

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

gerade erst hat der Gesetzgeber mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“) wieder den Versuch unternommen, den

Mietanstieg zu bremsen. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass steigende Betriebskosten ganz wesentlich an der Steigerung der Mietbelastung beteiligt sind. Und hier verdient die öffentliche Hand ganz ordentlich mit. Dabei soll doch die Mietbelastung in Grenzen gehalten werden, oder?

Was soll eine Kleinstgemeinschaft machen, wenn sich trotz größter Bemühungen nur ein Verwalter findet, der bereit wäre, die Verwaltung zu übernehmen? Laut BGH-Rechtsprechung müssen den Eigentümern bei anstehender Verwaltererst- bzw. Neubestellung grundsätzlich mehrere Alternativangebote vor der Beschlussfassung zur Kenntnis und Diskussion gebracht werden. Und wenn das nicht gelingt? Das LG Frankfurt am Main hat einen Beschluss aus formalen Gründen für ungültig erklärt, dem nur ein Verwalterangebot zugrunde lag. Auf weitere Einzelheiten dieses Urteils geht Dr. Deckert in seiner heutigen Urteilsbesprechung ein.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Der Staat als Kostentreiber der Betriebskosten → Seite 4

Recht
Mietpreisbremse: Auskunftspflichten im Rahmen der neuen Vorschriften → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Verwalterbestellung ohne Alternativangebote → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Mietpreisbremse in Hamburg und NRW ab 1. Juli 2015

Die Bundesländer Hamburg und Nordrhein-Westfalen haben Verordnungen erlassen, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt definieren, in denen künftig die Mietpreisbremse greift.

In Hamburg gilt die Mietpreisbremse ab 1.7.2015 zunächst für das gesamte Stadtgebiet. Allerdings soll ein externes Gutachten klären, ob der Wohnungsmarkt tatsächlich in der ganzen Stadt angespannt ist. Sollte sich das nicht bestätigen, sollen einzelne Stadtteile wieder von der Mietpreisbremse ausgenommen werden. Hierauf haben sich der Senat und die Wohnungswirtschaft verständigt.

In Nordrhein-Westfalen ist die Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnungen ab 1.7.2015 in diesen 22 Städten gedeckelt: Aachen, Bielefeld, Bocholt, Bonn, Brühl, Düsseldorf, Erkrath, Frechen, Hürth, Kleve, Köln, Langenfeld (Rheinland), Leverkusen, Meerbusch, Monheim am Rhein, Münster, Neuss, Paderborn, Ratingen, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf.

In den erfassten Gebieten dürfen die Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen im Grundsatz maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

! Weiterführende Informationen:

Checkliste Mietpreisbremse → **7741703**

Mietpreisbremse: 7 Antworten zum neuen Gesetz → **7641112**

Kein Geld zurück bei Schwarzarbeit

Der BGH setzt seine strenge Linie in Sachen Schwarzarbeit fort. Bereits vergangenes Jahr hatten die Bundesrichter klipp und klar gesagt, dass ein Unternehmer kein Geld für eine Leistung verlangen kann, die er (auch nur teilweise) „schwarz“ erbracht hat. Daran anschließend hat der BGH nun klargestellt, dass umgekehrt der Besteller, der die ohne Rechnung erbrachte Werkleistung gezahlt hat, auch dann kein Geld zurückfordern kann, wenn die Arbeiten mangelhaft sind.

Mit dem Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz verfolge der Gesetzgeber das Ziel, die Schwarzarbeit effektiv einzudämmen. Die Durchsetzung dieses Ziels erfordere eine strikte Anwendung dieser Vorschrift. (BGH, Urteil v. 11.6.2015, VII ZR 216/14)

! PRAXIS-TIPP:

Es kann nur davor gewarnt werden, Werkleistungen „schwarz“ ausführen zu lassen, auch wenn vielleicht der ein oder andere Euro an Ersparnis lockt. Von steuer- und strafrechtlichen Aspekten abgesehen, bleibt der Auftraggeber auch auf eventuellen Mängeln „sitzen“.

! Weiterführende Informationen:

Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz: Rechtsfolgen der „Ohne-Rechnung-Abrede“ → **6428431**

Mieter muss Einbau von Rauchwarnmeldern trotz Selbstausstattung dulden

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine bauliche Veränderung, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Deshalb müssen Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter dulden.

Die Duldungspflicht greift auch, wenn der Mieter die Wohnung zuvor schon in Eigeninitiative mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Das hat der BGH klargestellt. Wenn der Einbau der Geräte auf Veranlassung des Vermieters und die spätere Wartung „in einer Hand“ seien, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Das führe zu einer Verbesserung im Vergleich zu dem Zustand, der erreicht wird, wenn die Mieter selbst Rauchwarnmelder einbauen.

Wenn dem Vermieter im betreffenden Bundesland der Einbau von Rauchwarnmeldern vorgeschrieben ist, ergibt sich die Duldungspflicht des Mieters auch daraus, dass der Einbau aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(BGH, Urteil v. 17.6.2015, VIII ZR 216/14)

! Weiterführende Informationen:

Rauchwarnmelder: Aus- und Nachrüstpflicht in den einzelnen Bundesländern → **2717237**

Rauchmelder (Miete) → **2081722**

Getrennte Instandhaltungsrücklagen in Mehrhausanlage

Auch in Wohnungseigentumsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen bestehen, wird die Instandhaltungsrücklage grundsätzlich einheitlich für alle Gebäude gebildet und ist von allen Wohnungseigentümern aufzubringen. Es ist aber auch zulässig, in der Gemeinschaftsordnung nach einzelnen Gebäuden getrennte Instandhaltungsrücklagen zu bilden, die jeweils von den Sondereigentümern für „ihr Gebäude“ zu tragen sind. Nicht erforderlich ist es, zugleich auch die Eigentümer für Maßnahmen, die nicht ihr Gebäude betreffen, vom Stimmrecht auszuschließen.

Ungeachtet einer Zweckbindung für einzelne Gebäude gehören die getrennten Rücklagen zum Verwaltungsvermögen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. (BGH, Urteil v. 17.4.2015, V ZR 12/14)

! PRAXIS-TIPP:

Um eine einheitliche Rücklage nach Gebäuden zu trennen oder getrennte Rücklagen in einer zusammenzuführen, muss die Gemeinschaftsordnung geändert werden. Dies ist nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich, es sei denn, eine Öffnungsklausel erlaubt die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsentscheidung.

! Weiterführende Informationen:

Mehrhausanlage → **636849**

Instandhaltungsrücklage → **636736**

Fristlose Kündigung des insolventen Mieters wegen Altschulden

Mietrückstände können den Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis zu kündigen. Sobald ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters gestellt worden ist, gilt dies nicht mehr. Nach dem Insolvenzantrag kann der Vermieter ein Mietverhältnis nicht mehr wegen Mietschulden kündigen, die aus der Zeit vor dem Insolvenzantrag stammen. Diese Kündigungssperre gilt allerdings nicht unbeschränkt, wie nun der BGH klargestellt hat.

Wenn der Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder die „Freigabe“ des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO erklärt hat, fällt das Mietverhältnis in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurück und die Kündigungssperre entfällt. Dann kann der Vermieter eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände stützen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. (BGH, Urteil v. 17.6.2015, VIII ZR 19/14)

PRAXIS-TIPP:

Ist ein Mieter insolvent, bestehen seine Mietverhältnisse mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Gewerbliche Mietverhältnisse kann der Insolvenzverwalter kündigen. Hinsichtlich der Wohnung des Schuldners besteht kein Kündigungsrecht. Allerdings kann der Insolvenzverwalter eine Enthaltungserklärung („Freigabe“) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgeben. Diese hat – neben dem vom BGH bestätigten Wegfall der Kündigungssperre wegen Altschulden – zur Folge, dass Ansprüche aus dem Wohnungsmietverhältnis nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende nicht im Insolvenzverfahren, sondern nur gegen den Schuldner selbst geltend gemacht werden können.



Weiterführende Informationen:

Insolvenz des Mieters und die Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlung → **2711270**

Gewerbemiete: Wann ist Mietrückstand „nicht unerheblich“?

Kommt ein Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug, kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen. Bei Wohnraummietverhältnissen ist der Rückstand dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Das ist in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geregelt.

Für gewerbliche Mietverhältnisse fehlt zwar eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wann ein Mietrückstand nicht unerheblich ist, doch da § 569 BGB dem Schutz des Wohnraummieters dient, ist ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete bei gewerblichen Mietverhältnissen erst recht erheblich und berechtigt zu einer Kündigung.

Bei Mietverhältnissen, die nicht Wohnraum betreffen, kann aber auch schon ein Rückstand von einer Monatsmiete oder weniger erheblich sein, wenn besondere Einzelfallumstände hinzutreten. Als solche kommen in der Gewerberaumiete neben der Kreditwürdigkeit des Mieters insbesondere die finanzielle Situation des Vermieters und die Auswirkungen des konkreten Zahlungsrückstands auf diese in Betracht. (BGH, Urteil v. 13.5.2015, XII ZR 65/14)



Weiterführende Informationen:

Zahlungsverzug des Mieters → **625903**
Kündigung durch den Vermieter → **2757778**



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

WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Mi., 8.7.2015, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: Rechtsanwalt Thomas Hannemann

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

Der Staat als Kostentreiber der Betriebskosten

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Seit dem 1. Juni 2015 gilt das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (sog. Mietpreisbremse) und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung zugunsten der Mieter. Damit hat die Bundesregierung den ersten Schritt gemäß Koalitionsvertrag umgesetzt; weitere Schritte zur Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten und der Modernisierungsumlage sind noch im Koalitionsvertrag zu Lasten der Vermieter formuliert.

Bei der Diskussion um die Bezahlbarkeit von Wohnungsmieten wird allerdings regelmäßig außer Acht gelassen, dass sich die Mietbelastung aus 2 Bestandteilen zusammensetzt: aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Daher ist eine kritische Analyse zwingend geboten.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen. Die Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen in den Jahren 2000 – 2014 zeigt untenstehende Graphik.

Eine kurze Analyse der Verbraucherpreisentwicklung führt zu folgenden Kernaussagen:

1. Die **Nettokaltmieten** sind in 14 Jahren um 19 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,36 %. Unter Berücksichtigung

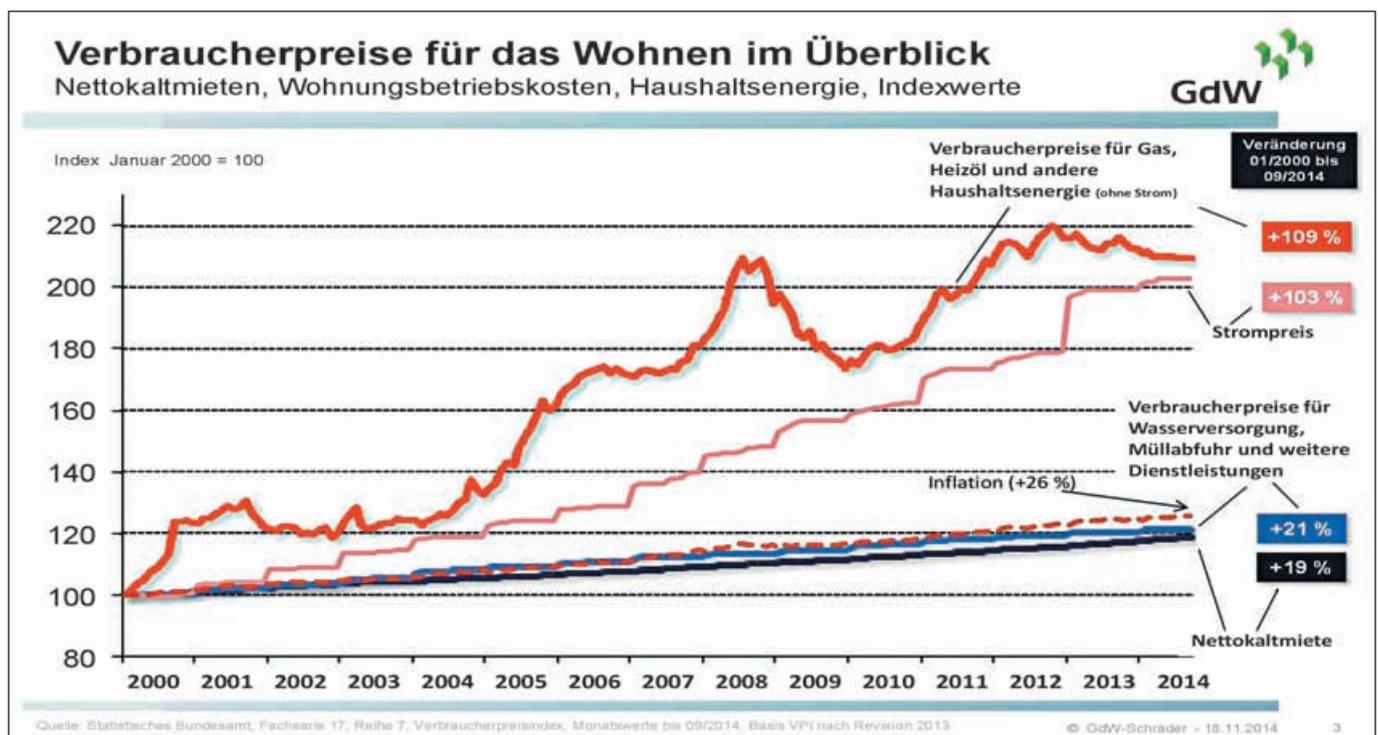
einer durchschnittlichen Inflationsrate von jährlich 1,86 % bedeutet das einen realen Einkommensverlust von jährlich 0,5 % für die Vermieter.

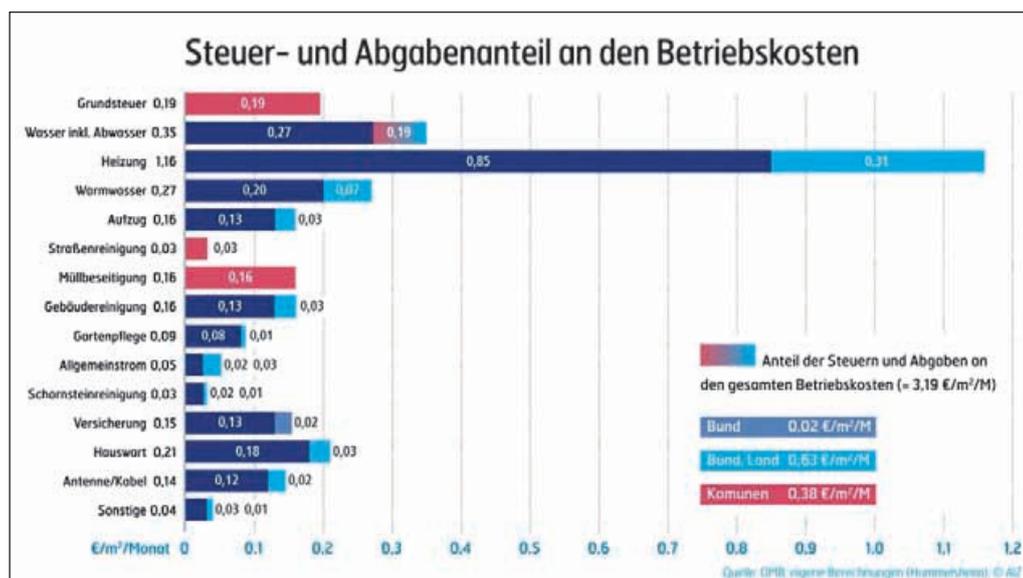
- Die **allgemeinen Betriebskosten** sind in 14 Jahren um 21 % gestiegen, dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,50 % und liegt somit um 0,36 % unter der durchschnittlichen Inflationsrate.
- Die **Strompreise** sind in 14 Jahren um 103 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 7,36 % und trifft alle Bürger.
- Die **Heizkosten** sind in 14 Jahren um 109 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Kostensteigerung von 7,79 % und betrifft ebenfalls alle Bürger.

Im Auftrag des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW) hat das Institut Analyse & Konzepte die Durchschnittsnettokaltmiete in Deutschland im Januar 2014 mit 6,26 Euro/m²/monatlich ermittelt. Das F+B Marktforschungsinstitut hat in ihrem Mietspiegelindex 2014 vergleichsweise eine Durchschnittsnettokaltmiete von 6,28 Euro ermittelt.

Auch der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) als Interessenvertretung der Mieter ist besorgt über die Entwicklung der Betriebskosten. Der DMB veröffentlicht jährlich einen Betriebskostenspiegel für Deutschland, der sich für 2012 wie folgt darstellt:

| | |
|-------------------------|-----------|
| ■ Grundsteuer | 0,19 Euro |
| ■ Wasser inkl. Abwasser | 0,35 Euro |
| ■ Heizung | 1,16 Euro |
| ■ Warmwasser | 0,27 Euro |
| ■ Aufzug | 0,16 Euro |
| ■ Straßenreinigung | 0,03 Euro |
| ■ Müllbeseitigung | 0,16 Euro |
| ■ Gebäudereinigung | 0,16 Euro |
| ■ Gartenpflege | 0,09 Euro |
| ■ Allgmeinestrom | 0,05 Euro |
| ■ Schornsteinreinigung | 0,03 Euro |
| ■ Versicherung | 0,15 Euro |
| ■ Hauswart | 0,21 Euro |
| ■ Antenne/Kabel | 0,14 Euro |
| ■ Sonstige | 0,04 Euro |





Aufsummiert betragen die durchschnittlichen Betriebskosten (Daten 2012) in Deutschland 3,19 Euro/m²/monatlich. Zu Recht werden die Betriebskosten als „zweite Miete“ bezeichnet. Aktuell machen die Betriebskosten mehr als ein Drittel der Gesamtmietbelastung aus!

Der Betriebskostenspiegel des DMB weist bundesweit durchschnittliche Betriebskosten aus. Infolge von regionalen Besonderheiten können die Betriebskosten durchaus höher oder auch niedriger ausfallen. Des Weiteren können die Betriebskosten unterschiedlich ausfallen in Abhängigkeit davon, ob der Vermieter die Serviceleistungen selbst oder durch Dritte erbringen lässt. Und schließlich ist die Höhe der Betriebskosten auch wesentlich davon abhängig, wie die Kommunen über ihre Kommunalentscheidungen und Hebesätze ihre Einnahmen generieren und damit die Bürger belasten. Zur Verdeutlichung: die Hebesätze für die Grundsteuer B (bebaute Grundstücke) haben eine Spreizung von 140 % - 825 %.

Die Analyse des Betriebskostenspiegels des DMB vor dem Hintergrund, ob und in welcher Höhe hier Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand enthalten sind und vor allem, wer diese erhebt, führt zu einem ernüchternden Ergebnis gemäß obenstehender Graphik.

Der Anteil der Steuern und Abgaben an den Betriebskosten beträgt durchschnittlich fast ein Drittel der gesamten Betriebskosten für die Mieter.

1. Abgabenanteil der Kommunen

Der Abgabenanteil der Kommunen beträgt ca. 37 %. Die Kommunen haben über die Hebesätze und Kommunalentscheidung direkten Einfluss auf die Betriebskosten. Anteilsmäßig ist dabei nicht erfasst, dass die Kommunen als regionale Versorger mehrheitlich als Gesellschafter auch Einfluss ausüben auf die kommunalen Wasserversorger und Energieversorger, um über deren Gewinne die kommunalen Haushalte zu entlasten auf Kosten der Einwohner.

2. Abgabenanteil von Bund und Ländern

Der Abgabenanteil von Bund und Ländern beträgt 63 %. Der Bund und die Länder profitieren über die Umsatzsteuer im wahrsten Sinne des Wortes von Kostensteigerungen, da sich mit jeder Kostensteigerung auch die anteilige Umsatzsteuer erhöht.

3. Betriebskostensteigerungen durch Gesetze und Verordnungen in 2015

Die öffentliche Hand verursacht durch immer neue gesetzliche Regelungen eine permanente Steigerung der Betriebskosten. Seit Januar 2015 gelten die Auflagen gemäß Mess- und Eichgesetz, wonach neue

Messgeräte beim zuständigen Eichamt zu melden sind. Ferner ist durch das seit Januar 2015 geltende Mindestlohngesetz mit weiteren Kostensteigerungen für die gebäude- und bedarfsgerechten Dienstleistungen zu rechnen, insbesondere für die Gebäudereinigung, den Hauswart, die Gartenpflege und den Winterdienst. Des Weiteren wird die seit Juni 2015 novellierte Betriebsicherheitsverordnung (BetrSichV) zu weiteren Betriebskostensteigerungen führen, insbesondere für Gebäude mit Aufzugsanlagen.

Die Bundesländer tragen zu Betriebskostensteigerungen bei durch die länderspezifischen Regelungen zur Nachrüstpflicht von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen.

Es ist mit weiteren Regelungen zu rechnen, die die Betriebskosten für die Mieter weiter ansteigen lassen werden, und das oftmals mit dem Hinweis auf den Schutz der Mieter als Verbraucher. Es stellt sich in der Tat die Frage, ob die Mieter als Verbraucher diesen Schutz wirklich wollen, da sie diesen Schutz dauerhaft teuer bezahlen müssen.

Der Ansatz der Politik, sich ausschließlich für die Begrenzung der Nettokaltmieten einzusetzen, greift somit im Ergebnis zu kurz. Die Betriebskosten als „zweite Miete“ betragen nachweislich mehr als 1/3 der Gesamtmietbelastung. Die Betriebskosten belasten bundesweit alle Mieter, nicht nur die Mieter in angespannten Wohnungsmärkten.

Die öffentliche Hand – Bund, Länder und Kommunen – ist dringend aufgefordert, endlich einen echten Beitrag zu leisten, dass die Betriebskosten als Bestandteil der Miete bezahlbar bleiben. Die öffentliche Hand soll sich daher endlich selber eine „Betriebskostenbremse“ verordnen, dadurch könnten alle Mieter bundesweit entlastet werden.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskosten – Definition und Umlage auf den Mieter → [923259](#)

DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.



www.rainer-hummelsheim.de



Mietpreisbremse: Auskunftspflichten im Rahmen der neuen Vorschriften

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

I. Sinn der Neuregelungen

Die Durchsetzung von Rechten aus den Neuregelungen zur Mietpreisbremse erfordert häufig Kenntnisse insbesondere zu baulichen Maßnahmen in einer Wohnung oder zu ihrer (erstmaligen) Nutzung, die für die zulässige Höhe der Miete maßgeblich sein können. Wurde die Wohnung etwa modernisiert oder erst nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt, kann die zulässige Miete nach §§ 556e, 556f BGB deutlich höher sein (vgl. Abramenko, Die Mietpreisbremse, 2015 § 3 Rn. 1 ff.). Diese Umstände entziehen sich regelmäßig der Kenntnis des Mieters. Deswegen gewährt ihm der Gesetzgeber aus § 556g Abs. 3 BGB diesbezüglich Auskunftsansprüche gegen den Vermieter. Dabei gelten für Auskünfte wegen nicht umfassender Modernisierungen gemäß § 556g Abs. 3 S. 2 BGB einige Besonderheiten.

II. Bedeutung, Form, Inhalt und Zeitpunkt des Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB

1. Bedeutung des Auskunftsverlangens

a) Keine Verpflichtung zur ungefragten Erteilung von Auskünften

Der Vermieter muss auch über Tatsachen, die für die Miethöhe relevant sind, nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB nur dann Auskünfte erteilen, wenn der Mieter dies verlangt. Die Verpflichtung hierzu wird nach Zugang des Verlangens fällig. Dieses stellt somit eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar. Wird sie von einem Bevollmächtigten, etwa einem Rechtsanwalt ausgesprochen, muss die Bevollmächtigung den Anforderungen des § 174 BGB genügen. Ansonsten ist das Verlangen unwirksam, wenn der Vermieter die Ankündigung aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.

b) Ausnahme bei allgemein zugänglichen Tatsachen

Trotz Verlangens muss der Vermieter über „allgemein zugängliche“ Tatsachen keine Auskunft erteilen. Dieser Begriff ist wohl ähnlich zu verstehen wie die Offenkundigkeit bei Gericht gemäß § 291 ZPO. Eine Tatsache ist demnach nur dann „allgemein zugänglich“, wenn ein objektiver Dritter anstelle des Mieters einen rechtlich abgesicherten Zugang zu der Informationsquelle hat, was etwa bei Mietspiegeln der Fall ist. Hingegen scheiden Spezialwissen eines Mieters oder Auskunftsmöglichkeiten aus, die auf bloßer Gefälligkeit beruhen, da nicht jedermann einen rechtlichen Anspruch hierauf hat.

2. Form

Ein Auskunftsverlangen nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB bedarf der Textform gemäß § 556g Abs. 4 BGB, muss dem Vermieter also schriftlich oder in einer anderen zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeigneten Weise, z. B. mit E-Mail, zugehen. Es muss aber nicht unterzeichnet sein. Ein nicht in Textform (z. B. mündlich) erklärtes Auskunftsverlangen ist nach § 125 S. 1 BGB unwirksam.

3. Inhalt

a) Tatsachen

Nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB muss der Vermieter nur Auskunft über „Tatsachen (...) erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete (...) maßgeblich sind.“ Demnach ist er insbesondere nicht zur juristischen Bewertung eines Sachverhalts verpflichtet. Er muss also im Rahmen des § 556g Abs. 3 S. 1 BGB z. B. lediglich mitteilen, welche Maßnahmen er im Rahmen einer Modernisierung durchgeführt hat, muss sie aber nicht juristisch bewerten. Ferner ist dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen, dass dem Mieter aus § 556g Abs. 3 S. 1 BGB kein Anspruch auf Rechenschaft, sondern nur auf Auskunft zusteht. Der Vermieter muss also nicht selbstständig Informationen zusammensuchen und aufarbeiten, sondern nur auf konkrete Fragen antworten. Kann der Mieter mangels Tatsachenkenntnis schon keine konkrete Frage stellen (etwa deswegen, weil er überhaupt nicht weiß, ob eine Modernisierung durchgeführt wurde und er deshalb auch nicht nach ihrer Qualität fragen kann), muss er die weiteren Auskünfte durch Vorabfragen vorbereiten („wurde die Heizung energetisch modernisiert?“).

b) Keine Begründung des Auskunftsverlangens

Nach dem Wortlaut des § 556g Abs. 3 S. 1 BGB, den die Gesetzesmaterialien nicht korrigieren, muss der Mieter nicht begründen, weshalb er bestimmte Informationen begehrt. Der Mieter muss also weder entsprechende Nachfragen des Vermieters beantworten noch gar ungefragt darlegen, weshalb er eine bestimmte Auskunft für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete für erheblich hält.

c) Relevanz für die Höhe der Miete

Die Tatsachen, über die der Mieter nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB Auskunft verlangt, müssen für die Miethöhe relevant sein. Verlangt der Mieter etwa Angaben zu früheren Mieten jenseits der nach § 556e Abs. 1 BGB relevanten Vormiete, muss der Vermieter hierauf nicht antworten.

4. Keine Fristbindung

Der Mieter kann Auskünfte nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB ohne Fristbindung, also grundsätzlich während des gesamten Mietverhältnisses verlangen. Selbst die Beendigung des Mietverhältnisses stellt keine zeitliche Grenze für das Auskunftsverlangen dar, wenn der Mieter eine Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB erhoben hat. Denn dann kommen weiterhin Rückzahlungsansprüche aus § 556g Abs. 1 S. 3 BGB in Betracht, so dass die begehrten Auskünfte weiterhin der Vorbereitung eines Rückzahlungsverlangens dienen können. Nur dann, wenn der Mieter die Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB unterlässt, kommen nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Auskunftsansprüche nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB mehr in Betracht, da das Auskunftsverlangen dann mit dem Hauptrecht, das es vorbereiten soll, erlischt.

III. Reaktion des Vermieters

1. Unberechtigtes Verlangen

Der Vermieter muss nur einem Auskunftsverlangen nachkommen, das die Schranken des § 556g Abs. 3 S. 1 BGB einhält. Ein Verlangen, das zu pauschal ist, sich auf irrelevante Tatsachen bezieht oder Rechtsauskünfte begehrt, muss der Vermieter nicht beantworten. Dies muss er ebenso wenig begründen wie der Mieter sein Auskunftsverlangen.

2. Beantwortung eines zulässigen Auskunftsverlangens

Eine zulässige Frage hat der Vermieter umfassend und richtig zu beantworten (zu Fehlern und ihren Folgen s. Abramenko, a.a.O. § 5 Rn. 36 ff.). Erkundigt sich der Mieter etwa darüber, wann die Heizung modernisiert wurde und ob sie bestimmte öffentlich-rechtliche Anforderungen erfüllt,

muss sich der Vermieter zum Datum des Einbaus und zur Einhaltung der betroffenen Normen äußern. Er muss aber nicht ungefragt über die Kosten der Anlage Auskunft geben, selbst wenn dies für die Frage einer umfassenden Modernisierung von Relevanz sein könnte. Erst recht gibt es kein „Pflichtprogramm“ für die Erteilung von Auskünften.

Zu welchen Auskünften der Vermieter verpflichtet ist, lässt sich nicht abstrakt bestimmen, auch nicht auf Fallgruppen oder bestimmte Tatbestände bezogen. Die geschuldete Auskunft richtet sich alleine nach der verlangten Auskunft. Ebenso wenig ist der Vermieter zu rechtlichen Wertungen verpflichtet. So muss er auch auf entsprechende Frage des Mieters nicht dazu Stellung nehmen, ob eine oder mehrere Maßnahmen eine umfassende Modernisierung gemäß § 556f S. 2 BGB darstellen. Er muss nur auf diesbezügliche Fragen zu Art, Umfang, Kosten etc. der Maßnahmen Auskunft erteilen.

3. Begründung und Belege

a) Begründung

§ 556g Abs. 3 S. 1 BGB verpflichtet weder den Mieter zur Begründung seines Auskunftsverlangens noch den Vermieter zur Begründung seiner Auskunft. Er muss also weder angeben, wie er bestimmte Daten und Werte ermittelt hat noch Gründe für die Durchführung einer Maßnahme oder ihre Relevanz für die vereinbarte Miete darlegen. Beispielsweise bedarf es keiner Berechnung, wieso von einer umfassenden Modernisierung auszugehen und welcher Anteil als Abzug für Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen ist. Die Mitteilung der Maßnahmen und ihrer Kosten genügt. Eine knappe Begründung kann allerdings im eigenen Interesse des Vermieters liegen, insbesondere dann, wenn seine Auskunft auf einer rechtlichen Bewertung beruht. Beschränkt sich der Vermieter etwa in oben angeführtem Beispiel auf die Mitteilung der Modernisierungskosten, kann dem im Hinblick auf Instandhaltungskosten eine rechtliche Bewertung zugrunde liegen. Ist diese unzutreffend, ist auch die Auskunft über die Modernisierungskosten falsch. Begründet der Vermieter aber, wieso er nicht von einer Instandsetzungsmaßnahme, sondern von einer Modernisierung ausgeht, ist die Mitteilung der maßgeblichen Tatsachen richtig. Die Unrichtigkeit ihrer rechtlichen Bewertung schadet dann nicht, da er hierzu nicht verpflichtet ist.

b) Belege

Die Vorlage von Belegen ist nach Gesetzeswortlaut und -begründung weder hinreichend noch erforderlich. Der Vermieter kann seine Auskunftspflicht nicht durch die Vorlage (umfangreicher) Belege erfüllen, sondern muss die erfragten Tatsachen selbst mitteilen. Er ist aber auch nicht zur Übermittlung von Belegen verpflichtet, da er lediglich die verlangten Tatsachen, über die der Mieter Auskunft verlangt, mitteilen muss. Allerdings darf er zur Erläuterung auf Belege Bezug nehmen, was wiederum im eigenen Interesse sein kann. Etwa Auskünfte über den Inhalt des Mietvertrags mit dem Vormieter werden ohne Überlassung einer geschwätzten Kopie des Mietvertrags sehr aufwendig und zudem fehlerträchtig.

IV. Besonderheiten der Auskunftspflichten nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB

1. Anwendungsbereich: Nicht umfassende Modernisierungen nach § 556e Abs. 2 BGB

§ 556g Abs. 3 S. 2 BGB will den Modernisierungszuschlag nach § 556e Abs. 2 BGB parallel zu den Regelungen im Bestandmietverhältnis gestalten. Es handelt sich also um eine Spezialnorm für nicht umfassende Modernisierungen. Nach dem Verweis in § 556g Abs. 3 S. 2 BGB findet sie auf umfassende Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 556f S. 2 BGB keine entsprechende Anwendung. Hier unterliegt der Vermieter also weiterhin (nur) den Auskunftspflichten des § 556g Abs. 3 S. 1 BGB.

2. Abweichungen von § 556g Abs. 3 S. 1 BGB

a) Kein Verlangen des Mieters

Nach § 556g Abs. 3 S. 2 BGB hängt die Verpflichtung des Vermieters zur Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen gem. § 556e Abs. 2 BGB nicht von einem diesbezüglichen Verlangen des Mieters ab (zur Fälligkeit s. Abramenko, a.a.O. § 5 Rn. 56). Dies dürfte nicht auf ein Redaktionsversehen, sondern auf den systematischen Zusammenhang der Vorschrift zurückzuführen sein. Denn die Behandlung des Modernisierungszuschlags gemäß § 556e Abs. 2 BGB soll weitgehend der Modernisierungsmieterhöhung gleichgestellt sein. Letztere setzt aber eine entsprechende Erklärung ohne Verlangen des Mieters voraus, so dass eine entsprechende Handhabung beim Modernisierungszuschlag nach § 556e Abs. 2 BGB nur konsequent ist. Dies entspricht auch einem identischen Informationsbedarf des Mieters in beiden Fällen. Nach Abschluss des Mietvertrags hat der Mieter ähnlich wie bei der Mieterhöhung nur wenig Zeit, sich über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete zu informieren. Immerhin trifft ihn bis zur Zahlung der 1. Miete das Rügeerfordernis nach § 556g Abs. 2 BGB, das einer Rückforderung entgegensteht.

b) Anspruch des Mieters auf umfassende tatsächliche und rechtliche Information

Der Informationsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB unterscheidet sich auch seinem Inhalt nach von demjenigen nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB. Zunächst muss der Vermieter hier nicht nur punktuelle Antworten auf bestimmte Fragen des Mieters geben, sondern den Modernisierungszuschlag nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB berechnen. Hierbei kann sich der Vermieter auch nicht auf die Mitteilung der relevanten Tatsachen beschränken. Vielmehr hat er vielfältige juristische Wertungen vorzunehmen, etwa zur Frage, ob eine Maßnahme überhaupt als Modernisierung oder nur als Instandsetzung anzusehen ist. Darüber hinaus muss der Vermieter in aller Regel gemäß § 559 Abs. 3 BGB eine „angemessene“ Aufteilung auf eine Mehrzahl von Wohnungen vornehmen (zu Fehlern und ihren Folgen s. Abramenko, a.a.O. § 5 Rn.67 ff.).

! Weiterführende Informationen:

Mietrechtsänderung: Tritt auf die Mietpreislösung → **7641154**
 Siehe auch den Beitrag „Die Mietpreislösung: Ein Überblick“
 in *Verwalterbrief* Mai 2015, S. 4.

DER AUTOR

Dr. Dr. Andrik Abramenko ist Richter am AG Idstein. Er ist Referent zu Themen aus dem Miet-, Wohnungseigentums- und Verfahrensrecht sowie Autor des Fachbuchs „Die Mietpreislösung“.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Liegt bezüglich nachstehend beschriebenem Objekt eine Kleinanlage i. S. d. Trinkwasserverordnung vor, so dass keine Legionellenuntersuchung durchgeführt werden muss? 3-Familien-Haus mit vermieteter EG-Wohnung und Wohnung im 1. und 2. OG vom Eigentümer selbst bewohnt? Der Warmwasserspeicher fasst nur 150 Liter, das Leitungsvolumen vom Warmwasserspeicher zur Dusche im EG (Mieter) ist kleiner als 3 Liter, aber vom Warmwasserspeicher bis zur Dusche im 2. OG (Eigentümer) knapp über 3 Liter. Ist jeweils das größte Leitungsvolumen ausschlaggebend, auch wenn die Mietwohnung nur im EG ist?

Eine Kleinanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung liegt vor, wenn der Inhalt des Warmwasserspeichers maximal 400 Liter fasst und das Leitungsvolumen der längsten Rohrleitung maximal 3 Liter beträgt. Nur wenn beide Voraussetzungen vorliegen, handelt es sich um eine Kleinanlage. Im vorliegenden Fall handelt es sich daher bereits um eine Großanlage. Die Pflicht zur Trinkwasserprüfung greift bereits dann, wenn zumindest eine Wohnung in dem Haus vermietet ist.

In einer Eigentumswohnung müssen die Fenster instand gesetzt werden. Wer trägt die Kosten der Fensterinstandsetzung, wenn die Fenster in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet worden sind?

Die Fenster nebst Rahmen stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies hat nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung zur Folge, dass grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft für ihren Austausch zuständig ist und die Kosten hierfür nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen sind.

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer hiervon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen. Im Zweifel bleibt es jedoch bei der gesetzlichen Zuständigkeit. Im konkreten Einzelfall ist daher entscheidend, ob die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine zusätzliche Regelung dergestalt enthält, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer in dem räumlichen Bereich seines Sondereigentums unabhängig von der Zuordnung zu dem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bestimmte Instandhaltungs- und Instandsetzungsspflichten obliegen (BGH, Urteil v. 2.3.2012, V ZR 174/11).

In einer WEG mit 10 Einheiten hat ein Mehrheitseigentümer 2015 seine restlichen 5 Miteigentumsanteile verkauft. Hat er in der EV noch ein Stimmrecht für das Geschäftsjahr 2014? Wenn ja, ist es auf einzelne Tagesordnungspunkte (Hausgeldabrechnung etc.) beschränkt?

Das Teilnahme- und Stimmrecht in einer Eigentümerversammlung steht grundsätzlich nur denjenigen Personen zu, welche im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Auch ist der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung nur für die im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer bindend. Soweit der Erwerber bereits als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, besitzt der Veräußerer kein eigenes Teilnahme- und Stimmrecht.

In einer Eigentümergemeinschaft mit 2 Hauseingängen befinden sich 13 WE. Im Erdgeschoss betreibt ein Miteigentümer ein Lebensmittelgeschäft. Der separate Eingang dieses Geschäfts liegt auf der Hinterseite des Objektes. Das Haus ist mit 2 Fahrstühlen versehen, einem im Eingang 1 und einem im Eingang 2. Die Hausverwaltung unterscheidet bei der Jahresabrechnung zwischen den Kosten „Aufzugsreparaturen“ und „lfd. Kosten Aufzug“ (Wartung + TÜV). Muss ein Eigentümer von Eingang 1 auch für die Reparaturkosten des Aufzugs von Eingang 2 anteilig aufkommen? Müssen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen bzw. des Lebensmittelmarkts für beide Aufzüge Reparaturkosten bzw. lfd. Kosten anteilig aufkommen, obwohl sie nie die Aufzüge benutzen bzw. in die Hauseingänge gehen?

Ausweislich des geschilderten Sachverhaltes handelt es sich bei dem Haus mit 2 Eingängen und 2 Aufzügen um eine Eigentümergemeinschaft. Die beiden Fahrstühle stehen im Gemeinschaftseigentum. Soweit in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt wurde, haben gemäß § 16 Abs. 2 WEG alle Eigentümer die Reparaturkosten und die laufenden Kosten anteilig ihres Miteigentumsanteils zu tragen.

In einem Mehrfamilienhaus wurden die Wärmemengenzähler ausgetauscht, weil die Eichfrist abgelaufen war. Sind diese Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig?

Die aufgrund des am 1.1.2015 in Kraft getretenen neuen Mess- und Eichgesetz (MessEG) mit der dazugehörigen neuen Mess- und Eichverordnung (MessEV) aufgrund des Ablaufes der Eichfrist ausgetauschten Wärmemengenzähler sind – soweit die Messgeräte gemietet wurden und die Wartung und der Austausch in die Zuständigkeit des Messdienstleisters fällt, nach § 2 Nr. 4a, 5a, 6a BetrKV i.V.m. §§ 7 Abs. 2 Satz 1, 8 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV – umlagefähig.

Kann der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung an einem beliebigen Wochentag, am Wochenende oder zu einer beliebigen Uhrzeit einberufen?

Im Gesetz selbst ist nichts dazu geregelt, wann die Eigentümerversammlung stattfinden sollte. Grundsätzlich hat der Einberufende den Zeitpunkt der Versammlung nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Abwägen der Interessen aller Eigentümer zu bestimmen. Die Zeit muss insbesondere für Berufstätige verkehrsmäßig und zumutbar sein. Es empfiehlt sich daher, die Eigentümerversammlung wochentags ab ca. 18.00 Uhr anzusetzen. Nach der Rechtsprechung kann eine Eigentümerversammlung jedoch auch an Sonn- und Feiertagen stattfinden.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

bei anstehenden Verwaltererst- bzw. Neubestellungen müssen nach h. M. und verfestigter BGH-Rechtsprechung grundsätzlich mehrere Kandidaten bzw. Alternativangebote den Eigentümern rechtzeitig vor der Beschlussfassung zur Kenntnis und Diskussion gebracht werden. Denn nur dann besteht auch Beurteilungsspielraum, eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Hierauf können die Eigentümer auch nicht verzichten. Kleinstgemeinschaften stehen dabei allerdings häufig vor dem Problem, überhaupt auch nur einen beruflich erfahrenen Fremdverwalter zu angemessenen Konditionen zu finden. Steht jetzt auf Initiative eines engagierten Eigentümers trotz intensiver Bemühungen nur ein Vertragsangebot zur Verfügung, stellt sich für mich die Frage, ob es richtig sein kann, dass ein positiver Beschluss bereits oder gar ausschließlich aus formellen Gründen wegen fehlender Alternativangebote für ungültig erklärt wird.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Verwalterbestellung ohne Alternativangebote**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwalterbestellung ohne Alternativangebote

Auch vor der erstmaligen Bestellung eines Verwalters müssen mehrere Angebote eingeholt werden. Wurde der Verwalter ohne Vorlage von Alternativangeboten bestellt, widerspricht der Bestellungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 7.1.2015, 2-09 S 45/14)

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft, in der bislang kein Verwalter bestellt war, hatte eine Wohnungseigentümerin eine Eigentümerversammlung einberufen, um einen Verwalter zu bestellen. Das Angebot eines Verwalters hatte sie eingeholt. In der Einladung forderte sie die Miteigentümer auf, gegebenenfalls Alternativangebote vorzulegen.

In der Versammlung bestellten die Eigentümer auf Grundlage des einzigen vorliegenden Angebots einen Verwalter, ohne dass Alternativangebote eingeholt worden waren. Ein Wohnungseigentümer hat den Bestellungsbeschluss angefochten.

Das Problem:

Das LG Frankfurt/Main hatte zu entscheiden, ob es bei der erstmaligen Bestellung eines Verwalters der Einholung mehrerer Angebote bedarf.

So hat das LG Frankfurt/Main entschieden:

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Die Wahl des Verwalters entsprach bereits deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Wohnungseigentümer darauf verzichtet haben, Alternativangebote anderer Verwalter einzuholen. Damit haben sie ihren Beurteilungsspielraum überschritten, weil sie ihre Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage vorgenommen haben.

Vor der erstmaligen Bestellung eines Verwalters müssen Alternativangebote eingeholt und diese an die Wohnungseigentümer übersandt werden. Denn nur dadurch kann den Eigentümern aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen, und woran sie bei rein rechnerischer Betrachtung mit den verschiedenen Verwaltern sind. Außerdem treten Schwächen in der Leistungsbeschreibung nur durch die Einholung von Alternativangeboten zutage. Erst durch deren Vorlage können die Wohnungseigentümer eine sachgerechte Entscheidung zur Verwalterwahl treffen und den ihnen insoweit zustehenden – weiten – Beurteilungsspielraum sachgerecht ausüben. Fehlt es hingegen wie hier an Alternativangeboten, erfolgt die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage, so dass die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschritten haben. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Eigentümer aufgefordert worden waren, Alternativangebote vorzulegen. Die reine Aufforderung genügt nicht, denn wenn diese folgenlos bleibt, wird der Zweck der Alternativangebote, Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen, nicht erreicht. Die Eigentümer hätten daher in der Versammlung bestimmen müssen, wie eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für

eine Auswahlentscheidung getroffen werden kann. Spätestens in der Versammlung hätten sie dafür Sorge tragen müssen, dass in einer Folgeversammlung Alternativangebote vorliegen, auf deren Basis sie eine sachgerechte Auswahl treffen können.

Das bedeutet für Sie:

1. Allgemeine Grundsätze zur beschlussweisen Verwalterbestellung

In letzter Zeit häufen sich Streitigkeiten zu diesem Thema. Zunächst sind schon unterschiedliche Überlegungen hinsichtlich anstehender Beschlussfassungen zu einer Verwaltererstbestellung bzw. Neu- oder Wiederbestellung vonnöten. Das sollte bereits bei der Formulierung der Tagesordnung berücksichtigt werden.

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch darauf, dass ein Verwalter bestellt wird, der als Vertretungsorgan der Eigentümer und der Gemeinschaft in Verwaltungsangelegenheiten des Gemeinschaftseigentums fungiert. Die Bestellung eines Verwalters kann auch nicht ausgeschlossen werden.

Der Bestellungsbeschluss muss in formeller und materiell-rechtlicher Hinsicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, insbesondere auch bezogen auf einen konkret beschlussweise bestimmten, zur Amtsübernahme bereiten Kandidaten. Im Rahmen eigener Ermessensentscheidung besitzt eine Gemeinschaft hier einen sehr weiten Beurteilungsspielraum, in den auf Anfechtung hin grundsätzlich auch nicht ohne Not richterlich einzugreifen ist. Inhaltliche Gründe für eine Beschlussanfechtung werden insoweit auch weit strenger beurteilt als etwa solche bei einer Abberufung eines Verwalters aus wichtigem Grund.

Gerade erstmalig oder neu bestellten Verwaltern ohne bisher bekanntem „negativem Arbeitsvorleben“ geben Gerichte im Anfechtungsfall in Übereinstimmung mit dem Mehrheitswillen der Eigentümer häufig eine Bewährungschanse. Strenger muss die Beurteilung sicher im Falle beschlossener Eigentümer selbstverwaltungen (oft abwertend als „Feierabend“- oder „Bettkantenerwalter“ bezeichnet) sein. Ist demgegenüber bei ohnehin bisher bekannter Arbeitsweise ein Verwalter wiederbestellt worden, kann eine Beschlussanfechtung sicher nur bei erheblichen, berechtigten und auch bewiesenen Vorwürfen zum Erfolg führen.

Bei anstehenden Verwaltererst- bzw. Neubestellungen müssen nun nach h. M. und verfestigter BGH-Rechtsprechung grundsätzlich mehrere Kandidaten bzw. Alternativangebote den Eigentümern rechtzeitig vor der Beschlussfassung zur Kenntnis und Diskussion gebracht werden. Nur dann besteht auch Beurteilungsspielraum, eine sachgerechte Entscheidung

treffen zu können. Alternativangebote werden meist im Vorfeld einer Versammlung von einzelnen Eigentümern bzw. vornehmlich vom Beirat eingeholt, verhandelt und verglichen. Spätestens mit der Einladung sollten den Eigentümern ausgewählte Angebote übermittelt werden. In der Versammlung sind dann insbesondere auch vom Verwaltungsbeirat Empfehlungen auszusprechen.

In Anbetracht der gebotenen Trennung zwischen Verwalterbestellung und Vertrag der Gemeinschaft mit dem Verwalter müssen schon im Bestellungsbeschluss vertragliche Eckdaten (insbesondere zur Laufzeit und Vergütung) mitentschieden werden (so jüngst der BGH mit Urteil v. 27.2.2015, Deckert kompakt, Entscheidung des Monats Mai 2015). Dabei kann die Bestellung auch unter der auflösenden Bedingung beschlossen werden, dass der Vertrag im Detail ggf. erst später zustande kommt bzw. neuerlich beschlussweise genehmigt wird. Liegt allerdings bereits zum beschlussweisen Bestellungszeitpunkt ein ausgehandelter Vertrag/Vertragsangebot vor, sollten möglichst Bestellung und Vertragsannahme hintereinander zeitnah in gleicher Versammlung beschlossen werden.

Erfolgreich angefochten wurden in letzter Zeit häufiger Bestellungsbeschlüsse, mit denen ein Mehrheitseigentümer über sein majorisierendes Stimmengewicht einen bestimmten Kandidaten durchgesetzt hat. So wurde ein Mehrheitsvotum bei erheblichen Vergütungsdifferenzen zum Angebot eines Konkurrenten ohne sachlich rechtfertigende Gründe als rechtsmissbräuchlich und gegen die Bestellung dieses Verwalters sprechender wichtiger Grund angesehen (LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 302/12 WEG). Aufgrund eines Verstoßes gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung wurde in einem anderen Fall jüngst auch die Bestellung der Tochter einer Mehrheitseigentümerin wegen erheblicher Zweifel an der erforderlichen Neutralität bei den bestehenden verwandtschaftlichen Abhängigkeiten sowie nicht zu erwartender Entstehung eines Vertrauensverhältnisses für ungültig erklärt (AG Hannover, Urteil v. 6.5.2014, 483 C 12045/13).

2. Zum Sonderfall der hier angesprochenen Entscheidung

Es ist schon richtig, dass bei anstehender Verwaltererst- bzw. Neubestellung grundsätzlich und sicher auch im Regelfall möglichst drei Alternativangebote eingeholt werden müssen, damit überhaupt eine sachgerechte Entscheidung nach Beurteilung von Leistungs- und Vergütungsvergleichen erfolgen kann. Hierauf können die Eigentümer auch nicht verzichten. Gerade in Kleinstgemeinschaften ohne Beirat

ist es allerdings in der Praxis häufig trotz intensiver Bemühungen sehr schwierig, überhaupt auch nur einen beruflich erfahrenen Fremdverwalter zu angemessenen Konditionen zu finden.

Schon Einladungsformalien zu einer Bestellungsversammlung und Vorbefassung der Gemeinschaft zu diesem Thema können sich rechtlich als schwierig gestalten. Oft bemüht sich insoweit nur ein einzelner Eigentümer aktiv. In einem solchen Fall halte ich einvernehmliche Absprachen der Eigentümer für möglich und sachgerecht, zunächst „seine“ Versammlungseinladung mit den Tagesordnungspunkten „Verwalterbestellung und Vertragsgenehmigung“ ohne insoweit nachfolgende Angriffe zu akzeptieren. Andernfalls müsste sich ein solcher Eigentümer erst um eine gerichtliche Ermächtigung zu einer förmlich gültigen Einberufung bemühen.

Entgegen der Auffassung des LG Frankfurt kann sicher auch jeder Eigentümer seine Miteigentümer vor einer Versammlung auffordern, eigenständig arbeitsbereite Verwalterkandidaten mit Vertragsangeboten zu suchen. Gelingt dies allerdings im Vorfeld einer Versammlung nicht, sollte insoweit nicht von einem „Verzicht“ gesprochen werden, vielmehr von gescheiterten anderweitigen Eigentümer-Bemühungen. Steht dann in einem solchen Fall auf Initiative des aktiven Eigentümers nur ein einziges Angebot zur Beschlussfassung an, sollte die Gemeinschaft hierüber auch abstimmen (können/dürfen). Jeder positive Mehrheitsbeschluss kann ohne Frage materiell-rechtlich mit „gegen diesen Verwalter“ sprechenden Argumenten zwecks gerichtlicher Angemessenheitsüberprüfung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung angefochten werden. Eine gerichtliche Ungültigkeitsentscheidung sollte allerdings m. E. nicht bereits oder gar ausschließlich aus formellen Gründen wegen fehlender Alternativangebote ausgesprochen werden, verbunden mit dem alleinigen Hinweis, das Entscheidungsthema in eine neuerliche Versammlung zu vertagen. Für eine solche bisher verwalterlose Gemeinschaft ist dies die Gabe von „Steinen statt Brot“. Kein Eigentümer kann gezwungen werden, weitere Angebote (vielleicht auch nur „Scheinangebote“) einzuholen! Wer soll denn in Versammlungen – wie das Gericht meint – „dafür Sorge tragen, dass bis zur nächsten Versammlung Alternativangebote vorliegen ...“, um erstmals entsprechende Beurteilungsgrundlagen für sachgerechte Auswahlentscheidungen zu schaffen, wenn bisher vielleicht trotz umfangreicher Aktivitäten nur eines einzelnen Eigentümers nur ein einziges Angebot beigebracht werden konnte?

Lehnt demgegenüber die Gemeinschaft mehrheitlich ein solches Einzelangebot – gleich aus

welchen Gründen – durch Negativbeschluss ab, wird dadurch jeder Eigentümer gezwungen, ohne notwendige Fristeinholung entweder andere Eigentümer auf gerichtlichem Wege zur Zustimmung zu verpflichten oder (hilfsweise) Notverwalterbestellung (mit richterlich festgelegten Eckdaten) zu beantragen. Erachtet das Gericht das bisher abgelehnte Angebot als angemessen, zeigt die Erfahrung, dass Gerichte insoweit nach eigener Leistungs- bzw. Vergütungsüberprüfung auch diesen Verwalter zunächst als Notverwalter einsetzen, letztlich zu Verfahrenskostenlasten aller Eigentümer.

3. Fazit

Nicht in jedem Fall und in jeder Gemeinschaft sollten ganz generell Forderungen erhoben werden, stets mehrere Alternativangebote zur Diskussion stellen zu müssen. In einer bekannten Münchner Großgemeinschaft wurde mir allerdings jüngst bekannt, dass ein „fleißiger“ Verwaltungsbeirat 17 Verwalterangebote einholte und auch vergleichend vorab überprüfen musste, bevor er dann drei ausgewählte Kandidaten zur Vorstellung in die Versammlung zu kommen bat. Die Bestellung erfolgte dann auch rasch auf Empfehlung des Beirats. Die Praxis in (oftmals sehr Streitbefangenen) Kleinstgemeinschaften sieht demgegenüber ganz anders aus.

! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters → **636329**

Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

Musterbeschluss: Wiederbestellung mit neuem Verwaltervertrag → **1093403**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Majorisierung liegt noch nicht bei bloßem Ausnutzen des Stimmenübergewichts vor

(LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 302/12)

Allein der Umstand, dass ein Wohnungseigentümer die ihm zustehende Stimmenmehrheit nutzt, um die Bestellung eines bestimmten Verwalters zu erreichen, stellt noch keinen Stimmrechtsmissbrauch dar. Eine Majorisierung ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn durch die Ausübung des Mehrheitsrechts gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen wird, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters. Ein wichtiger Grund gegen die Bestellung eines Verwalters ist ge-

geben, wenn eine erhebliche Preisdifferenz zu dem Angebot eines Konkurrenten vorliegt, die nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist. Wird anstelle des bisherigen Verwalters ein Tochterunternehmen desselben zum neuen Verwalter gewählt, ist allein der Einwand, dadurch werde die Kontinuität der Verwaltung gewährleistet, kein sachlicher Grund, ein deutlich, nämlich um 45 % günstigeres Angebot eines anderen Verwalters unbeachtet zu lassen.

! Weiterführende Informationen:

Majorisierung → **636841**

Verfahrenskostenbelastung bei offensichtlich anfechtbarem Beschluss ohne Bedenkenhinweis

(LG Düsseldorf, Beschluss v. 6.6.2014, 25 T 173/14)

Stellt der Verwalter einen offenkundig anfechtbaren Beschlussantrag zur Abstimmung, stellt dies eine grobe Pflichtverletzung dar. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Beschluss im Ladungsschreiben nicht angekündigt war und der Verwalter nicht auf die Anfechtbarkeit eines derartigen Beschlusses hinweist. Im Fall der Anfechtung des Beschlusses können ihm gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Verfahrens auferlegt werden.

! Weiterführende Informationen:

Verwalter (Verfahrenkostenschuldner) → **1717913**

Unerlaubte Rechtsdienstleistung eines Sondereigentumsverwalters

(OLG Düsseldorf, Urteil v. 17.6.2014, I-20 U 16/14)

Wirkt der Hausverwalter an der Prozessführung seines Kunden zur Abwehr einer Werklohnklage in der Weise mit, dass er unter seinem Briefkopf vorbereitende Schriftsätze (Klagerwiderrung, Ausbau der Rechtsverteidigung) verfasst, die über eine reine Auflistung von Tatsachen das Bauprojekt betreffend hinaus auch eine Fülle rechtlicher Wertungen enthalten, so ist nicht mehr von einer bloßen Nebenleistung zur Hausverwaltung auszugehen. Unabhängig davon, ob die Schriftsätze als gerichtliche oder außergerichtliche Dienstleistung anzusehen sind, begründet der in ihrer Abfassung liegende Verstoß gegen Vorschriften des Rechtsdienstleistungsgesetzes einen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch.

Aufgepasst bei Miteigentum Dritter im Verfahren auf Rückbau einer baulichen Veränderung

(LG Itzehoe, Beschluss v 17.10.2014, 11 T 44/14)

Ist ein Wohnungseigentümer gerichtlich zum Rückbau einer baulichen Veränderung verurteilt worden, so kann dieser Titel dann nicht vollstreckt werden, wenn während des Verfahrens ein Dritter Miteigentümer des betreffenden Wohnungseigentums wird und gegen diesen kein Vollstreckungstitel erwirkt wurde.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Beseitigung

→ **2711858**

Vorfälligkeits- bzw. Verfallklauseln können mehrheitlich beschlossen werden

(LG Köln, Urteil v. 20.2.2014, 29 S 181/13)

Die Wohnungseigentümer können aufgrund der bestehenden Beschlusskompetenz gemäß § 21 Abs. 7 WEG die Fälligkeitsbestimmung bezüglich des Hausgelds mit einer Verfallklausel oder einer Vorfälligkeitsregelung versehen.

! Weiterführende Informationen:

Wirtschaftsplan → **637573**

Streitwert der Anfechtung des Wirtschaftsplans bemisst sich nach einem Bruchteil seines Gesamtbetrags

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.9.2014, 19 W 46/14)

Der Streitwert betreffend die Klage über die Anfechtung eines Wirtschaftsplans einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt sich nach § 49a GKG in Höhe eines Bruchteils des Gesamtbetrags des Wirtschaftsplans.

! Weiterführende Informationen:

Streitwert → **1717910**

Die benachteiligenden Spielgeräte

(AG Bad Homburg, Urteil v. 14.11.2013, 2 C 1426/13)

Die Errichtung eines Sandkastens und einer Schaukel im Bereich gemeinschaftlicher Außenflächen stellt eine nachteilige bauliche Veränderung dar, weshalb die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist.

! Weiterführende Informationen:

Spielplatz → **637183**



Auch das noch

Es rauscht

Wohl eher von feinfühlicher Natur war der Mieter in einem Fall, über den das AG Spandau zu urteilen hatte. Der Mieter bemängelte, dass er im Schlafzimmer das Rauschen der Wasserleitung höre, wenn jemand das angrenzende Badezimmer der Wohnung benutze. Tatsächlich überschritten die beanstandeten Geräusche die für Wohn- und Schlafräume geltenden Grenzwerte.

„Eine Minderung ist nicht drin und der Vermieter muss auch die Wand nicht besser isolieren“, sagte das AG Spandau (Urteil v. 4.4.2014, 3 C 576/13). Zwar seien die Grenzwerte überschritten, doch seien diese für Geräusche innerhalb der Wohnung gar nicht anwendbar. Außerdem ging das Rauschen allein von den Mitbewohnern derselben Wohnung aus – und damit von Personen, mit denen sich der Mieter bewusst in ein besonderes Näheverhältnis begeben habe. Dies sei etwas anderes, als wenn man ungewollt akustisch am Leben der Nachbarn teilhabe. Und schließlich habe man auf einen Mitbewohner mehr Einfluss als auf den Nachbarn. Ergo: Auch rechtlich kommt es darauf an, wer nebenan duscht.

Zitat

Die schlimmste Art der Ungerechtigkeit ist die vorgespielte Gerechtigkeit.

Platon (427 – 348/347 v. Chr.), griechischer Philosoph

Cartoon



Standpunkt

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



Der guten Ordnung halber ...

Grenzkontrollen gibt es innerhalb des EU-Schengen-Raumes grundsätzlich nicht mehr. Doch in der Sorge um Ordnung und Sicherheit vor dem jüngsten G7-Gipfeltreffen wurden sie punktuell wieder umgesetzt. Mit unerwartetem Erfolg für die Polizei: Zahlreiche Schleuser von Ausländern ohne Aufenthaltstitel wurden festgenommen, Haftbefehle wegen Rauschgiftdelikten erlassen, unerlaubte Waffen und Feuerwerkskörper sichergestellt, Diebesgut beschlagnahmt, Fahndungen erfolgreich beendet u.v.a.m. Diese Erfolge haben große Zustimmung in der Bevölkerung gebracht, auch wenn manchem der Aufwand um den Schutz der Staatsführer zu hoch war und man selber eigentlich lieber ungehindert reist. Ordnung und Sicherheit. Was würde wohl alles zum Vorschein kommen, wenn Verwalter die von ihnen betreuten Liegenschaf-

ten in eigener Person systematisch auf „Herz und Nieren“ prüfen würden, also unabhängig von beauftragten Hausmeistern? Zugegeben, viele Verwalter tun das natürlich, aber ebenso viele Objektbetreuer haben - ob aus Zeitmangel oder im Zuge arbeits-teiliger Prozesse - diese Arbeit auf andere Personen verlagert. Doch der Objektbetreuer, der in der Eigentümerversammlung Rede und Antwort stehen muss, hat die bessere Sicht auf Haus und Hof und die Menschen, nämlich die Sicht aus den Augen eines Eigentümers und Bewohners. Und dabei geht es nicht nur um Sicherheitsaspekte wie Prüfsiegel an Feuerlöschern, Funktion von Schließanlagen, Zugängigkeit von Technikräumen, Brandlasten und Unordnung im Keller sowie der Blick in die Nachbarschaft. Es geht auch um das wohnwertvolle Gefühl der Bewohner, dass eine ordnende Hand ansprechbar ist, dass soziale Missstände und eventuell Verwahrlosung erkannt werden, dass man Messies enttarnt oder manche nachbarschaftlichen Missverständnisse bereinigt. Hausordnung und Gemeinschaftsordnung schlummern meist tief im Aktenschrank der Kunden. Wir, die Verwalter, sind diejenigen, auf die man sich verlässt und denen man das Vertrauen schenkt.

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 15.9.2015.

www.haufe.de/immobilien



9178364810085531
Mat.-Nr. N6436-5053