etwa durch Entsorgung vermehrt anfallender Windeln.

### 2. Hochaktuelle Thematik auch in familienpolitischer Hinsicht

Das Thema solcher Kitas und Krabbelgruppen ist nach wie vor auch familienpolitisch brisant und hochaktuell, wie jüngste Aussagen der Familienministerin belegen. Hohe staatliche Fördermittel sind bereitgestellt, offensichtlich großteils aber noch nicht abgerufen. Aus meiner Sicht fehlt es vermutlich gerade an entspre-

chenden, auch finanzierbaren Räumlichkeiten, nicht zuletzt in Eigentumswohnanlagen – wie dieser Fall beweist –, zumal gerade dort nachbarliche Widerstände zu befürchten sind. In zunehmend alternder Bevölkerung stehen damit auch Argumente einer „Kinderfreundlichkeit oder -feindlichkeit“ erneut auf dem Prüfstand.

### 3. Bereits früher diskussionswürdige Entscheidungen

Das AG München musste sich bereits 1990 in einem vielfach in der Lokalpresse kritisierten Beschluss damit befassen, ob eine acht- bis zehnköpfige Kleinkinder-Krabbelgruppe in einem UG-Hobbyraum-Teileigentum mit wechselseitiger Elternbetreuung werktäglich von 8:15 bis 13:30 Uhr (ohne Mittagessen) zulässig sei. Das AG verneinte dies unter Hinweis auf die Zweckbestimmung eines Hobbyraums und bestätigte einen Nutzungsunterlassungsantrag. Schon damals bemerkte ich kritisch, dass es für einen „Hobbyraum“ als Teileigentum in einer Eigentumswohnanlage keine gesetzlichen Definitionen gibt; Gleiches dürfte auch für Speicher gelten. Bei typisierender Betrachtung muss eine Halbtagskindergruppe nicht wesentlich mehr stören als etwa die Nutzung eines Hobbyraums durch Besucher einer dort in zulässiger Weise vorhandenen Sauna oder auch als Werkstatt, Trinkstüberl, Fitness- oder Tischtennisraum. Über Hausordnungsbeschlüsse nach § 15 WEG lässt sich durchaus festlegen, dass etwa Kinderwagen nicht in EG-Gemeinschaftsräumen zugangsblockierend oder fluchtwegsbehindernd längerfristig abgestellt und Aufzüge ungebührlich benutzt werden. Zudem ist vielleicht auch beschlussweise zu verhindern, dass Eltern längerfristig gemeinschaftliche Parkflächen auf oder vor dem Grundstück blockieren. Überdies werden Kleinkinder heute im Regelfall in Tragesitzen oder -tüchern gebracht und abgeholt.

Das LG München I und das BayObLG haben dann auch völlig zu Recht anders als das AG entschieden. Das BayObLG wies darauf hin, dass die restlichen Eigentümer nicht wesentlich mehr gestört oder beeinträchtigt seien als bei einer zweckbestimmungsgemäßen Nutzung solcher Hobbyräume. Zu untersagen sei insoweit nur eine Nutzung zu Wohnzwecken. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch eine Entscheidung des OLG Stuttgart vom 26.8.2004 (8 W 361/03). Dort ging es darum, ob ein privater Verein ein Teileigentum (vorher als Büro genutzt) zum Betrieb eines Waldorf-Kindergartens in der Zeit von 8 bis 14 Uhr mit zwei Kindergruppen von jeweils bis zu 12 Vorschulkindern nutzen darf. Mitgenutzt wurden auch zwei im gemeinschaftlichen Garten befindliche Sandkästen. Erst in 3. Instanz wurde hier ein Nutzungsunterlassungsantrag abgewiesen und zu weiterer Aufklärung und

erneuter Entscheidung an das LG zurückverwiesen. Das Landgericht hat auch den Antrag, die Nutzung der gemeinschaftlichen Gartenflächen und der Sandkästen zu unterlassen, zurückgewiesen. Hausordnungsverstöße oder Nachteilwirkungen nach § 14 Nr. 1 WEG wurden hier verneint.

### 4. Einzelfallprüfung erforderlich

In all diesen Nutzungsfragen geht es letztlich um Einzelfallentscheidungen, im Prozess um richterliche Ermessenswertungen zu behauptetem Störpotenzial, stets auch unter Berücksichtigung der jeweils getroffenen Vereinbarungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Bei ausreichender Diskussion und zu erwartender Einsichtsfähigkeit aller Beteiligten lassen sich auch so manche Probleme durch ausgewogene, interessengerechte Hausordnungsbeschlüsse relativieren. In solche Diskussionen einzubeziehende Grundrechte stehen insoweit häufig in Wechselbeziehung und bedürfen sorgsamer Güterabwägung. Was das vielfach erwünschte Ruhebedürfnis von Wohnungseigentümern betrifft, sollte auch bedacht werden, dass unter gleichem Dach in der Regel vielfach auch Familien mit kleinen Kindern wohnen und dort – ohne Frage – wohnen dürfen. Wechselseitige Rücksichtnahme und Toleranz ist hier zu fordern!

#### Weiterführende Informationen:

Sondereigentum → **637134**

Nutzungsbeschränkungen → **636934**

## Deckert erklärt Stimmprinzipien

Um bei einer Abstimmung in der Eigentümerversammlung beurteilen zu können, ob ein Beschlussantrag eine Mehrheit gefunden hat, muss der Verwalter das für die Abstimmung gültige Stimmprinzip ermitteln und anwenden.

Wenn die Teilungserklärung oder eine Vereinbarung der Miteigentümer keine Regelungen zum Stimmprinzip enthält, gilt das gesetzliche Stimmprinzip, das in § 25 Abs. 2 WEG verankert ist. Danach hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme, unabhängig von der Zahl seiner ihm gehörenden Einheiten (sog. Kopfprinzip). Hält z. B. in einer Gemeinschaft mit 8 Einheiten ein Eigentümer 5 Einheiten, ein anderer Eigentümer 2 Einheiten und ein Dritter eine Einheit, hat jeder der insgesamt 3 Eigentümer unter Geltung des Kopfprinzips eine Stimme. Dabei hat jede Stimme dasselbe Gewicht. Steht ein

Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, können sie ihr Stimmrecht auch nur gemeinschaftlich ausüben. So haben z. B. Eheleute, die je zur Hälfte Miteigentümer einer Wohnung sind, eine Stimme, die sie gemeinsam ausüben müssen.

Häufig ist das Kopfprinzip zugunsten des Wertprinzips abbedungen. Beim Wertprinzip richtet sich die Stimmkraft üblicherweise nach der Anzahl der Miteigentumsanteile (MEA), wobei aber auch andere Kriterien möglich sind. Entfällt im obigen Beispiel auf jede der 8 Wohnungen ein MEA von 1/8, hätte der Eigentümer der 5 Wohnungen bei einer Verteilung des Stimmrechts nach MEA eine Stimmkraft von 5/8, während die anderen beiden Eigentümer nur mit 2/8 bzw. 1/8 über die Geschicke der Gemeinschaft mitbestimmen könnten.

Eine weitere gängige Möglichkeit, kraft Vereinbarung die Mehrheitsverhältnisse zu bestimmen, ist eine Stimmzuteilung nach Objekten (Objekt-, Einheits- oder Realprinzip). Hierbei steht jeder Einheit eine Stimme zu, d. h. ein Eigentümer mehrerer Einheiten hat mehrere Stimmen.

Auch für Wahl und Abwahl des Verwalters gilt ein etwa gesetzesabweichend vereinbartes Stimmprinzip. Das hat der BGH kürzlich klargestellt. Hingegen ist für einige andere Fälle noch ungeklärt, ob das gesetzliche Kopfprinzip insoweit zugunsten eines anderen Stimmprinzips abbedungen werden kann. So wird vielfach vertreten, dass bei Abstimmungen über die Verteilung von Kosten einer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme, einer Modernisierung und einer baulichen Veränderung gemäß § 16 Abs. 4 WEG zwingend das gesetzliche Kopfprinzip gelten soll, ebenso bei Beschlüssen über Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums oder dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG und über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung. Ob diese Auffassung zu halten ist, hat der BGH ausdrücklich offengelassen. Klarheit wird insoweit erst mit einer höchstrichterlichen Entscheidung hierüber einkehren.

Wendet der Verwalter bei einer Abstimmung ein falsches Stimmprinzip an, hat dies auf die Wirksamkeit des Beschlusses zunächst keinen Einfluss. Der Beschluss ist lediglich anfechtbar, aber nicht nichtig. Aber allein schon aufgrund der drohenden Kostentragungspflicht gem. § 49 Abs. 2 WEG empfehle ich dringend, das gültige Stimmprinzip im Einzelfall gewissenhaft zu prüfen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Abstimmung in der Eigentümerversammlung  
→ **636138**  
Wertprinzip → **637555**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Eigentümer müssen über Finanzierung selbst entscheiden

LG Hamburg, Urteil v. 15.2.2012, 318 S 119/11

Die Entscheidung darüber, ob eine Sanierungsmaßnahme aus der Instandhaltungsrücklage oder dem sonstigen Verwaltungsvermögen finanziert wird, obliegt den Wohnungseigentümern. Sie können es nicht dem Verwalter überlassen, welchem Topf er die Finanzierung entnimmt. Fehlt es an einer Entscheidung der Eigentümer hierzu, ist der Verwalter nicht in der Lage, die Ausgaben für die Maßnahme ordnungsgemäß zu verbuchen und die Jahresabrechnung zu erstellen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Instandhaltungsrücklage → **636736**

### Stimmrecht: Begriff „Wohnung“ umfasst auch Teileigentumseinheiten

AG Wiesbaden, Urteil v. 13.1.2012, 92 C 4523/11

Sieht die Gemeinschaftsordnung ohne Einschränkung vor, dass bei Abstimmungen auf jede „Wohnung“ eine Stimme entfallen soll (sog. Objektprinzip), so entfällt auch auf jede Teileigentumseinheit eine Stimme.

Einzigster Unterschied zwischen Wohnungs- und Teileigentum ist die bauliche Eignung und Zweckbestimmung des Sondereigentums. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Da Wohnungs- und Teileigentum keine unterschiedliche Rechtsqualität zukommt, gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend. Deshalb ist eine Regelung, die jeder Wohnung eine Stimme zuweist, dahin auszulegen, dass sich dies auch auf Teileigentumseinheiten bezieht.

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

### Auch Schenkung ist „Veräußerung“

KG, Beschluss v. 24.5.2012, 1 W 121/12

Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 12 Abs. 1 WEG festgelegt, dass die „Veräußerung“ einer Wohnung von der Zustimmung des Verwalters abhängen soll, bedarf auch eine Übertragung im Wege der Schenkung der Verwalterzustimmung. Der Begriff „Veräußerung“ umfasst die entgeltliche und die unentgeltliche Übertragung und ist weiter gefasst als der Begriff „Verkauf“, der die unentgeltliche Übertragung nicht einschließt.

**! Weiterführende Informationen:**  
Veräußerungszustimmung → **637319**

### Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht: Kein Anspruch auf bestimmten Parkplatz

OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.6.2012, 9 U 228/11

Wenn mehreren Miteigentümern gemeinschaftlich ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche zusteht, auf der sich eine Reihe mit Stellplätzen befindet, kann keiner der Sondernutzungsberechtigten die Nutzung eines bestimmten dieser Stellplätze beanspruchen. Vielmehr steht allen Sondernutzungsberechtigten der gleichberechtigte Gebrauch der Sondernutzungsfläche zu.

**! Weiterführende Informationen:**  
Sondernutzungsrecht → **637162, 2698715, 2731227 und 2698714**

### Genehmigungsvorbehalt für Arbeiten am Heizungs-Sondereigentum

AG Spandau, Urteil v. 13.12.2011, 70 C 112/11 WEG

Sind Teile der Heizungsanlage wirksam dem Sondereigentum zugeordnet, obliegen Instandhaltung und Instandsetzung insoweit dem jeweiligen Sondereigentümer. Allerdings können Sondereigentümer per Beschluss verpflichtet werden, Arbeiten am Heizungs-Sondereigentum vorab der Verwaltung anzuzeigen bzw. deren Genehmigung einzuholen, um zu gewährleisten, dass die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage durch Arbeiten an den dem Sondereigentum zugeordneten Teilen nicht beeinträchtigt wird.

**! Weiterführende Informationen:**  
Heizung → **1170941**  
Eigentumszuordnung von Rohrleitungen  
→ **2754085**



## Auch das noch

### Angekreidet

Über eine Reinigungsmaßnahme stritten sich der Vermieter und die Mieterin einer Wohnung vor dem Amtsgericht Wiesbaden. Der Sohn der Mieterin hatte den Boden vor dem Hauseingang mit Straßenmalkreide verziert. Das behagte dem Vermieter nicht. Er ließ das Kunstwerk umgehend mit einem Hochdruckreiniger entfernen. In der Betriebskostenabrechnung stellte er der Mieterin hierfür 44,08 Euro in Rechnung. „Das ist mit Kanonen auf Spatzen geschossen“, sagte das AG Wiesbaden (Urteil v. 26.1.2007, 93 C 6086/05-17). Selbst wenn das Bemalen des Bodens durch ein Kind nicht vom normalen Mietgebrauch gedeckt sein sollte, sei es jedenfalls nicht angemessen, gleich zum Hochdruckreiniger zu greifen. Der Vermieter hätte einfach den nächsten Regen abwarten können. Auch das Argument, dass ohne die Maßnahme Kreidepartikel ins Haus getragen worden wären, überzeugte das Gericht nicht. Schließlich sei es üblich, sich vor dem Betreten eines Hauses die Füße abzutreten.

## Zitat

### Der Friede beginnt im eigenen Haus.

Karl Jaspers (1883-1969), dt. Philosoph

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Inflation

Inflation sei gut für Immobilien, heißt es. Das gelte besonders für kreditierte Immobilien, wenn man den finanzierten Nutzen erst später mit dann schlechterem Geld abzahlen müsse. Aber sollten wir uns noch weitere Schuldenlasten aufhalsen, nur um eine anstehende Inflation „nutzen“ zu können?

Ich warne davor, Inflation als steuer- und berechenbar anzusehen. Was früher vielleicht Immobilienbesitzern geholfen hat, muss morgen nicht mehr gelten. Die demografischen Bedingungen und internationalen Verschiebungen sind völlig ungleich zur Vergangenheit. Die Zeichen stehen auf Entschuldung. Das gilt auch für Eigentümergemeinschaften, für die manche zu meinem Bedauern eine eigene Kreditfähigkeit wünschen, um Investitionen vorziehen zu können, die sonst angeblich nicht möglich wären. Besser und zeitgemäßer wäre, unsere Ansprüche zurückzufahren, was auch für die Vorgaben des Gesetzgebers beispielsweise für die energetische Sanierung gilt.

Trotzdem müssen wir uns für unsere Alterssicherung schon jetzt auf deutlich höhere Inflation einstellen. Dafür sorgt der Staat, der seine Verschuldung kaum mehr bändigen kann. Das „Weginflationieren“ von Schulden gelingt allerdings, anders als vielfach beschrieben, nicht bei laufend defizitären Haushalten, sondern nur für abgeschlossene Schulden (z. B. Kriegsschulden). Die Einführung von Schuldenbremsen ist der erste Schritt also nicht nur zu einer Begrenzung der staatlichen Ausgaben, sondern auch möglicher (gewollter?) Einstieg in eine Inflationspolitik. Ohne Inflation können sich die meisten Staatshaushalte faktisch nicht mehr sanieren. Hierbei muss ganz Europa mitmachen, da durch den Euro und das einheitliche Wirtschaftsgebiet eine abgestimmte Finanzpolitik notwendig ist, damit eine anschließende Inflationierung auch funktionieren kann.

Die EZB rüstet sich hierfür schon vor. Mit der Begründung, die (von ihr selbst ausgegebene) „überschüssige“ Liquidität (wieder) aus dem Markt der Bankenspekulation nehmen zu müssen, wird sie, je nach politischer Lage, entweder das Geld verknappen und mittels Einfluss auf die Refinanzierungssätze der Banken verteuern. Oder sie wird mit zusätzlicher Liquidität den Markt überschwemmen, um Stabilität vorzugaukeln und Refinanzierung für schwache Staaten und Banken zu ermöglichen. Der Weg ist dann frei, mit schlechtem Geld gutes zurückzuzahlen.

### 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.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434  
E-Mail: immobilien@haufe.de  
Internet: www.haufe.de/immobilien

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 5.10.2012.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5024