

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

Sanierung und Modernisierung in der WEG sind eine wahre Herausforderung. Das Besondere im Vergleich zu einem Neubau ist, dass die „Baustelle“ schon bewohnt ist und trotzdem sollen die Maßnahmen kostenbewusst und zügig durchgeführt werden. Deshalb sind eine sorgfältige Planung und entsprechende Kommunikation mit den Beteiligten/Betroffenen noch wichtiger als sonst.

Sind die Arbeiten abgeschlossen, gilt es für die Zukunft, Garantie und Gewährleistung zu dokumentieren und zu überwachen. Nichts ist ärgerlicher als ein von der WEG zu bezahlender Handwerkerauftrag, weil Garantie- oder Gewährleistungsansprüche übersehen wurden.

Dr. Deckert befasst sich heute mit einem Urteil zum Thema „Nichteigentümer in der Eigentümerversammlung“. Nicht jeder Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung führt zwangsläufig dazu, dass gefasste Beschlüsse erfolgreich angefochten werden können.

Ein 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
Sanieren und modernisieren – Technische Baumaßnahmen in der WEG-Praxis → Seite 4

Organisation
Garantie bzw. Gewährleistung überwachen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Nichteigentümer in der Eigentümerversammlung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Wohnen im Hobbyraum – Unterlassungsanspruch auch nach Jahrzehnten

Auch wenn die zweckwidrige Nutzung von Sondereigentum über Jahrzehnte unbeanstandet bleibt, schützt dies den betreffenden Sondereigentümer nicht vor Unterlassungsansprüchen. In einem vom BGH entschiedenen Fall nutzte ein Sondereigentümer Hobbyräume im Souterrain seit 1980 zu Wohnzwecken. Zunächst bewohnte er die Räume selbst, seit 1986 vermietet er sie. Seit 2007 hat er zwei neue Mietverträge abgeschlossen. Eine 2007 neu in die Gemeinschaft eingetretene Eigentümerin beanstandet die Wohnnutzung und verlangt Unterlassung.

Mit Erfolg. Die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken ist jedenfalls dann nicht gestattet, wenn sie die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert. Solange die zweckwidrige Nutzung durch den Eigentümer oder einen Mieter anhält, verjährt der Unterlassungsanspruch auch nicht.

Auch auf Verwirkung konnte sich der Eigentümer nicht berufen. Verwirkung setzt voraus, dass die Störung, deren Unterlassung verlangt wird, dauerhaft und ununterbrochen vorgelegen hat. Dies war hier nicht der Fall, denn zwischenzeitliche Neuvermietung hat der BGH als neue Störung gewertet.

Die übrigen Wohnungseigentümer haben Anlass, für die Zukunft eine Nutzung einzufordern, die der Teilungserklärung entspricht. Dies auch dann, wenn sie zuvor hiervon Abstand genommen haben, etwa aus Rücksicht auf ein bestehendes Mietverhältnis. (BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 178/14)

! Weiterführende Informationen:

Unterlassungsansprüche → **637307**

Kinderlärm rechtfertigt keine Minderung

Lärmbelästigungen durch einen neu angelegten Bolzplatz oder eine ähnliche Anlage in der Nachbarschaft begründen nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache, der zur Minderung berechtigt.

Zwar können nachteilige Einwirkungen, die im Lauf des Mietverhältnisses auftreten, einen Mangel darstellen. Wenn im Mietvertrag hierzu nichts Spezielles vereinbart ist, muss der Vermieter aber nicht gewährleisten, dass sich ein bei Vertragsschluss bestehendes Maß an Geräuschen vom Nachbargrundstück nicht vergrößert, wenn er dies selbst gegenüber dem Nachbarn zu dulden hätte.

Eine Pflicht, Kinderlärm aus der Nachbarschaft zu tolerieren, kann sich etwa aus dem Toleranzgebot des § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutz-

gesetz ergeben. Demnach sind Geräusche, die von Kindern in Kindergärten, auf Spielplätzen und in ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädliche Umwelteinwirkung und daher hinzunehmen. (BGH, Urteil v. 29.4.2015, VIII ZR 197/14)

! PRAXIS-TIPP:

Die Privilegierung von Geräuschen, die von Kindern ausgehen, hat zur Folge, dass sich Mieter oder Eigentümer insoweit auch nicht auf Grenzwerte, wie sie z. B. für Sportplätze gelten, berufen können. Geräusche, die von Jugendlichen oder jungen Erwachsenen verursacht werden, die z. B. auf einem Bolzplatz Fußball spielen, fallen nicht unter diese Privilegierung und können als nachteilige Einwirkung einen Mangel begründen.

! Weiterführende Informationen:

Nachbarrecht von A-Z → **7402186**

Lärm (Miete) → **625739**

Lesen Sie zu diesem Urteil auch den „Standpunkt“ von Dr. Elzer auf Seite 12

Vermieter kann für Legionelleninfektion haften

Kommt ein Mieter durch eine Legionelleninfektion infolge von verunreinigtem Trinkwasser zu Schaden, kann der Vermieter hierfür haften, wenn er Kontroll- oder Verkehrssicherungspflichten missachtet hat.

In einem vom BGH entschiedenen Fall war ein Mieter 2008 an einer Lungenentzündung erkrankt, die von Legionellen hervorgerufen worden war. Die Trinkwasserleitungen im Haus waren stark mit Legionellen kontaminiert, wie anschließende Untersuchungen ergaben.

Zwar bestehe erst seit der Novelle der Trinkwasserverordnung 2011 eine gesetzliche Pflicht, die Trinkwasserversorgung regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen. Ein Pflichtverstoß und damit eine Haftung des Vermieters komme aber unter dem Gesichtspunkt der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten in Betracht, so der BGH.

Auch ein weiterer Punkt aus dem Urteil lässt aufhorchen: Das Oberlandesgericht hatte die Schadensersatzklage noch abgewiesen, da nicht feststehe, dass sich der Mieter die Infektion ausgerechnet über die Wasserversorgung im Haus zugezogen habe. Auch eine andere Infektionsquelle komme in Betracht, weil sich der Mieter vor der Erkrankung in der Öffentlichkeit bewegt habe. Der BGH fand diesen Maßstab an die erforderliche richterliche Gewissheit zu hoch.

! PRAXIS-TIPP:

Spätestens nach diesem Urteil ist klar: Die Sicherstellung von sauberem und von Legionellen freiem Trinkwasser gehört zur Verkehrssicherungspflicht von Vermietern und Verwaltern. Insbesondere die Fristen für die regelmäßigen Kontrollen nach der Trinkwasserverordnung (in der Regel drei Jahre) sollten daher penibel eingehalten werden. Bei Anhaltspunkten für eine Verunreinigung sind auch Kontrollen außerhalb dieses Turnus angezeigt.

! Weiterführende Informationen:

Trinkwasserverordnung → **949807**

Unvollständige Zahlung heilt Kündigung nur ausnahmsweise

Kündigt der Vermieter den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs fristlos, kann der Mieter die Kündigung unwirksam machen, indem er die Rückstände zahlt. Diese Wirkung tritt aber grundsätzlich nur bei einem vollständigen Ausgleich der Schulden ein. Nur in Ausnahmefällen ist es unerheblich, wenn ein – geringer – Teil der Rückstände offen bleibt.

Der BGH bejahte dies in einem Fall, in dem der Mieter nach einer Kündigung im Dezember 2012 die offenen Mieten für November und Dezember 2012 nachzahlte, aber noch ein Restbetrag von 44 Euro aus dem März 2010 offen blieb. Weil der verbliebene Rückstand einen geringen Teilbetrag aus einem lange zurückliegenden Zeitraum betraf, sah der BGH diesen unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben als unerheblich an. (BGH, Beschluss v. 17.2.2015, VIII ZR 236/14)

PRAXIS-TIPP:

Um eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam zu machen, muss die vollständige Zahlung der Rückstände spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage erfolgen oder sich in dieser Zeit eine öffentliche Stelle (z. B. das Jobcenter) zur Zahlung verpflichten. Zudem kann der Mieter auf diese Weise nur einmal innerhalb von zwei Jahren eine Kündigung unwirksam machen.

Die Zahlung hat nur Auswirkungen auf eine fristlose Kündigung. Hat der Vermieter neben der fristlosen Kündigung hilfsweise auch eine ordentliche Kündigung erklärt, bleibt letztere auch bei vollständiger Zahlung wirksam.



Weiterführende Informationen:

Kündigung durch den Vermieter → **2757778**

Verzug (Miete) → **625882**

BVI beruft Mediatoren zur Streitschlichtung

Der Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) hat ein Projekt zur Schlichtung von WEG-Streitigkeiten ins Leben gerufen. Die Schlichtungsverfahren im Streitfall zwischen Verwaltern und Wohnungseigentümern sollen von eigens dafür ausgebildeten Mediatoren geführt werden.

Jeder der sieben BVI-Landesverbände verfügt über mindestens einen Mediator. Die Mediatoren sind selbst Verwalter, die ausgebildet wurden, Konflikte zu analysieren und die passenden Interventionen abzuleiten. Sie können im Streitfall über die Geschäftsstelle des BVI angefragt werden.

Das Mediatoren-Modell des BVI hat sich im Zuge des neuen Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) entwickelt, das am 9.7.2015 in Kraft tritt. Zukünftig müssen Verbrauchern bei Streitigkeiten mit Unternehmern, die sich aus Kauf- oder Dienstleistungsverträgen ergeben, außergerichtliche Streitbeilegungsstellen zur Verfügung stehen.



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

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

Die Mietpreisbremse

Mi., 17.6.2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Mit der sogenannten Mietpreisbremse wird erstmals auch für Neuvermietungen eine Obergrenze für Mieten eingeführt. Die Neuregelung ist durch ein kompliziertes System von Voraussetzungen und Ausnahmen und eine Fülle neuer Rechtsbegriffe gekennzeichnet. Zudem sind zahlreiche – schon jetzt unschwer absehbare – Folgen der Neuerung gesetzlich überhaupt nicht geregelt.

Schwerpunkte dieses Online-Seminar sind die Voraussetzungen der Mietpreisbremse sowie deren Ausnahmen und Rechtsfolgen.

Referent: Dr. Dr. Andrik Abramenko

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Di., 23.6.2015, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten BGH-Urteile zum Mietrecht. Unterhaltsam und leicht verständlich werden Sie durch den „Urteilsdschungel“ geleitet. Darüber hinaus erhalten Sie Praxis- bzw. Vertragstipps, beispielsweise zum Mietvertragsabschluss, den Schönheitsreparaturen oder zur Kaution.

Referent: RA Thomas Hannemann

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.

Verwalterthema des Monats

Sanieren und modernisieren – Technische Baumaßnahmen in der WEG-Praxis

Andrea Huss, Ebenhausen

Die meisten Wohnhäuser der BRD sind zwischen 1950 und 1980 gebaut worden und damit heute 35 bis 65 Jahre alt. Keiner von uns würde einen so alten Pkw gerne benutzen, trotz Wartung und regelmäßigem TÜV. Bei Wohnhäusern gibt es keine TÜV-Plakette für die Bausubstanz. Umso wichtiger ist daher die fachkundige Betreuung des Gebäudes.

Professionelle Vorbereitung von Sanierung und Modernisierung durch konstruktive Zusammenarbeit von Eigentümern, Beirat, Hausverwaltung und technischem Planer ist die beste Grundlage für eine zügige und kostenorientierte Durchführung von Baumaßnahmen. Eine produktneutrale Überprüfung der Bausubstanz hat den Vorteil, dass erforderliche Instandhaltung und Ergänzung des Gebäudes rechtzeitig, fachübergreifend und damit kostenschonend eingeleitet werden können. Bei technischen Maßnahmen für WEG-Gebäude ist nachfolgend beschriebene Vorgehensweise zu empfehlen.

1. Vorbereitung zur ersten WEG-Versammlung

Bereits in der Einladung zur WEG-Versammlung sollte der Tagesordnungspunkt der baulichen Maßnahme mit einigen überzeugenden Argumenten und Fotos angekündigt werden. Die Eigentümer können ihre Wohnsituation im Hinblick auf die bauliche Maßnahme vorab überdenken und Argumente, Fragen oder Einwendungen zunächst für sich selbst klären. Die Beiräte können hierzu im Vorfeld Informationen an die Beteiligten weitergeben sowie Wünsche und Bedenken sammeln für die Diskussion vor dem Beschluss.

2. Erste WEG-Versammlung

Die Einführung in die mögliche Baumaßnahme sollte durch einen außenstehenden neutralen Fachplaner mit Erläuterung der aktuellen Bausubstanz, erforderlichen Maßnahmen und Wirtschaftlichkeit erfolgen. Hierzu ist zur Vorbereitung auf die WEG-Versammlung eine erste Besichtigung und ggf. Voruntersuchung in ausreichendem Umfang erforderlich. Der Planer kann sich über Besonderheiten der kommenden Baumaßnahme informieren und die konstruktive Kommunikation aller Beteiligten sehr unterstützen.

Der Verlauf der Bestandsaufnahme und der Planung wird erläutert und strukturiert. Es folgt der Beschluss der WEG für die Beauftragung eines umfassenden planerischen Konzeptes für Gebäudehülle und Anlagentechnik.

3. Bestandsaufnahme und Dokumentation

Der Ist-Zustand des Gebäudes - Gebäudehülle und/oder Anlagentechnik - ist durch den Fachplaner fachgerecht und ausreichend aufzunehmen, zu strukturieren und zu bewerten. Gebäudehülle und Anlagentechnik

sind im Zusammenhang zu bewerten und zu bearbeiten. Eine fundierte Planung kann so die Qualität bei realistischen Baukosten erhöhen. Die Planung berücksichtigt beim Bauablauf die Besonderheiten der WEG-Struktur mit unterschiedlichen Bewohnern und Nutzung während der Bauphase.

Die Beiräte bewohnen das Haus meist schon seit vielen Jahren und sind deshalb bestens mit der Bewohnerstruktur und den baulichen Besonderheiten des Gebäudes vertraut. Eine Zusammenarbeit mit dem Planer ist für alle Beteiligten sehr hilfreich. Trotzdem muss geklärt sein, dass der Planer die Lösung, die Ausführung und damit verbunden auch die Haftung für die Durchführung der Baumaßnahme übernimmt. Der Beirat kann beraten und die Kommunikation mit den vielen Beteiligten steuern und erleichtern. Er kann aber weder Planung noch Bauaufsicht oder Haftung übernehmen.

Erforderliche Neben-Maßnahmen sowohl zur konkret beabsichtigten baulichen Maßnahme als auch zum Erhalt der Immobilie und zur künftigen Instandhaltung sollten in der Planung berücksichtigt werden. Die zu erwartenden Folgekosten sind unbedingt darzustellen, um die zukunftsorientierte Entscheidung der WEG zwischen den möglichen Varianten einer Ausführung zu ermöglichen. Nicht immer ist die Variante mit den niedrigsten Erstellungskosten die preiswerteste Lösung. Wird die Bauqualität über einen längeren Zeitraum von 15 – 20 Jahren betrachtet, kann sich das nämlich ganz anders darstellen.

4. Zweite WEG-Versammlung

Hier werden die Ergebnisse der Voruntersuchungen in der Versammlung vorgestellt mit ersten Angaben zu Kostenrahmen sowie Art und Dauer der Durchführung der aktuell erforderlichen Maßnahmen.

Die Anwesenheit des Planers bei diesem Termin ist unbedingt erforderlich: Der Planer stellt sein Konzept vor, beantwortet Fragen, nimmt aber auch zusätzliche Wünsche und Anforderungen entgegen. Er erläutert zu den geforderten Baumaßnahmen nach Möglichkeit auch Varianten mit Vor- und Nachteilen und Kostenunterschieden, sowie mögliche Fördermittel, Bauzeit und Bauablauf für einen tragfähigen WEG-Beschluss.

In diesem Zusammenhang sind die Finanzen der WEG, Rücklagen und Sonderzahlungen mit Hinblick auf mögliche Fördergelder ebenfalls zu klären.

PRAXIS-TIPP: EIGENTÜMER SENSIBILISIEREN

Als sehr sinnvoll hat es sich erwiesen, dass Kostenrahmen und die mögliche Belastung durch eine Sonderzahlung bereits in der Einladung zur WEG-Versammlung angesprochen werden. Dies führt sehr häufig dazu, dass mehr Wohnungseigentümer an der WEG-Versammlung teilnehmen.

Die Erfahrung zeigt, dass die ausführliche technische Erläuterung und die gemeinsam getragene Beschlussfassung in der WEG-Versammlung die anschließende Bauphase für alle Betroffenen wesentlich erträglicher machen. Alle Beteiligten sind ausreichend informiert und aktiv an der Entscheidung beteiligt. Hier wird bereits die erste gute Voraussetzung für einen erfolgreichen Abschluss geschaffen. Spät in der Tagesordnung, zu wenig Informationen über die Baumaßnahme, fehlende Kompetenz der Beteiligten und zu wenig Zeit für Diskussion und Beschluss – das sind denkbar schlechte Voraussetzungen für die kommende Baumaßnahme.

Wichtig ist die korrekte Formulierung der WEG-Beschlüsse. „Haus soll gedämmt werden“ reicht hier sicher nicht aus. Je mehr konkrete Angaben der Beschluss enthält, desto geringer sind spätere Missverständnisse und Anfechtungen. Der Planer bekommt eine klare Anforderung für die Baumaßnahme mit Angaben zu Kosten und Terminen.

WICHTIG: FÖRDERGELDER SIND „NICE TO HAVE“

Fördergelder werden immer nur als angenehme Verbesserung und nie als konkrete Finanzierung eingeplant. Der kurzfristig mögliche Wegfall von Förderprogrammen darf den WEG-Beschluss und die Maßnahme nicht vereiteln.

4.1. Finanzen der WEG: Professionelle Rücklagenbildung ermöglicht hohe Qualität

In vielen WEGs sind die Rücklagen deutlich zu niedrig und erschweren damit die qualitativ hochwertige Instandhaltung und Nachrüstung. Wenn die Rücklagen zu gering und die Sonderzahlungen nicht finanzierbar sind, müssen technische Kompromisse erarbeitet werden. Wichtig ist hier, auf die voraussichtlich geringere Lebensdauer und Kosten der künftigen Instandhaltung hinzuweisen. Langjährige Beiräte kennen die Bewohnerstruktur oft länger als der Hausverwalter und können deshalb bei der Kommunikation und den Problemlösungen wertvolle Unterstützer sein.

Für eine sinnvolle Bildung der Rücklagen ist eine Vorausschau der zu erwartenden Instandhaltungskosten für die nächsten 5 - 10 Jahre erforderlich. So können übermäßige finanzielle Sofort-Belastungen für die Bewohner vermieden werden. Jede WEG tut gut daran, die Notwendigkeit zum Erhalt ihres Hauses rechtzeitig zu erkennen, zu beziffern und durch entsprechende Rücklagen verträglich für alle zu finanzieren. Rechtzeitige Information und Unterstützung bei der Bildung von Rücklagen in realistischer Höhe zeichnen den professionellen Hausverwalter dabei aus.

Fällt der Wert eines Gebäudes zu sehr, wird die Vermietung schwierig. Die Kapitalanleger unter den Eigentümern verlassen das sinkende Schiff. Für die selbstnutzenden Eigentümer beginnt dann eine sehr schwierige Phase. Professionelle Planung und gute Bauqualität sind daher eine rentable Investition und bieten Sicherheit für viele kommende Jahre.

4.2. Überblick und langfristige Führung

Beiräte, die schon lange der WEG angehören, haben meistens eine langfristige Perspektive als kurzzeitige Eigentümer, die ihre Wohnung möglicherweise nur als Kapitalanlage vermieten und daher oft weniger Interesse an Wohnqualität und Werterhaltung haben. Der Beirat hat eine wichtige Funktion, da er ganz wesentlich mitgestalten kann, wie die Zukunft der Immobilie aussehen soll. Sehr kostengünstig oder doch eher wertsteigernd sind die beiden extremen Pole, zwischen denen meist viele Zwischenlösungen möglich sind.

5. Baumaßnahme

5.1. Planung und Ausschreibung: Was ist in der WEG-Baustelle zu beachten?

Eine Baumaßnahme zur Instandhaltung muss so geplant sein, dass sie in der WEG möglichst reibungslos abläuft. Professionelle Kommunikation ist gefragt. Rechtzeitige und verständliche Information der Bewohner ist wichtig. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum sind zu berücksichtigen. Der Planer muss dies bereits in der Ausschreibung der Bauleistungen mit berücksichtigen. Der Beirat kann durch Beratung bei Bauabschnitten und Besonderheiten hilfreich sein.

5.2. Durchführung von Baumaßnahmen in der WEG

Das Besondere an Baumaßnahmen in einer WEG ist, dass die Baustelle bewohnt ist und trotzdem kostenbewusst und zügig betrieben werden muss – etwas anders also, als beim Neubau. Je besser diese Besonderheiten geplant und kommuniziert sind, desto reibungsloser der Bauablauf. Bei komplexen Baumaßnahmen müssen für die ausführenden

Firmen die Terminabläufe und Besonderheiten der WEG vor Vertragsabschluss und Baubeginn bekannt sein.

5.3. Kommunikation in Planung und Bauablauf

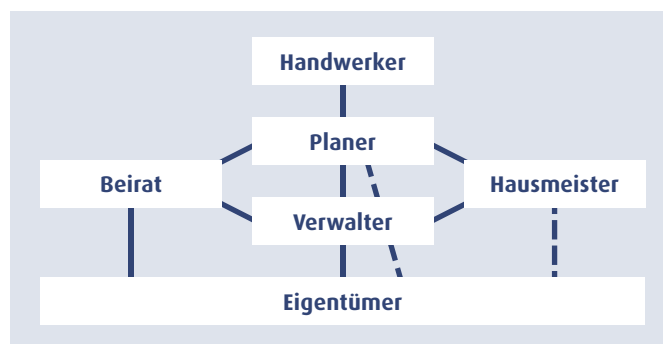
Bewohner, Hausverwaltung, Planer, Handwerker und Beiräte wollen gemeinsam ein erfolgreiches Projekt abschließen. Anregungen der Bewohner, besondere Umstände, Beeinträchtigungen, Beruhigung, Ideen und vieles mehr können mit den Beteiligten auf kurzem Wege besprochen und gestaltet werden mit einer koordinierten Beteiligung der Beiräte als Vertreter der WEG an Planungsphase, Bauablauf, Abnahme und Rechnungskontrolle.

6. Dritte WEG-Versammlung: Vorsorgebeschlüsse machen mehr aus Ihrem Geld

Wenn die Baumaßnahme abgeschlossen, ist empfiehlt sich in der nächsten WEG-Versammlung ein Bericht über den Ablauf der Baumaßnahme. Vorsorgebeschlüsse nach der Baumaßnahme erhalten Bauqualität mit planbarer Instandhaltung und erniedrigen so die Folgekosten. Der fachgerechte Umgang mit Sanierterm schafft mehr Wohnqualität, höheren Kapitalwert, bessere optische Erscheinung, geringere Nebenkosten und erzielt so auch höhere Mieten.

7. Bausubstanz richtig pflegen: Werte erhalten

Zum Schluss bleibt „nur“ noch: die neuen Bauteile nutzen, genießen und durch entsprechende Pflege die geschaffenen Werte zu erhalten. Pflege und Wartung sind zu organisieren und regelmäßig durchzuführen. Auf diese Weise hat die WEG durch lange Nutzung, Wertverbesserung und Lebensfreude aus ihrem Geld das Beste gemacht. Eigentümern wie Mietern sollte ein pfleglicher Umgang mit ihrem Lebensraum und damit mit der Gebäudesubstanz daher auch ein persönliches Bedürfnis sein.



Weiterführende Informationen:

Modernisierung (WEG)
→ 1717904

DIE AUTORIN

Andrea Huss ist Architektin und Sachverständige ZV EnEV sowie Geschäftsführerin des Archi.Net Ingenieur-Service. Das Team von Archi.Net aus Architekten, Gebäudetechnikern HLS, Brandschutz und Energie-Beratung mit Thermografie Cert II betreut seit vielen Jahren Sanierung und Modernisierung für Wohnbau und Gewerbe.
www.archi-net.info



Organisation



Garantie bzw. Gewährleistung überwachen

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Es passiert schneller als man denkt

Die Beiräte der WEG aus Zwölfkirchen sind wie immer pünktlich in Ihrer Verwaltung eingetroffen. Nach einer Tasse Kaffee und dem üblichen Smalltalk ziehen sich die Beiräte zur Belegprüfung in den Besprechungsraum zurück. Ihr für diese WEG zuständiger Mitarbeiter und die zuständige Buchhaltungskraft stehen für etwaige Fragen der Beiräte zur Verfügung. Der neue Mitarbeiter, den Sie vor 12 Monaten eingestellt haben, hat sich sehr gut in Ihre Verwaltung eingefunden und meistert seine Arbeit anscheinend souverän. Auch die Belegprüfung für die Gemeinschaft aus Zwölfkirchen wird er problemlos meistern.

Umso mehr überrascht es Sie, dass es plötzlich an Ihre Tür klopft und Ihr Mitarbeiter Sie mit deutlichen Zeichen von Nervosität bittet, zur Belegprüfung hinzuzustoßen. Dort erwarten Sie die Beiräte mit fragenden, teils düsteren Mienen. Der Beiratsvorsitzende stellt Ihnen folgende Frage: „Wir haben doch erst vor knapp 2 Jahren die Heizungsanlage komplett erneuert. Wieso wurde dann im letzten Winter diese teure Reparatur am Brenner bezahlt? Hatten wir denn keine Garantie mehr? Diese Kosten hätten wir uns doch leicht sparen können!“

Gefahren einer mangelhaften Garantie- und Gewährleistungsüberwachung

Zur Erklärung: Es soll hier nicht erörtert werden, ob es sich um einen Garantie- oder Gewährleistungsanspruch handelt oder wie lange der jeweilige Anspruchszeitraum dauert. Auch das mögliche Einspringen einer Versicherung soll hier nicht Gegenstand der Erörterung sein. Diese Fragen klärt besser ein kompetenter Jurist.

In diesem Beitrag soll es ausschließlich darum gehen, solche peinlichen und für alle Beteiligten vielleicht schädlichen Situationen möglichst zu vermeiden. Unabhängig von der Schadenshöhe und der Haftungsfrage geht es hier um das Vertrauen in Ihre Verwaltung. Es entsteht doch der Eindruck, dass Sie leichtfertig mit dem Geld der WEG umgehen. Das Vertrauen in Sie und in die Kompetenz Ihrer Verwaltung kann durch solch ein Ereignis erheblichen Schaden nehmen. Noch bitterer wird es, wenn sich ein solcher Fall herumspricht oder möglicherweise in Folge eines Gerichtsprozesses einer interessierten Öffentlichkeit bekannt wird. Jahreslanges Bemühen und Aufbauarbeit zumindest in Ihrem lokalen Umfeld können mit einem Schlag zunichte gemacht werden. Das Risiko und die potenziellen Auswirkungen sind in jedem Fall so ernst zu nehmen, dass wir Ihnen dringend empfehlen, dies in Ihr Risikomanagement aufzunehmen (siehe hierzu Artikel im Verwalterbrief März 2015).

Professionalität ist gefragt

Die Herausforderung, die eine leistungsfähige Gewährleistungsüberwachung darstellt, ist nicht zu unterschätzen. Fragen wir in der Praxis nach, was ein Verwaltungsunternehmen zu diesem Thema unternimmt, erhalten wir häufig die Antworten, dass man entweder keine Verwalter-

aufgaben für Neubauobjekte übernimmt oder dass bestehende Ansprüche bei Neubauten durchaus bekannt wären. Dies träfe im Übrigen auch für größere Sanierungen und Modernisierungen zu. Insofern habe man das alles im Griff.

Ist also der oben geschilderte Fall unrealistisch? Wir glauben, eher das Gegenteil ist der Fall. Unsere jüngere Erfahrung zeigt, dass die Eigentümer zunehmend kritischer sind, was das Geld der WEG betrifft. Das ist auch verständlich und ihr gutes Recht. Vorliegend sprechen wir nicht nur von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen (im folgenden GGA genannt) bei Neubauten und großangelegten Sanierungen/Modernisierungen, die Sie als Verwalter verfolgen müssen. Im Gegenteil, bei annähernd jeglichem Handwerkereinsatz entstehen GGA.

Auch wenn die Erinnerungsfähigkeit einiger Mitarbeiter sehr ausgeprägt ist, ist es nicht empfehlenswert, sich allein darauf zu verlassen, um GGA systematisch zu verfolgen. Denn je größer Ihre Verwaltung wird oder bereits ist, desto schwieriger wird es, alles im Blick zu behalten. Vor allem folgende Ereignisse erfordern unseres Erachtens die Einrichtung leistungsfähiger Prozesse, um die GGA zu überwachen:

Störfaktoren

- Bei der Übernahme neuer Verwaltungsobjekte müssen bestehende GGA übernommen und verfolgt werden.
- Neues Personal als Ersatz für ausgeschiedene Kräfte übernimmt die Betreuung eines Teils Ihres Verwaltungsbestands und muss nunmehr die bestehenden GGA überwachen.
- Sie wollen oder müssen Ihr Unternehmen reorganisieren. Durch die Änderung der Verantwortlichkeiten muss auch die Überwachung der GGA neu organisiert werden.
- Der plötzliche und längere Ausfall eines langjährigen Mitarbeiters darf ebenfalls nicht dazu führen, dass bestehende GGA und andere wichtige Termine übersehen werden.

Wenn wir von Prozessen zur sicheren Überwachung von GGA reden, dann sind verschiedene Phasen betroffen.

1. Ansprüche erfassen

Um sicherzustellen, dass bei der Integration neuer Verwaltungsobjekte bestehende GGA nicht übersehen werden, sollte ein entsprechender Punkt im Arbeitsplan aufgenommen werden.

Gleiches gilt für die Auftragsvergabe. Bei umfangreichen Reparaturen oder größeren Sanierungsmaßnahmen sollte der Prozessschritt „GGA erfassen“ unbedingt eingehalten werden. Dasselbe gilt auch für den einfachen Reparaturauftrag, der für das Gemeinschaftseigentum erteilt wird. Bei der Mietverwaltung besteht diese Einschränkung selbstverständlich nicht.

Bei Reparaturen, die in Folge von Versicherungsschäden ausgeführt werden, entstehen ebenfalls ganz normal GGA. Dasselbe gilt für Ein- und Ausbauten, die der Mieter vorgenommen oder veranlasst hat, wenn der Vermieter die Kosten trägt.

Es stellt sich die Frage, wie eine Erfassung der notwendigen Informationen sicher und ökonomisch erfolgen kann. Der Objektsteckbrief eignet sich nur für die Erfassung und Verfolgung der wenigen größeren Maßnahmen. Auch die zentrale Ablage und regelmäßige Kontrolle von Handwerkerbürgschaften ist – für sich alleine betrachtet – kein geeignetes und dazu noch sehr aufwendiges Verfahren.

Die leistungsfähigste Methode ist die elektronische Erfassung der GGA direkt in Ihrem Verwaltungsprogramm. Auch wenn uns kaum Programme bekannt sind, die diese Funktion automatisch beherrschen (bei der Auftragsvergabe wird das Ende der GGA-Frist automatisch abgefragt und gespeichert), sollten Sie dennoch zunächst prüfen, ob die verfügbaren Stammdaten, Kalender- oder Aufgabenfunktionen Ihres Verwal-

tungsprogramms zur Erfassung und Verfolgung von GGA geeignet sind. Sollte dies nicht der Fall sein, bleibt regelmäßig nur der Einsatz von Kommunikationssoftware oder Tabellenkalkulationen.

PRAXISTIPP: ZUGRIFFSMÖGLICHKEIT

Sie sollten in jedem Fall sicherstellen, dass der Zugriff für alle Mitarbeiter möglich ist und dass mögliche Terminerinnerungen nicht nur bei einem Mitarbeiter/einer Mitarbeiterin ankommen.

Die Erfassung **aller** erteilten Aufträge in derartigen Listen ist sicherlich kaum leistbar. Mindestanforderung ist jedoch, dass ausnahmslos alle **Aufträge schriftlich** vergeben werden. Fehlt Ihrem Verwaltungsprogramm auch diese Funktionalität oder setzen Sie in diesem Bereich Mailprogramme ein, dann ist die systematische Speicherung und Vergabe von eindeutigen **Betreffzeilen** von zentraler Bedeutung (Objektnummer/Gewerk/Datum ...). Dies ermöglicht dann die Aufstellung von Regeln, die Ihre Mails automatisch in die Zielordner verschieben oder kopieren.

2. Ansprüche überwachen

Dieser Teil ist aus unserer Sicht der schwierigste Teil der GGA – Überwachung. Vollständig und wirtschaftlich sinnvoll kann diese Aufgabe nach unserer Auffassung nur mit Hilfe einer geeigneten Software erledigt werden. Aber genau hier stoßen die uns bekannten Programme regelmäßig an ihre Grenzen. Wie einfach wäre es doch, wenn unsere Software bei der Vergabe eines Auftrags überprüft, ob für das betroffene Objekt und das beauftragte Gewerk ein GGA vermerkt ist. Da dies regelmäßig nicht der Fall sein wird, hilft nur eines: Kontinuierlich die alternativen GGA-Listen/Verzeichnisse durchzuschauen bzw. bei Verdacht die erteilten Aufträge des fraglichen Zeitraums zu überprüfen. Die oben geforderte Systematik bei Datei- bzw. Betreff-Namensvergabe erleichtert und beschleunigt die Suche dann erheblich.

Die Abnahme zum Gewährleistungsende ist dagegen leichter umsetzbar. Als Anhalt sollte dabei folgende Regel gelten:

PRAXISTIPPS: ABNAHME ZUM GEWÄHRLEISTUNGSENDE

Immer dann, wenn

- zur Erteilung eines Auftrags die Zustimmung der Eigentümerversammlung erforderlich ist,
- überwachungspflichtige Anlagen eingebaut oder instandgesetzt werden,
- sie eine Gewährleistungsbürgschaft verlangen, sollten Sie eine Abnahme zum Gewährleistungsende einplanen.

Für größere Gemeinschaften bzw. bei vertraglichen Regelungen, die Ihnen breitere Handlungsspielräume bei der Auftragsvergabe einräumen, sollte dagegen festgelegt werden, ab welchem Auftragswert eine solche Abnahme einzuplanen ist.

Das Wiedervorlagendatum sollte in jedem Fall **frühzeitig** angesetzt werden. Der Termin sollte es zulassen, dass notwendige Abstimmungen mit dem Eigentümer bzw. eine entsprechende Beschlussfassung noch rechtzeitig für die regelmäßige Eigentümerversammlung eingeplant werden kann. Dabei gehen wir selbstverständlich davon aus, dass für diese Abnahmen regelmäßig externes Fachpersonal hinzugezogen wird.

Ansprüche nicht gefährden

Im Verwalteralltag, der auch für erfahrene und langjährige Verwalter immer wieder Überraschungen birgt, ist es schnell passiert, dass bei der Beauftragung einer Reparatur noch bestehende GGA übersehen werden. Die Vergabe an den „falschen“ Handwerker bedeutet regelmäßig den Verlust der GGA und muss daher unbedingt vermieden werden.

Manche Verwaltungsprogramme erlauben es, den Auftragnehmer dem verwalteten Objekt zuzuordnen. Diese werden in Folge als „Vorzugs-lieferant“ für das jeweilige Objekt für Beauftragungen vorgeschlagen bzw. sind leicht als diese im System erkennbar. Wenn die Auftragnehmer zugeordnet werden, bei denen entsprechende GGA bestehen, ist die versehentliche Beauftragung eines anderen Unternehmens nahezu ausgeschlossen.

Wenn Sie diese Zuordnung mit Ihrem Verwaltungsprogramm nicht durchführen können, dann bleibt alternativ die Nutzung des Objektsteckbriefs, in dem die zu beauftragenden Nachunternehmer gelistet sind.

Abschließend möchten wir nicht vergessen darauf hinzuweisen, dass auch die Organisation des Notdienstes berücksichtigt werden muss. Sei es, dass Sie einen eigenen Notdienst unterhalten oder diesen auf den Ausgang der zuständigen Notdienstunternehmen im Objekt beschränken.

3. Ansprüche durchsetzen

Sollte ein Gewährleistungsmangel festgestellt werden, stellt sich natürlich die Frage, ob und wie der Gewährleistungsanspruch durchgesetzt werden kann oder soll. Dabei sind sich die beteiligten Parteien nicht immer einig. Inwieweit es bei Meinungsverschiedenheiten sinnvoll ist, langwierige, zeit- und kostenintensive Rechtsverfahren zu betreiben, sollte der WEG oder dem Eigentümer zur Entscheidung vorgetragen werden. Die Hinzuziehung juristischer Entscheidungshilfen wird in den meisten Fällen unabdingbar sein.

In jedem Fall haben Sie Ihre Arbeit zuverlässig erledigt und müssen jetzt nur noch dafür Sorge tragen, dass Unternehmen, die sich wenig kooperativ zeigen und durch Schlechtleistung glänzen, künftig nicht mehr beauftragt werden. Um dies zu gewährleisten, müssen die oben angesprochenen Listen und Übersichten entsprechend angepasst werden, sodass eine erneute Beauftragung dieser Unternehmen nicht mehr erfolgt.

Wenn die angesprochenen Punkte im Verwalteralltag umgesetzt und deren konsequente Anwendung durch das Personal stets überwacht wird, dann sollte die eingangs geschilderte Belegprüfung problemlos zu Ende geführt werden können.

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer Ferienwohnanlage mit 15 Eigentümern wird seit Gründung 1985 ohne Umsatzsteuer-Optionen abgerechnet. Die WEG hat keine Steueranmeldung und somit auch keine Umsatzsteuer-Buchungen. Ein neuer Eigentümer, der seine Wohnung an Feriengäste vermietet, erwartet jetzt vom Verwalter eine Ausweisung der Umsatzsteuer für alle betroffenen Rechnungen. Dadurch wird jetzt von einem einzelnen Eigentümer ein erheblicher Mehraufwand vom Verwalter gefordert. Hat der Eigentümer einen rechtlichen Anspruch auf diese Leistung und wenn ja, kann der Verwalter hierfür eine gesonderte Vergütung verlangen?

Gemäß § 4 Nr. 12 S. 2 UStG ist die kurzfristige Beherbergung von Fremden grundsätzlich umeinsteuerpflichtig. Gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 UStG wird die Umsatzsteuer allerdings nicht erhoben, wenn der Bruttoumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 17.500 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird. Gemäß § 19 Abs. 2 S. 1 UStG kann der Unternehmer jedoch auf die vorgenannte Umsatzsteuerbefreiung verzichten. Aus dem UStG ergibt sich daher, dass der Eigentümer in diesem Fall die Ausweisung der Umsatzsteuer für die betroffenen Rechnungen von dem Verwalter fordern kann. Ob der Verwalter hierfür eine gesonderte Vergütung verlangen kann, hängt von den in dem Verwaltervertrag getroffenen Regelungen ab.

Nach Kündigung und Auszug des Mieters möchte der ehemalige Vermieter 250 Euro von der Kautions noch einbehalten. Begründung: Die Monate vor der Kündigung waren „kalte“ Monate mit einem hohen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Ist dies rechtlich zulässig und, wenn ja, in welcher Höhe?

Der Vermieter ist berechtigt, sofern es um die Sicherung noch möglicher Nachforderungsansprüche wegen Betriebskosten geht, einen angemessenen Teil der Kautions, die vereinbarungsgemäß der Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis dient, wozu eben auch die Betriebskosten gehören, zurückzubehalten. Die Frage der Einbehaltung der Kautions als Sicherheit für Betriebskosten oder Heizkosten war unter den Gerichten teils heftig umstritten. Rechtssicherheit insoweit ist nunmehr durch das BGH-Urteil vom 18.01.2006 – Az.: VII ZR 71/05 gegeben. Bezugsgröße für die Angemessenheit kann die mögliche Nachzahlung sein. Andererseits wird auch die Auffassung vertreten, dass es angemessen sei, drei bis vier monatliche Vorauszahlungsbeträge einzubehalten.

In einer Teilungserklärung steht, dass „die Heizungen in den einzelnen Wohnungen und die Heizungsleitungen vom Eintritt in das Sondereigentum an, und, soweit eine zentrale Heizung eingebaut wird, die Heizungsleitungen vom Eintritt in das Sondereigentum an“ zum Sondereigentum gehören. Jetzt wurde in einer Wohnungen ein Heizkörper entlüftet und ein Ventileinsatz am Heizkörper gewechselt. Wer muss diese Reparaturkosten tragen? Der Sondereigentümer oder die Gemeinschaft?

Da die Heizkörper in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden und dies nach derzeitiger Auffassung des Bundesgerichtshofs auch möglich ist, ist der jeweilige Sondereigentümer kostentragungspflichtig, soweit es sich um die Reparaturkosten für die Entlüftung des Heizkörpers handelt.

Dies gilt gleichermaßen unter Berücksichtigung der BGH-Rechtsprechung für Thermostatventile, die nicht zum Gemeinschaftseigentum sondern zum Sondereigentum gehören. Infolgedessen hat auch der jeweilige Sondereigentümer die Reparaturkosten für den Wechsel des Ventileinsatzes an seinem Heizkörper zu tragen.

Eigentümer haben ihre Eigentumswohnung vermietet. Für den Garten besteht ein Sondernutzungsrecht. Die Mieter nehmen an dem Garten Änderungen vor. Sie bringen neuen Rasen ein, vergrößern die Terrasse und wollen einen Grill bauen.

Ist für die Terrassenvergrößerung und den Bau des Grills ein Beschluss erforderlich, der wegen baulichen Änderungen auch noch einstimmig sein muss?

Die beabsichtigte Terrassenvergrößerung sowie der Bau eines Grills sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG. Fraglich ist allerdings die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese wiederum ist abhängig von der Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts. Diese sieht eine Gartennutzung vor. Dies beinhaltet nicht, die Terrasse zu vergrößern bzw. einen Grill zu bauen. Infolgedessen ist dies eine zweckwidrige Nutzung und keine vereinbarungsgemäß eingeräumte Nutzung der Gemeinschaftsfläche als Garten. Das heißt, dass aufgrund des Vereinbarungscharakters keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gegeben ist.

In einer WEG mit 30 Wohnungen besitzen einige Wohnungseigentümer auch mehrere Wohnungen, haben aber wegen des geltenden Kopfprinzips in der Eigentümerversammlung nur 1 Stimme. Laut Teilungserklärung dürfen die Wohnungseigentümer insbesondere den Verwalter zur Stimmabgabe bevollmächtigen. Aufgrund nicht weisungsgebundener Vollmachten hat der Verwalter in dieser Situation oft die notwendigen Stimmen für eine Beschlussmehrheit. Dadurch kann der Verwalter die Geschicke in der WEG ganz maßgeblich beeinflussen. Ist dies rechtlich noch korrekt?

Die in der Teilungserklärung geregelte sogenannte qualifizierte Vertreterklausel begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Es ist vielmehr so, dass das gesetzlich normierte, nicht abbedungene Kopfprinzip den Einfluss des Verwalters im Gegensatz zu dem Wert- oder Objektprinzip sogar einschränkt, weil er nur mit einer Stimme für diejenigen Wohnungseigentümer stimmen kann, denen mehrere Wohnungen gehören. Des Weiteren ist mangels näherer Anhaltspunkte ein Stimmrechtsmissbrauch nicht erkennbar.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Anwesenheit von Nichteigentümern in der Eigentümerversammlung kann durchaus zu Rechtsproblemen führen. Das Amtsgericht erachtete allein schon die Anwesenheit von Nichteigentümern für ausreichend, alle Beschlüsse für ungültig zu erklären. Auch Geschäftsordnungsbeschlüsse könnten den Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit nicht heilen. Das Berufungsgericht bestätigte zwar die Entscheidung des Amtsgerichts im Ergebnis, jedoch mit einer deutlich anderen Begründung. Insbesondere bleibt es dabei, dass auch Geschäftsordnungsbeschlüsse grundsätzlich möglich und bei solchen Formverstößen Kausalitätsüberlegungen anzustellen sind. Nicht jeder Formverstoß muss per se relevant sein. Allerdings halte ich die vom Gericht vertretene Auffassung, dass allein unter Berufung auf die Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes alle nachfolgenden Sachbeschlüsse zu Fall gebracht werden können, für zu weitgehend; nach wie vor höchst umstritten sind insoweit auch entsprechende Beweislastverteilungsfragen.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Nichteigentümer in der Eigentümerversammlung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Nichteigentümer in der Eigentümerversammlung

Die Anwesenheit von Nichteigentümern in der Eigentümerversammlung führt grundsätzlich zur Anfechtbarkeit der dort gefassten Beschlüsse. Nur wenn feststeht, dass sich der Formfehler nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat, ist dieser unerheblich. Die Beweislast hierfür liegt bei den beklagten Eigentümern.

(LG München I, Urteil v. 29.1.2015, 36 S 2567/14)

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung waren neben den Wohnungseigentümern sechs Personen anwesend, die nicht der Gemeinschaft angehörten, darunter zwei Ehepartner von Eigentümern. Zu Beginn der Versammlung wurde die Anwesenheit der Nichteigentümer in einzelnen Geschäftsordnungsbeschlüssen gestattet.

Eine Eigentümerin hat sämtliche in der Versammlung gefassten Beschlüsse wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit angefochten. Das Amtsgericht hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Allein schon die Anwesenheit der Nichteigentümer rechtfertige es, die Beschlüsse für ungültig zu erklären. Eine Rüge hinsichtlich der Anwesenheit von Nichteigentümern sei stets entbehrlich. Auch Geschäftsordnungsbeschlüsse könnten Verstöße gegen die Nichtöffentlichkeit nicht heilen. Schließlich komme es nicht darauf an, ob sich die An-

wesenheit der Nichteigentümer auf die Ergebnisse der Beschlussfassung ausgewirkt hat. Der Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit sei immer relevant und begründe eine Anfechtung.

Das Problem:

Das LG München I hatte darüber zu entscheiden, inwieweit die Anwesenheit von Nichteigentümern auf einer Eigentümerversammlung zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse führt.

So hat das LG München I entschieden:

Das LG München I bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts im Ergebnis, weicht in der Begründung aber deutlich von dessen Argumenten ab.

Anders als das AG hält das LG eine Rüge hinsichtlich der Anwesenheit von Nichteigentümern nicht grundsätzlich für entbehrlich. Auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit können die Eigentümer auch stillschweigend verzichten, indem sie in Kenntnis der Anwesenheit von Dritten an der Versammlung teilnehmen. Allerdings schließt im vorliegenden Fall die Meinungsbildung über die Geschäftsordnungsbeschlüsse einen stillschweigenden Rügeverzicht aus.

Auch die Meinung des AG, die Anwesenheit Dritter könne nicht per Geschäftsordnungsbeschluss gestattet werden, teilt das LG nicht. Andererseits reicht die bloße Existenz eines solchen Beschlusses nicht aus. Vielmehr muss dieser selbst ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Es muss einen Grund für die Anwesenheit Dritter geben, so etwa, wenn zu bestimmten Punkten ein Anwalt oder ein Sachverständiger beigezogen wird. Hingegen widerspricht ein Geschäftsordnungsbeschluss, der – wie hier in zwei Fällen – grundlos die Anwesenheit

von Ehepartnern von Eigentümern gestattet, ordnungsgemäßer Verwaltung und kann die Anwesenheit von Nichteigentümern nicht rechtfertigen.

Hinsichtlich der Kausalität wird widerlegbar vermutet, dass der Formfehler zu dem Beschlussergebnis geführt hat. Der Formmangel ist allein dann unerheblich, wenn feststeht, dass die Beschlüsse auch ohne den Fehler zustande gekommen wären, wobei an diesen Nachweis strenge Anforderungen zu stellen sind. Dabei kommt es nicht allein auf die Auswirkungen des Abstimmungsverhaltens auf das Abstimmungsergebnis an, sondern auch auf die Möglichkeit, in der vorherigen Aussprache das Abstimmungsverhalten durch Argumente zu beeinflussen.

Die alleinige Beweislast, dass der Formfehler keinen Einfluss auf das Abstimmungsergebnis hatte, liegt bei den beklagten Eigentümern. Diese können sich hier nicht auf den Hinweis zurückziehen, die beiden anwesenden Ehegatten seien nur stille Zuschauer gewesen. Es ist nicht auszuschließen, dass deren Anwesenheit Einfluss auf die Beschlussfassungen hatte.

Das bedeutet für Sie:

1. Bestätigung bisher herrschender Meinung zu formfehlerhaften Beschlüssen

Im Ergebnis hat das Berufungsurteil die Vorentscheidung des AG bestätigt, allerdings weitgehend mit anderer Begründung unter Hinweis auf derzeit vorherrschende Rechtsmeinungen. Erfreulich ist insbesondere die Bestätigung zu anzustellenden Kausalitätsüberlegungen bei reinen Formfehlern und gleichzeitiger Absage an die insbesondere im Aktienrecht vom BGH favorisierte sogenannte Relevanztheorie, nach der jeder Formverstoß relevant sein soll.

Das LG bestätigt auch, dass eine Gemeinschaft die Entscheidungskompetenz hat, Geschäftsordnungsbeschlüsse zu fassen. Werden allerdings dadurch Beschlussformfehler toleriert oder sanktioniert, sind im Zuge einer Anfechtung nachfolgender Sachbeschlüsse auch Geschäftsordnungsbeschlüsse an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zumindest mittelbar – da nicht separat anfechtbar – zu messen.

So sind etwa auch ein im Interesse der Gemeinschaft zugezogener Anwalt und/oder Bausachverständiger zur Beantwortung anstehender Fragen entgegen der Meinung des AG als berechtigte Versammlungsteilnehmer anzuerkennen, was auch ein entsprechender Geschäftsordnungs-Gestattungsbeschluss bestätigen kann. Zuletzt sind auch stillschweigende Rügeverzichte gegen bekannte bzw. bekanntgemachte förmliche Beschlussmängel möglich.

2. Kausalitätsfragen und Beweislast

Sicher ist bei allen möglichen Beschluss-Formfehlern im Grundsatz von einer – wenn auch widerlegbaren – Vermutung auszugehen, dass sich der Formmangel auf die Beschlussergebnisse kausal ausgewirkt hat. Liest man hierzu die Grundsatzentscheidung des BGH (vom 10.12.2010, V ZR 60/10, unter Hinweis auch auf die h. M.), können Beschlussungültigkeiten in der Regel allerdings dann verneint werden, wenn für das Gericht feststeht, dass ein formeller Beschlussmangel keinen Einfluss auf das Abstimmungs- und Beschlussergebnis hatte. Das gilt allerdings nicht bei schwerwiegenden Eingriffen in elementare Kernbereichs- und Mitgliedschaftsrechte, wenn damit Teilnahme- und Mitwirkungsrechte eines Eigentümers in gravierender Weise ausgehöhlt werden.

Im vorliegenden Fall überzeugt mich die Begründung nicht, dass sich ein Eigentümer, der die Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes rügt, in seiner Anfechtung nur auf diesen Formfehler berufen muss, um alle nachfolgenden Sachbeschlüsse zu Fall zu bringen; dies obendrein gegen den jeweils deutlichen Mehrheitswillen der restlichen Eigentümer. Deshalb eine weitere, den Formfehler heilende Versammlung mit gleichen Tagesordnungspunkten durchzuführen, erscheint mir als zeitraubende und unwirtschaftliche Rechtsfolge, die auch aus Kostengründen für alle Beteiligten nur Nachteile bringt und somit auf deren Unverständnis stößt.

Für das Gericht hätte auch „feststehen“ können, dass die Beschlüsse nie und nimmer auf dem gerügten Formfehler beruhen können, wenn schon die klagende Eigentümerin keine eigenen Beeinträchtigungen bzw. Befangenheiten dargelegt hat. Soll etwa schon der „strenge Blick“ einer Fremdperson in der Versammlung den Erfolg einer Anfechtungsklage herbeiführen? Auch möglicherweise allein querulatorischen Anfechtungen ist durch diese Entscheidung Tür und Tor geöffnet. Man muss nicht gleich entgegen der h. M. die Beweislast zulasten eines Anfechtungsklägers umkehren, kann aber in Fällen wie dem vorliegenden durchaus der Klägerseite eine Darlegungslast (im Sinne einer sekundären Beweislast) auferlegen, durch wen, warum und wie sie sich denn in ihren Rechten beeinträchtigt sah bzw. objektiv fühlen durfte.

3. Empfehlungen für Verwalter

Lassen Sie bereits am Einlass die Teilnahmeberechtigungen streng kontrollieren und in dort ausliegender Anwesenheitsliste registrieren. Weisen Sie nach Eröffnung der Versammlung und noch vor Eintritt in die Tagesordnung die versammelte Gemeinschaft darauf hin, dass

sich aus ihrer Sicht bestimmte Fremdpersonen/Gäste im Saal befinden und der Nichtöffentlichkeitsgrundsatz verletzt sein könnte. Bezogen auf einzelne Fremdpersonen sollten Sie darauf hinweisen, dass abgesehen von berechtigten Eigentümervertretern nach gefestigter BGH-Rechtsprechung im Ausnahmefall auch Begleitpersonen und Erklärungsboten von Miteigentümern zugelassen werden müssen, etwa wenn es sich um hochbetagte, kranke (z. B. gehbehinderte, blinde, gehörgeschädigte) oder der deutschen Sprache nicht mächtige Eigentümer handeln sollte und insbesondere schwerwiegende Entscheidungen in der Versammlung an diesem Tag zu treffen sind. Zusätzlich können Sie auch fragen, ob Anwesende die Teilnahme einer Fremdperson rügen wollen oder ob die Versammlungsleitung von stillschweigendem Rügeverzicht ausgehen dürfe. Entsprechende Hinweise, Fragen und Erklärungen sollten Sie zu Beweis Zwecken im Versammlungsprotokoll festhalten.

In strittigen Fällen der Teilnahme von Fremdpersonen ist es nach wie vor auch möglich, einen Geschäftsordnungsbeschluss zu fassen, allerdings ebenfalls verbunden mit möglichen Anfechtungsrisiken je nach Abstimmungsergebnis für die hiervon betroffenen Eigentümerseiten. Dabei sollten Sie nunmehr auch erwähnen, dass ein eventueller Geschäftsordnungs-Gestattungsbeschluss selbst bei zu erwartender großer Mehrheit zu Anfechtungen nachfolgender Sachbeschlüsse führen könnte. Im Extremfall der Anwesenheit eines fremden Dritten haben Sie auch unabhängig von einem Geschäftsordnungsbeschluss als Versammlungsleiter die Kompetenz, den Fremden des Saales zu verweisen und bis dahin den Beginn und Ablauf einer Versammlung kurz zu unterbrechen. Ohne entsprechende Weisung der Eigentümermehrheit kann allerdings auch eine solche Alleinentscheidung Ihrerseits zu Anfechtungsrisiken führen, sollten Sie damit einem Eigentümer rechtsmissbräuchlich Teilnahme- bzw. Stimmrechte zumindest mittelbar verwehren.

Noch sind solche Formverstöße in ihren Auswirkungen nicht völlig abschließend geklärt. Ordnungsgemäßes Verwalterhandeln setzt also entsprechende Rechts- und Rechtsprechungkenntnisse auch zu dieser Einzelfallproblematik voraus.

Im vorliegenden Fall scheint es mir auch nicht ausgeschlossen, dass das Berufungsgericht die überwiegende Mehrheit der Eigentümer dieser Gemeinschaft „strafen“ wollte, da der Gemeinschaft in früheren Verfahren die Problematik durch die Gerichte bereits deutlich vor Augen geführt worden war, sie sich offensichtlich jedoch bisher nicht belehren ließ. Enttäuschend für mich jedenfalls, dass in die-

sen in der Literatur zuletzt höchst umstrittenen Fragen und bei in beiden Münchnern Instanzen unterschiedlich erfolgter Begründung hier das Landgericht keine Revision zugelassen hat!

! Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**
Eigentümerversammlung (FAQ) → **1519410**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum nur durch Vereinbarung
(LG Köln, Urteil v. 8.5.2014, 29 S 241/13)

Ein vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum verstößt gegen § 28 Abs. 1 WEG. Eine Abweichung vom Gesetz ist nur dann möglich, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist. Besteht eine langjährige Übung einer Abrechnung in Abweichung vom Kalenderjahr, so kann für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangt werden.

Unzuverlässiger Verwalter kann auch nicht von Mehrheit gestützt werden
(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 20.3.2014, 2-13 S 165/13)

Die Wiederbestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ihm erhebliche Pflichtverletzungen zum Vorwurf zu machen sind. Eine erhebliche Pflichtverletzung liegt dann vor, wenn er Rücklagengelder für Sanierungsmaßnahmen verwendet, die Sondereigentumseinheiten betreffen und es insoweit zu einer Verminderung des Instandhaltungsrücklagenkontos von 135.000 EUR auf 60.000 EUR gekommen ist.

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

Genehmigung der Jahresabrechnung beinhaltet keine konkludente Verwalterentlastung
(LG München I, Urteil v. 11.9.2014, 1 T 15087/14)

Ob eine Genehmigung der Jahresabrechnung zugleich auch konkludent eine Entlastung des Verwalters bedeutet, ist eine Frage der Ausle-

gung des jeweiligen Beschlusses. Bei der Entlastung des Verwalters und der Genehmigung der Jahresabrechnung handelt es sich jedenfalls nicht um zwingend miteinander verbundene Beschlussgegenstände, sondern vielmehr um grundsätzlich getrennte Entscheidungen, welche unterschiedliche Gegenstände betreffen. Diese Grundsätze gebieten die Annahme einer konkludenten Verwalterentlastung nur dann, wenn sich hierfür im Rahmen der Beschlussauslegung entsprechende Anhaltspunkte finden. Ob eine konkrete Beschlussfassung im Einzelfall ungeachtet der vorgenannten Erwägungen dennoch eine konkludente Entlastung des Verwalters im Sinne eines negativen Schuldanerkenntnisses gem. § 397 Abs. 2 WEG beinhaltet, ist daher durch Auslegung des jeweiligen Beschlusses zu ermitteln.

! Weiterführende Informationen:
Entlastung von Verwalter und Beirat
→ **636464**

Beschluss über funkbasierte Heizkostenverteiler muss Vorgaben des BDSG genügen
(LG Dortmund, Urteil v. 28.10.2014, 9 S 1/14)

Der Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn keine konkreten Zwecke festgelegt werden, für welche die erhobenen Verbrauchsdaten der Wohnungseigentümer verarbeitet und genutzt werden sollen.

Lüften verboten – zumindest bei exzessivem Rauchen!
(AG München, Urteil v. 28.4.2014, 485 C 28018/13 WEG)

Die unverminderte Weitergabe von Zigarettengerüchen an Miteigentümer durch eingeschränktes Lüften ist zu vermeiden. Einem Wohnungseigentümer ist es zuzumuten, sein Rauchverhalten darauf abzustellen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer kommt. Ein Raucher hat daher geeignete Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass aus seiner Eigentumswohnung sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in die Wohnung der darüber wohnenden Eigentümer dringt, und zwar zu folgenden Zeiten: 23:00 - 07:00 Uhr, 11:00 - 13:00 Uhr und 17:00 - 19:00 Uhr.

! Weiterführende Informationen:
Ausführliche Besprechung dieses Urteils
→ **7594039**

„Erstverwaltung“ kann auch erst nach Jahren beginnen
(AG Hamburg, Urteil v. 31.3.2014, 102 d C 31/13)

Erstverwaltung gemäß § 26 Abs. 1 S. 2 WEG entsteht nach Entstehen und Beginn der faktischen Gemeinschaft durch Veräußerung von Wohnungseigentum durch den bisherigen Alleineigentümer. „Vorverwaltungen“, die allein in der Zeit des alleinigen Eigentums eines einzelnen Eigentümers (des Bauträgers) bestellt worden waren, sind keine Erstverwaltungen im Sinne des WEG.

! Weiterführende Informationen:
Bestellung des Verwalters: Grundsätze
→ **636329**

Anfechtungskläger muss schon konkret vortragen
(LG Düsseldorf, Urteil v. 2.7.2014, 25 S 7/14)

Wenn der anfechtende Wohnungseigentümer die Kostenverteilung rügt, muss - ggf. nach Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen - konkret vorgetragen werden, welche Kosten falsch zugeordnet bzw. verteilt wurden. Nur bei Verweigerung der Einsicht kann diese Konkretisierung entbehrlich sein.

Modalitäten der Verwalterbestellung
(AG Riesa, Urteil v. 29.11.2013, 6 C 779/12)

Bei mehreren Kandidaten bedarf es bei der Verwalterbestellung im ersten Wahlgang nicht nur der relativen Mehrheit, sondern der einfachen (absoluten) Mehrheit.

! Weiterführende Informationen:
Bestellung des Verwalters: Grundsätze
→ **636329**

Anspruch auf Ersterstellung ist unverjährbar
(LG Itzehoe, Urteil v. 14.10.2014, 11 S 13/14)

Der Anspruch auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums entsprechend der Teilungserklärung unterliegt nicht der Verjährung.

! Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung (WEG)
→ **636749**



Auch das noch

Das Vogelzimmer

Mit der Tierliebe sehr gut gemeint hat es eine Mieterin in einem Fall, den das AG Menden auf dem Tisch hatte. 60 bis 80 Vögel hielt die Mieterin in einem Zimmer ihrer 51-Quadratmeter-Wohnung. Statt mit einer Tür war das Zimmer mit Maschendraht abgegrenzt und die Vögel konnten sich darin frei bewegen. Den anderen Hausbewohnern stank das im wahrsten Sinne des Wortes gewaltig. Trotz Aufforderung, die Tierhaltung zu beenden, behielt die Mieterin ihr Federvieh, sodass ihr schließlich die Kündigung ins Haus flatterte.

„Vollkommen zurecht“, befand das AG Menden (Urteil v. 5.2.2014, 4 C 286/13). Zwar könnten Mieter grundsätzlich Kleintiere wie Vögel auch ohne Erlaubnis des Vermieters in einer Wohnung halten. Aber auch hier gelte es, den zulässigen Mietgebrauch zu beachten. Diesen sah das Gericht deutlich überschritten, weil das „Vogelzimmer“ überhaupt nicht mehr zum Wohnen genutzt werden konnte und es auch nicht möglich war, dieses zu reinigen, zu belüften und zu beheizen. Dass auch noch die anderen Mieter gestört wurden, kam erschwerend hinzu.

Zitat

Wer zu früh Erfolg hat, fängt an, sich selbst zu kopieren.

Friedensreich Hundertwasser (1928-2000), österr. Künstler

Cartoon



Standpunkt

Dr. Oliver Elzer, Berlin



Si tacuisses!

Ob Geräusche, wenn sie von Kindern ausgehen, als Lärm anzusehen ist, darüber kann man streiten. Dies sahen unsere Volksvertreter nicht anders. Sie nahmen daher, obwohl die Gerichte den Kindern regelmäßig zur Seite standen, einige prominente Fälle behaupteter Kinderfeindlichkeit zum Anlass, vorsorglich das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu ändern. Dort ist seit 2011 zu lesen, dass Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine „schädliche Umwelteinwirkung“ sind.

Was heißt das für Mieter und Wohnungseigentümer? Der Bundesgerichtshof konnte eine Stellungnahme hierzu bislang vermeiden. Bereits im Sommer 2012 war beim Sachenrechtssenat zwar schon nachzulesen, dass die Wertungen des BImSchG bei der Frage, welcher Gebrauch einem Wohnungseigentümer möglich sei,

zu beachten seien. Diese Worte waren aber nicht entscheidungserheblich. Klar positioniert hat sich jetzt – für beide Senate – aber der Mietrechtssenat. Er meint, die vom BImSchG angeordnete „Privilegierungsregelung“ sei nach dem Willen des Gesetzgebers darauf angelegt, über seinen eigentlichen Anwendungsbereich und das damit „vielfach verklammerte zivilrechtliche Nachbarrecht“ hinaus auch auf das sonstige Zivilrecht, insbesondere das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht auszustrahlen, sofern dieses jeweils für die Bewertung von Kinderlärm relevant ist.

Dies liest sich kinderfreundlich – und ist es auch. Ich halte es dennoch – mit Verlaub – für einen ausgemachten „Schmarrn“. Kreischen, schreien oder brüllen Tageskinder über meinem Kopf, so stört das. Jedenfalls mich. Das ist Lärm und sollte, ist es die Folge eines Gewerbes, auch nicht hingenommen werden müssen. Im Verhältnis von Mietern und Wohnungseigentümern sollte das BImSchG keinen Platz haben. Man möchte sagen: basta! Das kann man natürlich anders sehen. Wer mir nicht folgen will, dem wünsche ich freilich tagaus tagein ab dem frühen Morgen eine Tagesmutter mit fünf Einjährigen an den Hals! Viel Spaß!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2015 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,
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (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 6.7.2015.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5052