

Der Verwalter-Brief

mit Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2023



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Wohnungseigentümer können sowohl in als auch außerhalb einer Versammlung Beschlüsse fassen. Von Gesetzes wegen hat jeder

Wohnungseigentümer bei der Abstimmung eine Stimme. Die Wohnungseigentümer können allerdings auch etwas anderes vereinbaren. Gängige Alternativen sind das Objekt- und das Wertstimmrecht. Beide Alternativen folgen einfachen Prinzipien, können aber durch eine Unterteilung plötzlich schwierig werden. Anhand eines aktuellen Urteils aus Berlin stellt Ihnen Dr. Elzer mögliche „Untiefen“ vor. Die „Gaspreisbremse“ ist seit dem 1.1.2023 in Kraft. Sie soll bis Dezember 2023 gelten und kann per Rechtsverordnung bis Ende April 2024 verlängert werden. Rückwirkend soll die Preisbremse sogar schon für die Monate Januar und Februar 2023 gelten. Neben den komplexen Regelungen zum Preisdeckel enthält das Gesetz umfangreiche Ankündigungs- und Informationspflichten, die sich an Energielieferanten sowie Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften richten und von Verwaltungsunternehmen in kürzester Zeit umzusetzen sind.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Wirkungsweise und Umgang mit der Preisdeckelung für Gas und Wärme

→ Seite 4

Recht

Risiken durch Abkürzungen und unklare Vertragsregelungen, insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Unterteilung: Was passiert mit dem Stimmrecht?

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Modernisierungsmieterhöhung muss nicht in die Tiefe gehen

Nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen können Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Diese Möglichkeit für eine sog. Modernisierungsmieterhöhung ergibt sich aus § 559 Abs. 1 BGB.

Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären; die Erhöhung ist aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. In der Erhöhungserklärung muss der Vermieter darlegen, inwiefern die durchgeführten Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Die Begründung soll Mietern ermöglichen, Grund und Umfang der Mieterhöhung zu prüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine nähere Kontrolle besteht, etwa durch Beiziehung fachkundiger Personen oder Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter.

Erfüllt die bauliche Veränderung sowohl Kriterien einer Modernisierung als auch einer Erhaltungsmaßnahme (sog. modernisierende Instandsetzung), muss der Vermieter für den Instandhaltungsanteil eine Kürzung vornehmen. Aus der Mieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden.

Sowohl an die Erhöhungserklärung als auch die Darstellung des Instandhaltungsanteils sind in formeller Hinsicht keine allzu hohen Anforderungen zu stellen, wie der BGH in einem aktuellen Urteil erneut betont hat. So muss der Vermieter auch bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nicht aufschlüsseln, welche Kosten auf die einzelnen Gewerke entfallen. Es reicht aus, wenn der Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Baunebenkosten müssen nicht für jede Baumaßnahme einzeln ausgewiesen werden; dies kann gebündelt geschehen.

Ob die angesetzten Beträge tatsächlich zutreffen und angemessen sind, betrifft allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung, nicht aber deren formelle Voraussetzungen. (BGH, Urteil v. 25.1.2023, VIII ZR 29/22)

Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – nach Modernisierung → **6557841**

Bauliche Veränderung: Ohne Beschluss läuft nichts

Jede von einem Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf eines gestattenden Beschlusses, selbst wenn kein anderer Wohnungseigentümer durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Das hat der BGH klargestellt und betont, dass dies seit der WEG-Reform eindeutig im Gesetz geregelt sei.

Im entschiedenen Fall stritten die Mitglieder einer Zweier-WEG mit zwei Doppelhaushälften über den Bau eines Swimmingpools. An den an die jeweilige Haushälfte anschließenden, im Gemeinschaftseigentum befindlichen Gartenflächen bestanden Sondernutzungsrechte. Die Eigentümer einer Einheit begannen, in „ihrem“ Garten einen Swimmingpool zu bauen. Der Eigentümer der anderen Einheit verlangte Unterlassung. Zurecht, wie der BGH befand. Bauliche Veränderungen müssen nämlich gemäß § 20 Abs. 1 WEG in der seit der WEG-Reform geltenden Fassung stets durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden. Ein solcher Beschluss fehlt hier.

Die bauwilligen Eigentümer können ihre Maßnahme nicht auf ihr Sondernutzungsrecht stützen, denn dieses berechtigt nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der Sondernutzungsfläche, die wie der Bau eines Swimmingpools über die übliche Nutzung hinausgehen.

Ein Gestattungsbeschluss ist auch zwingend, wenn ein Eigentümer einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum hat. Ein solcher Anspruch besteht – neben den in § 20 Abs. 2 WEG aufgezählten Fällen – gemäß § 20 Abs. 3 WEG dann, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte hierdurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind oder wenn kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird.

Durch den Beschlusszwang wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Zudem steht mit Bestandskraft eines solchen Beschlusses oder Rechtskraft eines Urteils, das den Beschluss ersetzt, zwischen den Wohnungseigentümern ebenso wie im Verhältnis zu deren Rechtsnachfolgern fest, dass die bauliche Veränderung zulässig ist. (BGH, Urteil v. 17.3.2023, V ZR 140/22)

PRAXIS-TIPP:

Spätestens mit dieser Klarstellung des BGH ist vorgezeichnet, wie einzelne Wohnungseigentümer bei beabsichtigten baulichen Veränderungen vorgehen müssen: Es obliegt dem bauwilligen Wohnungseigentümer, vor Beginn der Baumaßnahme einen Gestattungsbeschluss herbeizuführen. Notfalls muss er den Weg der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG gehen. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch.

Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (WEMoG)

→ **14365901**

Berlin verlängert Senkung der Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Berlin beträgt weiterhin 15% in 3 Jahren. Eine entsprechende Verordnung hat der Senat auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Andreas Geisel (SPD) beschlossen. Durch die Verordnung, die am 25.3.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet worden ist, wird ganz Berlin zu einem Gebiet im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die neue Verordnung, mit der die im Mai 2023 auslaufende Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15% verlängert wird, läuft bis zum 10.5.2028. Bereits seit 2013 gilt in Berlin eine reduzierte Kappungsgrenze. Die Möglichkeit, in Gebieten mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze

für Mieterhöhungen abzusenken, wurde durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführt, das seit 1.5.2013 gilt.

! Weiterführende Informationen:

Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei Wohnraum (Tabelle)

→ **7689630**

Mieterhöhung bei Wohnraum – Kappungsgrenze → **625749**

Miet-Senate des BGH mit neuen Vorsitzenden

In beiden mit dem Mietrecht befassen Senaten des BGH hat nach dem Ausscheiden der bisherigen Vorsitzenden der Vorsitz gewechselt.

Dr. Ralph Büniger ist neuer Vorsitzender des unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständigen 8. Zivilsenats am BGH. Er gehört dem BGH seit September 2009 an und ist seitdem Mitglied im 8. Zivilsenat. Seit Mai 2022 war er bereits stellvertretender Vorsitzender des Senats. Neuer Vorsitzender des für das gewerbliche Mietrecht zuständigen 12. Zivilsenats am BGH ist Hartmut Guhling. Er gehört dem BGH seit August 2013 an und ist seitdem Mitglied im 12. Zivilsenat, seit Juni 2020 als stellvertretender Vorsitzender.

Digitalisierung der Immobilienverwaltung

Zum wiederholten Mal hat der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) Immobilienverwaltungen befragt, wo sie Ihr Unternehmen in Bezug auf den Fortschritt der Digitalisierung sehen.

42 % der rund 800 Teilnehmer an der Umfrage gaben an, die Digitalisierung habe ihr Unternehmensergebnis positiv beeinflusst. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber der Vorgängerumfrage aus dem Jahr 2018, als nur 25 % der befragten Unternehmen der Digitalisierung einen positiven Einfluss auf das Ergebnis bescheinigten. Mehr als die Hälfte der Teilnehmer gab an, dass sich die Digitalisierung bereits jetzt positiv auf die Kundenzufriedenheit ausgewirkt habe, etwa durch schnellere Antwortzeiten. Zudem gebe es weniger Telefonie und mehr Komfort für beide Seiten, auch Mitarbeiter seien entlastet worden. Gestiegen ist die Bereitschaft für Investitionen: 61 % der Firmen wollen in diesem Jahr mehr als 5 % des Jahresumsatzes für die Optimierung der IT (Software, Hardware, Beratung) ausgeben. Bei der Umfrage im Jahr 2018 waren es nur 43 %.

Auch die Hemmnisse für einen Fortschritt bei der Digitalisierung nahm die Umfrage in den Blick. So scheitert die Umsetzung den Umfrageergebnissen zufolge hauptsächlich an Personalmangel und an einer fehlenden Digitalstrategie. Nur 35 % der Befragten gaben an, dass ausreichend Personalkapazität da sei, um Digitalisierungsschritte umzusetzen – und lediglich 9 % schätzen den Faktor als gut ein. 55 % der Verwaltungsunternehmen gaben fehlende Zeit als das größte Hindernis bei der Umsetzung der Digitalisierung an, gefolgt von hohen Kosten (45 %) und fehlenden Sachkenntnissen (19 %).

Spätestens seit der Pandemie nicht mehr wegzudenken ist das Homeoffice: Bei der Auswertung der Umfrage hat sich dem VDIV zufolge gezeigt, dass Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern oder ab einer Größe von 3.000 verwalteten Einheiten mit der Aufteilung zwischen Büro und Homeoffice zufrieden sind. Kleinere Unternehmen hingegen tendierten eher dazu, Mitarbeiter wieder zurück ins Büro holen zu wollen. Insgesamt stehen 69 % dem Homeoffice beziehungsweise mobilen Arbeiten offen bis sehr offenen gegenüber.



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“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Elektromobilität: Ladeinfrastruktur und PV-Anlage für MFH/WE-Gemeinschaften

Freitag, 28.4.2023, 13:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 109 Euro zzgl. MwSt. (129,71 Euro inkl. MwSt.)

E-Autos „tanken“ meist dort, wo sie länger stehen und Zugang zu einem Stromanschluss erhalten. Das ist auch in der heimischen Tiefgarage möglich, wenn der E-Fahrer in einem Mehrfamilienhaus wohnt. Die Installation von Ladeinfrastrukturanlagen in WEG-Tiefgaragen liegt nahe, damit jeder Bewohner (Wohnungseigentümer oder Mieter) jederzeit auf ein E-Auto umsteigen kann, wenn er dies möchte.

Idealerweise wird parallel zur Ladeinfrastruktur noch eine PV-Anlage zum vorrangigen Selbstverbrauch mit geplant und errichtet. Mit dieser macht man dann „Mieterstrom“, auch für die E-Autos.

Die Entscheidungswege in heterogenen Interessensgemeinschaften sind nicht immer leicht. Wie es gelingen kann, wie der Weg von einer ersten Idee zur fertigen Installation gestaltet werden kann, wird in diesem Online-Seminar vermittelt.

Referenten: *Annette Schwabenhaus und Michael Vogtmann*

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ 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

Wirkungsweise und Umgang mit der Preisdeckelung für Gas und Wärme

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /
VDIV Management GmbH

Das umgangssprachlich als Gaspreisbremse bekannte „Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften“ (EWPBG) ist seit dem 1.1.2023 in Kraft. Es soll zunächst bis Dezember 2023 gelten und kann per Rechtsverordnung bis Ende April 2024 verlängert werden. Im Grundsatz sollen damit ab März 2023 die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Rückwirkend soll die Preisbremse aber auch für die Monate Januar und Februar 2023 gelten.

Damit führt der Gesetzgeber ein seit längerem angekündigtes Entlastungssystem für gestiegene Gas- und Wärmelieferungskosten ein. Neben den komplexen Regelungen zum Preisdeckel enthält das Gesetz umfangreiche Ankündigungs- und Informationspflichten, die sich sowohl an Energielieferanten als auch an Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften richten und die von Verwaltungsunternehmen in kürzester Zeit umzusetzen sind.

Grundsätzliche Funktionsweise der Gas- und Wärmepreisbremse

Für Haushalte und Unternehmen hat die Deckelung der Preise von Erdgas und Wärme innerhalb eines Kontingents von 80 % des Verbrauchs zur Folge, dass statt dem tatsächlichen Preis nur ein garantierter Preis zu zahlen ist. Bei leitungsgebundenem Erdgas beträgt der Brutto-Arbeitspreis 12 Cent/kWh und bei Wärme 9,5 Cent/kWh.

Für die verbleibenden 20 % gibt es keinen Preisdeckel, so dass mathematisch eine Mischkalkulation zwischen gedeckeltem und ungedeckeltem Preis erfolgt. Der Lieferant berechnet hierauf basierend seine Lieferungen beim Letztverbraucher oder Kunden. Die Entlastung findet sich somit bei der Ermittlung der Abschlags- und Vorauszahlungen wieder und entlastet Letztverbraucher und Kunden auf diesem Wege von den Marktpreisen. Unter bestimmten Voraussetzungen werden Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern oder auch Hausgeldzahlungen von Eigentümern angepasst.

Wesentliche Regelungen des Gesetzes

Sprachlich unterscheidet das Gesetz zwischen Letztverbraucher und Kunde. Letztverbraucher ist derjenige, der Erdgas an einer Verbrauchsstelle abnimmt, also z. B. eine Wohnungseigentümergeinschaft oder bei einem vermieteten Mehrparteienhaus mit zentraler Heizungsanlage der Vermieter. Der Vertragspartner ist der Erdgaslieferant.

Ist von Kunden die Rede, meint dies den Vertragspartner eines Wärmeversorgungsunternehmens. Dies betrifft die Belieferung mit Wärme für eigene Zwecke oder zur Weitergabe an Mieter oder Pächter. In diesem Zusammenhang sind dann die Wohnungseigentümergeinschaften oder Vermieter die Kunden.

Nicht umfasst sind Energiebelieferungen mittels Heizöls oder Holzpellets. Hierzu soll es eigenständige Regelungen im Rahmen eines einzurichtenden Härtefallfonds geben.

Ermittlung der Entlastungsbeträge

Das Gesetz sieht sowohl bei der leitungsgebundenen Lieferung von Erdgas als auch bei der Lieferung von Wärme Entlastungsbeträge vor, die von bestimmten Entlastungskontingenten, Referenzpreisen und der Differenz dieser Referenzpreise zu näher definierten Arbeitspreisen abhängen. Dieser Entlastungsbetrag wird bei den Abschlags- und Vorauszahlungen berücksichtigt und kommt so dem Letztverbraucher und Kunden zugute.

Sowohl Erdgaslieferant als auch Wärmeversorgungsunternehmen sind verpflichtet, dem Letztverbraucher im Zeitraum 1.3.2023 bis 31.12.2023 für jeden Monat der Belieferung einen Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Bei der Erhebung von Abschlags- und Vorauszahlungen wird der Betrag unmittelbar und gleichmäßig berücksichtigt.



Informationspflichten

Die Erdgaslieferanten und Wärmeversorger sind verpflichtet, dem Letztverbraucher bis zum 15.2.2023, spätestens aber vor dem 1.3.2023 die zu zahlenden Abschläge in Textform mitzuteilen.

Spätestens ab dem 31.1.2023 hat der Erdgaslieferant allgemein auf seiner Internetseite über das Entlastungssystem hinzuweisen. Diese Informationen müssen leicht aufzufinden sein, einen Hinweis auf den kostenmindernden Nutzen von Energieeinsparungen enthalten und darauf hinweisen, dass die Entlastung aus den Mitteln des Bundes finanziert wird. Bei einem Neuvertrag mit einem Letztverbraucher oder im Falle einer Preiserhöhung ist der Erdgaslieferant verpflichtet, diese Informationen in Textform zu übermitteln.

Weitergabe und Information durch den Vermieter

In § 26 EWPBG ist geregelt, dass Vermieter die ab dem 1.3.2023 erhaltene Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen und gesondert auszuweisen haben. Die Höhe der Entlastung und der auf den Mieter entfallende Anteil sind für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Ferner gilt: Sofern die Vorauszahlungen des Mieters mit der Begründung steigender Kosten für leitungsgebundenes Gas oder Wärme seit dem 1.1.2022 erhöht oder überhaupt erstmalig seit dem 1.1.2022 Vorauszahlungen für leitungsgebundenes Gas oder Wärme vereinbart wurden, hat der Vermieter die Betriebskosten unverzüglich anzupassen, wenn er die oben beschriebenen Informationen durch Erdgaslieferanten oder Wärmeversorgungsunternehmen erhalten hat. Die Anpassung erfolgt auf eine angemessene Höhe. Nicht erforderlich ist diese Anpassung, wenn die Vorauszahlungen um weniger als 10 % anzupassen wären. Die Anpassungspflicht entfällt ebenfalls, wenn die Parteien bis zum 31.3.2023 eine abweichende Vereinbarung treffen.

Wichtig zu wissen ist in diesem Zusammenhang, dass wenn der Vermieter bis zum 1.4.2023 die Abrechnung vornimmt, die Anpassung im Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen kann; die vorherige Anpassungspflicht entfällt dann. Ergänzend ist geregelt, dass die Mietparteien die Vorauszahlungen jeweils einmal im Laufe einer Abrechnungsperiode anpassen können, sofern das Mietverhältnis nicht unter § 26 Abs. 2 EWPBG fällt. Voraussetzung ist dann, dass gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist. Das Anpassungsverlangen ist dann auch zu begründen.

Unverzüglich nach Zugang der Informationen durch den Erdgaslieferanten oder das Wärmeversorgungsunternehmen muss der Vermieter den Mieter über den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung sowie über die Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung informieren. Sofern die Vorauszahlungen des Mieters angepasst werden müssen, hat der Vermieter den Mieter über den neuen Entlastungsbetrag zu unterrichten.

Weitergabe und Information durch Wohnungseigentümergeinschaften

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft gibt die Entlastung zunächst über die Abrechnung an die Eigentümer weiter. Sie hat die ab dem 1.3.2023 erhaltene Entlastung in der Jahresabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen und gesondert auszuweisen. Sie wird dort als kostensenkende Summe eingestellt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Vorauszahlungen nimmt das Gesetz einen Systembruch für die Verwaltung von Wohnungseigentum in Kauf. Ist eine Überdeckung der Kosten von mehr als 10 % zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die durch den Wirtschaftsplan beschlossenen Vorauszahlungen nicht mehr in voller Höhe einfordert. Stattdessen sollen die Vorschüsse unverzüglich nur noch in der Höhe eingefordert werden, die den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entsprechen.

Über den geänderten Zahlbetrag hat die Wohnungseigentümergeinschaft die Eigentümer unverzüglich zu unterrichten.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft gelten die Regelungen über die Informationspflichten der Vermieter entsprechend. Sie müssen die Eigentümer unverzüglich nach Zugang der Informationen durch den Erdgaslieferanten oder das Wärmeversorgungsunternehmen über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über die Berücksichtigung in der Jahresabrechnung informieren.

Die weiteren Informationspflichten ergeben sich, wenn die Hausgeldzahlungen angepasst werden müssen.

PRAXISTIPPS ZUR UMSETZUNG IN VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

Das EWPBG enthält zahlreiche hochkomplexe und stark ausdifferenzierende Regelungen. Wichtig ist, sich mit dem Grundmechanismus der Preisdeckelung vertraut zu machen.

Verwalter und Vermieter können die Erklärungen der Erdgaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen abwarten. Mit diesen ist ab dem 15.2.2023 zu rechnen. Allerdings sollten beauftragte Verwaltungsunternehmen sich nach Möglichkeit schon auf die zu erwartenden Erklärungen einstellen. Sind diese eingegangen, dann treffen Verwalter und Vermieter Informationspflichten. Vermieter bzw. beauftragte Mietverwalter müssen unverzüglich nach Zugang der Informationen durch den Erdgaslieferanten oder das Wärmeversorgungsunternehmen die Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über die Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung informieren. Gleiches gilt für Verwalter in Wohnungseigentumsanlagen im Verhältnis zu den Eigentümern. Leiten

die Versorger Informationen elektronisch zu, können die Dateien weitergeleitet oder in Portale eingestellt werden.

Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung

Sowohl in der Betriebskostenabrechnung als auch in der Hausgeldabrechnung sind die Entlastungsbeträge auszuweisen, und zwar insgesamt als auch nach dem auf den Nutzer/Eigentümer entfallenden Anteil.

Pflicht zur Datenvorhaltung

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften haben die Höhe der finanziellen Entlastung, verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters und Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach einem amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln. Hintergrund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Die genaue Ausgestaltung der Kontrolle bleibt abzuwarten.

Lieferantenwechsel

Schließlich müssen bei einem Lieferantenwechsel im Kalenderjahr 2023 Vermieter und Verwalter dem neuen Versorger die Abrechnung des ursprünglichen Lieferanten in analoger oder digitaler Kopie übersenden oder anderweitig sicherstellen, dass mit dem Abschluss eines Neuvertrages das zustehende Entlastungskontingent nicht überschritten wird. Erst nach erfolgter Prüfung darf der neue Lieferant die Entlastungsbeträge gewähren.

Zu guter Letzt

Die Vielzahl an Herausforderungen der letzten Jahre sowie der Probleme bei der Umsetzung der zahlreichen (teilweise zeitlich befristeten) Pflichten, die Verwaltungsunternehmen in Zeiten von Personalmangel treffen, ist hoch. Für die Durchführung der erforderlichen Arbeitsschritte ist jedoch selbstverständlich eine zeitabhängige Vergütung zu verlangen. Nach den Informations- und Organisationspflichten nach EnSikuMaV und EnSimiMaV kommt hier ein weiterer Aspekt aus dem Bereich Energie und Kosten auf den Verwalter zu. Zeitlich ist dies alles kaum leistbar, keinesfalls aber sind diese Tätigkeiten mit der Grundvergütung abgegolten. Der Verwalter kann eine nach Zeitaufwand bemessene zusätzliche Vergütung erheben bzw. eine Sondervergütung verlangen. Bei der Gestaltung des Verwaltervertrages müssen Verwalter dies unbedingt berücksichtigen. Hier sei auf den Verwaltervertrag von Haus & Grund Deutschland sowie dem VDIV Deutschland verwiesen, der vielfach bei Gemeinschaften Anerkennung findet.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.





Risiken durch Abkürzungen und unklare Vertragsregelungen, insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

1. Abkürzungen

Die formelle Unwirksamkeit einer Abrechnung kann sich daraus ergeben, dass Abkürzungen verwendet werden, die aus sich selbst heraus für den „Karlsruher Durchschnittsmieter“ nicht verständlich sind und vom Vermieter auch nicht erläutert werden.

Kritische Abkürzungen (vgl. Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 18. Aufl. Rn. 3485) gibt es in der Praxis hinreichend.

1.1. Unwirksam sind folgende Formulierungen

- **Mieter 1** oder **Gesamtzeitanteile** (AG Köln, Urteil v. 3.4.2001, 217 C 571/00, WuM 2002, 285).
- **HB-KOSTEN** für Hausbetreuung, da keine allgemein bekannte Abkürzung (BGH, Urteil v. 19.11.2008, VIII ZR 295/07, NZM 2009, 78).
- **Str.Intern, Rgl.Hz.g, Rgl.Hz.g.Übergabe und Str.Hpt.Übergabe** (LG Berlin, Urteil v. 29.8.2002, 67 S 505/01, GE 2002, 1627).
- **Kosten/UE** (AG Dortmund, Urteil v. 6.2.2004, 107 C 8704/03, WuM 2004, 148; AG Witten, Urteil v. 25.11.2004, 2 C 995/04, ZMR 2005, 209: Die Heizkostenabrechnung ist formell nicht ordnungsgemäß, wenn darin zum Teil willkürliche Abkürzungen benutzt werden und die einzelnen Rechenschritte der Abrechnung nicht vollständig nachvollziehbar sind; a.A. LG Dortmund, Urteil v. 8.3.2005, 1 S 152/04, ZMR 2005, 865: Die Heizkostenabrechnung bleibt trotz der Verwendung von Abkürzungen wie **HeizungsVE** bzw. **Kosten/UE** nachvollziehbar. Denn dem Mieter ist es nach angemessener Überprüfung möglich, gezielte Fragen an den Vermieter zu richten und um Erläuterungen zu bitten).
- **VHKV-Einheiten**: Werden die Heizungsverbrauchsdaten in der Betriebskostenabrechnung nach Wärmehäufigkeit und in VHKV-Einheiten aufgeteilt, ohne zu erläutern, was sich hinter dieser Bezeichnung verbirgt, ist die Heizkostenabrechnung nicht nachvollziehbar und somit unwirksam (AG Dresden, Urteil v. 14.12.2005, 141 C 10955/04, WuM 2010, 451; AG Paderborn, Urteil v. 25.6.2021, 58 C 217/20, ZMR 2021, 907).
- **HKV 1-3** für Heizkostenverteiler (AG Aschaffenburg, Urteil v. 31.7.2014, 115 C 638/13, ZMR 2015, 33, 35; ebenso Schmid, ZMR 2015, 36).
- **Dienstleistungen** als Abrechnungsposition ist ohne nähere Spezifizierung nicht ausreichend bezeichnet (LG Berlin, Urteil v. 8.8.2000, 64 S 51/00, NZM 2001, 707).
- **Personalkosten** ist ebenfalls nicht ausreichend spezifiziert (OLG Düsseldorf, Urteil v. 21.4.2009, 24 U 163/08, MDR 2009, 1356 Rn. 22, 24).
- **Wartungsverträge** (OLG Düsseldorf, Urteil v. 21.4.2009, 24 U 163/08, MDR 2009, 1356).
- **Menge Ges.** und **Menge Whg.**: Ist der Verteilerschlüssel in der Abrechnung nur mit diesen Abkürzungen überschrieben oder werden nur einfache Zahlen mitgeteilt, liegt Unverständlichkeit vor (AG Aschaffenburg, Urteil v. 31.7.2014, 115 C 638/13, ZMR 2015, 33; zustimmend Schmid, ZMR 2015, 36: wenn für den Mieter nicht erkennbar ist, um welche Menge es sich handelt und die Zahlen nicht benannt sind).

1.2. Ausreichende und noch verständliche Formulierungen

- Als gerade noch ausreichend wird **Fußbod.Hz.g. Nr. 1+2** als Aufteiler nach Nutzergruppen ohne Erläuterung angesehen (a. A. AG Aschaffenburg, Urteil v. 31.7.2014, 115 C 638/13, ZMR 2015, 33; wie hier Schmid, ZMR 2015, 36: damit ist die Nutzergruppe gemeint, deren Räume mit einer Fußbodenheizung versehen sind).
- Die Umlage nach Personenmonaten ist zulässig und verständlich, wenn der Ausdruck **Personenmonate** verwendet wird, ohne diesen näher zu erläutern (BGH, Urteil v. 22.10.2014, VIII ZR 97/14, ZMR 2015, 110). Anders ist es, wenn sich in der Abrechnung nur die Abkürzung **PM** findet.
- **ME-Anteil** für Miteigentumsanteil wird als verständlich angesehen, zumindest wenn sich dies aus dem Mietvertrag ergibt (LG Karlsruhe, Urteil v. 8.1.2014, 9 S 294/13, ZMR 2014, 796); a. A. und verfehlt dagegen AG Hamburg, Urteil v. 5.5.2021, 49 C 569/20, ZMR 2022, 645: Ferner führt die Verwendung des Umlageschlüssels **MEA** in den Abrechnungen unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Abrechnung nach Flächenanteilen zur formellen Teilunwirksamkeit der hiervon betroffenen Abrechnungspositionen; AG Hamburg, Urteile v. 28.2.2019, 44 C 481/17 und 27.5.2010, 44 C 8/10; vgl. Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, Rn. 1756a. Wer **MEA Abkürzung** oder **MEA Betriebskostenabrechnung** bei Google eingibt, erhält sofort: Bei der Umwandlung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen ... legt der teilende Eigentümer für jedes Sondereigentum in der Teilungserklärung fest, wie viele Miteigentumsanteile (MEA).
- Die Abkürzung **MEA** für Miteigentumsanteil dürfte hinreichend bekannt sein (LG Leipzig, Urteil v. 3.9.2004, 12 S 2867/04, NZM 2005, 14 und 102; a. A. allerdings PWW/Elzer 17. Aufl. § 556 Rn. 58). Bei vermietetem Wohnungseigentum ist oft die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung - meist nach MEA - maßgebend.
- Verständlich ist deshalb umso mehr auch der Verteilerschlüssel **MIT-EIGENTUM** (BGH, Urteil v. 19.11.2008, VIII ZR 295/07, NZM 2009, 78). Gleiches muss gelten für die Abkürzung **Pers.** für Personen.

2. Unglückliche Vertragsregelungen

2.1. Klausel zu Schönheitsreparaturen

Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) enthaltene Klausel zu Schönheitsreparaturen mit dem Wortlaut **die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen und das Reinigen der Fußböden** soll nach AG Hamburg (Urteil v. 29.4.2022, 48 C 481/19, ZMR 2022, 972) wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sein. Die unangemessene Benachteiligung des Mieters soll darin liegen, dass sich aus der Klausel nicht hinreichend deutlich ergibt, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind. Es wird insoweit Bezug genommen auf LG Hamburg (Beschluss v. 30.11.2020, 316 T 44/20 Rn. 7), welchem sich das Gericht anschließt (so auch AG Hamburg, Urteile v. 15.5.2020, 49 C 493/19 und 17.4.2020, 46 C 321/15). Die vermietetseits verwendete Formulierung lässt - nicht zuletzt wegen der Einfügung des Wortes **der** - im Zweifel ein dahingehendes Verständnis zu, dass die Streifarbeiten einerseits **der Außentüren von innen** und andererseits **der Fenster**, dieser also auch von außen, geschuldet seien. Es bestehe auch keine allgemeine Vermutung dahingehend, dass die wortwörtliche Übernahme der Formulierung von § 28 Abs. 4 der II. BV AGB-rechtlich nicht zu beanstanden wäre.

Solche Urteile sind Beispiele für juristische Haarspalterei, müssen aber vom Vermieter gekannt und einkalkuliert werden.

2.2. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten

Wenn im Formularmietvertrag nur **Vorauszahlungen für die Betriebskosten** vereinbart wurden, bedeutet dies keine wirksame Umlagevereinbarung der in § 2 Nr. 1-16 BetrKV genannten Betriebskosten. Einen allgemeinen Grundsatz dahingehend, dass bei Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung in jedem Falle eine Umlage nach der Betriebskostenverordnung zulässig sei, stellte der BGH nicht auf (so AG Hamburg, Urteil v. 13.5.2022, 48 C 198/21).

Dem lag folgende Vertragsregelung zugrunde: Neben einer **Nettomiete** von ... Euro wurden als **Vorauszahlungen für die Betriebskosten** ... Euro und als **Vorauszahlungen für die Heizkosten** ... Euro genannt. Unter der Überschrift **Sonstige Vereinbarungen** u. a.: **Nebenkosten/Betriebskosten: Der Mieter verpflichtet sich, die anteiligen Nebenkosten auch dann zu zahlen, wenn er die Leistungen des Vermieters nicht oder nur teilweise in Anspruch nimmt.**

Soweit die Vermieterin einen Nachzahlungssaldo wegen Betriebskosten (ohne Heizkosten) gegenüber dem Mieter in Ansatz bringt, wurde ihre Forderung als unberechtigt angesehen. Das AG Hamburg (a.a.O.) vermisst eine hierfür erforderliche vertragliche Vereinbarung (Tautologie bzw. semantische Redundanz) zwischen den Parteien zur Umlage von Betriebskosten auf den Mieter. Nach § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Von dieser grundsätzlichen Weichenstellung dürfen die Mietvertragsparteien gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB durch vertragliche Vereinbarung abweichen.

Dazu hat der BGH (Urteil v. 2.5.2012, XII ZR 88/10, ZMR 2012, 614) klargestellt: „Eine Vereinbarung dieses Inhalts muss dem Mietvertrag allerdings klar und eindeutig zu entnehmen sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssen der Art nach konkretisiert werden. Nur dann ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können.“

Diesen Maßstab zugrunde gelegt, ergäbe sich eine Übertragung von Betriebskosten auf den Mieter dergestalt, dass über geleistete Vorauszahlungen nach tatsächlich angefallenen Kosten anteilig abzurechnen und im Falle von die Vorauszahlungen übersteigenden tatsächlichen Kosten ein Nachzahlungssaldo begründet wäre, nicht.

Zwar ist dem Mietvertrag zu entnehmen, dass eine **Vorauszahlung** für Betriebs- und Heizkosten zu leisten ist. Es findet sich jedoch keine Regelung dazu, dass und ggf. welche konkreten Betriebskosten umlage- und abrechnungsfähig sein sollen. Eine Konkretisierung der Art nach, welche dem Mieter ein zumindest grobes Bild der auf ihn zukommenden Betriebskosten gibt, fehlt.

Allerdings sind bei der Ermittlung etwaiger gegenüber dem Mieter abrechenbarer Kostenarten die getroffenen Abreden gemäß §§ 133, 157 BGB auszulegen, wobei die gesamten vertraglichen Regelungen und Absprachen umfassend einzubeziehen sind. Danach genügt es, wenn sich die Betriebskosten, die der Mieter zu tragen hat, hinreichend sicher bestimmen lassen. Insofern kann es etwa ausreichen, wenn der Vertrag auf einschlägige Verordnungen Bezug nimmt (BGH, Urteil v. 2.5.2012, XII ZR 88/10, ZMR 2012, 614). Doch seien abrechenbare Betriebskosten vorliegend auch nicht durch Auslegung des gesamten Vertrages bestimmbar. Einen Verweis auf einschlägige Verordnungen enthält der Vertrag nicht.

Auch trage der bloße Umstand, dass **Vorauszahlungen für die Betriebskosten** vereinbart wurden, nicht die Annahme, dass damit etwa eine Umlage nach der BetrKV vereinbart worden sei. Dahingehende An-

haltspunkte lasse der Mietvertrag nicht erkennen. Einem durchschnittlichen Mieter sei – nach nicht empirisch zu belegender Ansicht des AG Hamburg (a.a.O.) – auch keineswegs geläufig, dass eine Abrechnung von Betriebskosten häufig am Maßstab der BetrKV ausgerichtet ist. Der Empfängerhorizont eines durchschnittlichen Mieters ist bei der Auslegung nach der Verkehrsauffassung indes zugrunde zu legen.

Die Höhe der vereinbarten **Vorauszahlungen** im Verhältnis zur vereinbarten **Nettomiete** lässt ebenso wenig einen Rückschluss darüber zu, ob und gegebenenfalls welche konkret anfallenden Kosten letztlich vom Mieter zu tragen sein könnten.

Zwar ging der BGH in einer Konstellation, in der vertraglich für **Art und Umfang** der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten auf die **Zweite BerechnungsVO in der jeweils geltenden Fassung maßgebend** Bezug genommen wurde, obwohl diese bereits außer Kraft getreten war, davon aus, dass dann die Kostenpositionen nach der geltenden BetrKV umlagefähig seien (BGH, Urteil v. 10.2.2016, VIII ZR 137/15, ZMR 2016, 287). Das alles ist wenig überzeugend: Der BGH (a.a.O. Rn.15) stellte nämlich – ohne Einschränkungen – fest: Der Begriff der Betriebskosten ist seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert. Angesichts der Gesetzeslage, die den Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit langem festlegt, ist der im Mietvertrag verwendete Begriff der Betriebskosten ohne Weiteres in diesem Sinne zu verstehen, das heißt wie jetzt in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt und in dem aufgrund der darin enthaltenen Ermächtigung erlassenen Betriebskostenkatalog erläutert.

In diese Richtung argumentiert auch das OLG Frankfurt (Urteil v. 14.2.2018, 2 U 142/17, ZMR 2018, 924): Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrags, auch formularmäßig, dass der Mieter **die Nebenkosten** oder **alle umlagefähigen Nebenkosten** zu tragen hat, liegt hierin auch ohne nähere Bestimmung der einzelnen Kostenarten oder eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV/Anlage 3 zu § 27 der II. BV eine wirksame Umlage jedenfalls der im Betriebskostenkatalog zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konkret aufgeführten Betriebskosten.

Der BGH (Urteil v. 8.4.2020, XII ZR 120/18, ZMR 2020, 638) hat ergänzend entschieden: Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff **Betriebskosten** erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB i. V. m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten.

Ergo: Die viel naheliegendere Auslegung (§ 157 BGB) geht dahin, dass die Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung als Abschlusszahlung mit Abrechnungspflicht (vgl. zum umgekehrten Fall AG Lingen/Ems, Urteil v. 25.6.1996, 4 C 173/96, WuM 1996, 714) – nicht etwa als Pauschale – zu verstehen ist. Die Betriebskostenvorauszahlungspflicht ist quasi eine Doppelvereinbarung:

1. Der Mieter schuldet Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV und
2. hierauf hat der Mieter Vorauszahlungen in vereinbarter Höhe zu leisten.

DER AUTOR

Dr. iur. utr. Olaf Riecke war Richter am AG Hamburg-Blankenese; er ist jetzt Schiedsrichter im Dt. Ständigen Schiedsgericht für Wohnungseigentum. Dozent an der Hagen Law School (Fachwaltsausbildung) sowie Referent im Rahmen der WEG-Fortbildung. Seit 1989 Veröffentlichungen zum Immobilienrecht. Mitherausgeber und Autor zahlreicher Kommentare und Fachbücher zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.





Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

Ist ein handgeschriebenes Protokoll, das auf der Eigentüerversammlung von den Beiräten unterschrieben wurde und dann im Büro in Reinform gebracht wurde, gültig?

Es gibt keine Vorschriften für die Form der Niederschrift. § 24 Abs. 6 WEG regelt nur, wer es zu unterzeichnen hat. Das „Protokoll“ kann deshalb auch handschriftlich, sogar in fremder Sprache (etwa Plattdeutsch) oder Schrift (etwa Sütterlin) erstellt werden. Das mag unpraktisch sein, aber wäre wirksam. Selbst alte Eintragungsbewilligungen über Dienstbarkeiten im Grundbuch wurden früher oft handschriftlich erstellt.

Dürfen die Jahresabrechnung und die Verwalter-Entlastung in einem Beschluss zusammengefasst werden oder müssen 2 getrennte Beschlussanträge vorliegen?

Über die Jahresabrechnung wird seit 1.12.2020 nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht mehr Beschluss gefasst. Sie dient nur noch als Grundlage für die zu beschließenden Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse. Selbst wenn beide Beschlussgegenstände (Abrechnung und Entlastung) in einem Beschluss zusammengefasst wurden, war dies unschädlich. Jeder einzelne Teil dieses Kombi-Beschlusses war isoliert anfechtbar. Praktisch war eine solche Zusammenfassung aber schon nach altem Recht nicht.

Darf oder muss ich sogar bei einer Mieterhöhung die 3 Vergleichswohnungen nach Lage, Beschaffenheit und Größe im Mieterhöhungsverlangen benennen? Wie verhält es sich dabei mit dem Datenschutz?

Gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB kann u. a. zur Begründung insbesondere Bezug genommen werden auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von 3 Wohnungen. Die Wohnungen sollten aus Gründen der Datensparsamkeit/Datenminimierung nach DSGVO nur nach Gebäude und Lage innerhalb des Gebäudes beschrieben werden. Dazu braucht man den Mieternamen nicht mitzuteilen. Im Übrigen sollten immer 4 - 6 Vergleichswohnungen benannt werden. Wenn dann eine Wohnung nicht „vergleichbar“ ist (nach Ansicht des Gerichts), ist dies unschädlich.

Üblicherweise wird – falls vorhanden (demnächst in allen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern!) – auf einen (einfachen oder qualifizierten) Mietspiegel Bezug genommen.

Ist es korrekt, dass bei der Gewerberaummiete eine Indexvereinbarung nur gültig ist, wenn das Mietverhältnis für mindestens 10 Jahre fest abgeschlossen wird?

§ 557b BGB gilt nicht in der Gewerberaummiete. Seit 14.9.2007 gilt dort das PreisklauselG, das kein Genehmigungsverfahren (mehr) vorsieht. Ausnahmen vom grundsätzlichen allgemeinen Indexierungsverbot in § 1 Abs. 1 PreisklauselG bestehen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1d PreisklauselG („Preisklauseln in Verträgen 1. über wiederkehrende Zahlungen, die zu erbringen sind d) für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung“), wenn ein gewerbliches Mietverhältnis mindestens auf 10 Jahre fest abgeschlossen ist oder beide Vertragsparteien für 10 Jahre auf die ordentliche Vertragskündigung verzichtet haben. Solche Wertsicherungsklauseln sind auch keine überraschenden Klauseln im Sinne des § 305c BGB.

Sind Fliegengitter mit Rahmen eine bauliche Veränderung, wenn sie deutlich sichtbar sind?

Eine einfache Veränderung des optischen Gesamteindrucks nur eines Bauteils genügt seit 1.12.2020 nach § 20 Abs. 4 WEG, der sog. Veränderungssperre, nicht mehr, um von einer unzulässigen baulichen Veränderung zu sprechen. Nur eine Maßnahme, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht, ist überhaupt eine bauliche Veränderung. Eines Beschlusses bedarf es dann nur beim Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum wegen §§ 13 Abs. 2, 20 Abs. 1 WEG. Das wird beim (mobilen) Fliegengitter wohl in der Regel zu verneinen sein. Es fehlt am nicht unerheblichen Substanzeingriff.

Ich habe seit Anfang 2021 einen Wohnungseigentümer, der in Australien wohnt. Wie ist hier die Ladungsfrist für die Eigentüerversammlung zu berechnen?

Hier gibt es (leider) keine rechtlichen Besonderheiten. Maßgeblich ist der Zugang beim in Australien lebenden Sondereigentümer. Voraussetzende Notare haben in der Teilungserklärung geregelt, dass im Ausland lebende Eigentümer eine inländische Person mit Empfangsvollmacht benennen müssen.

Kann der Verwalter, soweit er Bevollmächtigter sein soll, für den zeitlichen Eingang der Vollmacht eine Frist vorgeben, also z.B. bis 16 Uhr am Nachmittag des Tages der Versammlung? Damit könnte vielleicht gewährleistet werden, dass er von der Vollmacht rechtzeitig Kenntnis erhält. Problematisch könnte dies sein, wenn die Vollmacht auf allen Kanälen gesendet werden kann.

Da der Verwalter nicht jede Vollmacht „annehmen“ muss, kann er in der Einladung darauf hinweisen, dass er auch sehr spät eingehende Bevollmächtigungen ablehnen dürfe. Dies wird insbesondere bei missbilligten Weisungen für die Abstimmung ggf. der Fall sein. Dann bliebe dem Vollmachtgeber selbstverschuldet evtl. keine Zeit mehr z.B. einen übernahmebereiten Wohnungseigentümer zu bevollmächtigen. Deshalb erscheint es quasi als „minus“ erst recht zulässig, den Eigentümern mitzuteilen, dass E-Mails zuletzt am Vortag der Versammlung um 15 Uhr abgerufen würden.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer können in, aber auch außerhalb einer Versammlung Beschlüsse fassen. Von Gesetzes wegen kommt jedem Wohnungseigentümer bei der Abstimmung 1 Stimme zu. Die Wohnungseigentümer können allerdings etwas anderes vereinbaren. Gängige Alternativen sind das Objekt- und das Wertstimmrecht. Beim Objektstimmrecht wird gezählt, wie viele Wohnungs- und/oder Teileigentumsrechte im Eigentum einer Person stehen. Ist ein E beispielsweise Eigentümer von 2 Wohnungseigentumsrechten, so hat er auch 2 Stimmen. Beim Wertstimmrecht ist hingegen zu fragen, wie groß der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers ist. Steht einem E z. B. ein Miteigentumsanteil mit der Größe von 50/1.000 zu, hat er auch einen 50/1.000 Stimmenanteil. Diese einfachen Prinzipien können durch eine Unterteilung plötzlich schwierig werden. Der Begriff „Unterteilung“ meint, dass ein Wohnungseigentümer aus einem Wohnungseigentumsrecht rechtlich mehrere macht. Anhand eines aktuellen Urteils aus Berlin wollen wir Ihnen mögliche „Untiefen“ vorstellen und erläutern.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Unterteilung und Stimmrecht

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Unterteilung: Was passiert mit dem Stimmrecht?

Ist ein zum Ausbau berechtigter Wohnungseigentümer berechtigt, in seinem Eigentum stehende Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen und ist er gleichzeitig zur „Begründung von neuem Wohnungseigentum“ bzw. dazu ermächtigt, „beliebig viele Wohnungseigentumsrechte zu begründen“, so sind diese Regelungen dahingehend auszulegen, dass neu geschaffenen, zusätzlichen Wohnungseigentumsrechten im Falle der Vereinbarung eines Objektstimmrechtes jeweils ein volles Stimmrecht zukommen soll.

LG Berlin, Urteil v. 7.2.2023, 55 S 56/22 WEG

Der Fall:

Nach der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentumsanlage A entfällt abweichend von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG („Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme“) auf jede „Eigentumswohnung“ 1 Stimme. Die Gemeinschaftsordnung ermächtigt den Eigentümer des Teileigentums Nr. 9 außerdem, auf „eigene Kosten“ und „vorbehaltlich einer baubehördlichen Genehmigung“ sein Sondereigentum im Dachgeschoss zu Wohnzwecken aus- und umzubauen und „beliebig viele Wohnungseigentumsrechte zu begründen“. Teileigentümer X macht von diesem Recht Gebrauch. Nach Ausbau seiner Räume begründet er anstelle des Teileigentums Nr. 9 die Wohnungseigentumsrechte Nr. 9a und Nr. 9b.

Bei einer Abstimmung wird später fraglich, welches Stimmrecht die Wohnungseigentümer Y und Z haben – die neuen Eigentümer der Wohnungseigentumsrechte Nr. 9a und Nr. 9b. Der Verwalter meint, Y und Z besäßen jeweils ein halbes Stimmrecht. Y und Z meinen demgegenüber, sie hätten jeweils 1 Stimme.

Das Problem

Im Fall haben die Wohnungseigentümer für ihre Wohnungseigentumsanlage das Objektstimmrecht vereinbart. Wegen des Begriffes „Eigentumswohnung“ ist allerdings nicht klar, ob diese Vereinbarung nur für die Wohnungseigentumsrechte gelten soll. Das LG problematisiert diese Frage nicht. Es liegt aber nahe und soll hier im Weiteren unterstellt werden, dass das Objektstimmrecht auch für die Teileigentumsrechte gelten soll. Denn in der Regel geht man mit Blick auf § 1 Abs. 6 WEG („Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend“) davon aus, dass für die Teileigentumsrechte in einer Anlage die Bestimmungen für die Wohnungseigentumsrechte gelten sollen. Dies gilt auch für eine Gemeinschaftsordnung. Legt man diese Sichtweise zugrunde, hatte X als Eigentümer eines Teileigentums nach dem in der Anlage geltenden Objektstimmrecht 1 Stimme. Nach der rechtlichen Unterteilung des Teileigentums in 2 Wohnungseigentumsrechte (dazu musste X eine Umwidmung vornehmen) kann es so nicht mehr sein. Es kommen 3 Lösungen in Betracht: Auf die Eigentümer der 2 neuen Wohnungseigentumsrechte entfällt ein gemeinsames Stimmrecht. Jeder Wohnungseigentümer hat ein halbes Stimmrecht. Oder jedes Wohnungseigentumsrecht vermittelt eine einzelne Stimme.

So hat das LG entschieden:**1. Das Ergebnis**

Das LG meint, statt 1 Stimme gebe es nach der Unterteilung 2 Stimmen. Der Gemeinschaftsordnung könne der Wille des teilenden Eigentümers entnommen werden, dass im Falle einer „Vermehrung der Wohnungseigentums-einheiten“ im Wege einer Unterteilung auch die Stimmrechte entsprechend „steigen“ sollen.

2. Objektstimmrecht**2.1. Die Gemeinschaftsordnung**

Auf die „Wohnheiten“ Nr. 9a und 9b ent-falle jeweils 1 volle Stimme. Denn nach der Gemeinschaftsordnung entfalle auf jede Ei-gentumswohnung „in der Versammlung“ 1 Stimme. Es gelte also das „Objektprinzip“.

2.2. Grundsatz für eine Unterteilung

Allerdings führe die Unterteilung einer „Woh-nungseigentums-einheit“ bei gleichzeitiger Vereinbarung eines Objektstimmrechtes nicht ohne Weiteres zu einer Vermehrung der Stimm-rechte. Dies beruhe darauf, dass für die Unter-teilung einer „Wohnungseigentums-einheit“ und die Begründung einer „weiteren Einheit“ weder eine Zustimmung noch eine Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich sei (Hinweis auf BGH, Beschluss v. 24.11.1978, V ZB 2/78, NJW 1979, 870, Rn. 19 – juris).

Daher werde das zuvor auf die „ungeteilte Einheit“ entfallende Stimmrecht „eigentlich“ entsprechend der Zahl der neu entstandenen „Einheiten“ nach Bruchteilen aufgespalten und diesen zugewiesen (Hinweis auf BGH, Be-schluss v. 7.10.2004, V ZB 22/04, NJW 2004, 3413, Rn. 32 – juris).

2.3. Ausnahme für eine Unterteilung

Etwas anderes gelte aber, wenn der Gemein-schaftsordnung der Wille des teilenden Ei-gentümers entnommen werden könne, dass mit der Festlegung des Objektstimmrechtes zugleich das Ziel verfolgt werde, im Falle einer Vermehrung der „Wohnungseigentums-einheiten“ im Wege einer Unterteilung auch die Stimmrechte entsprechend zu „steigern“ (Hinweis auf BGH, Beschluss v. 7.10.2004, V ZB 22/04, NJW 2004, 3413, Rn. 32 – juris). So liege es im Fall.

Eine ausdrückliche Regelung, wonach sich im Falle der Begründung weiterer „Wohnungsei-gentumsrechte“ auch die Stimmverhältnisse ändern sollen, enthalte die Gemeinschafts-ordnung allerdings nicht. Ein entsprechender Wille könne ihr aber durch Auslegung ent-nommen werden. Der ausbauberechtigte Ei-gentümer sei nach der Gemeinschaftsordnung nämlich nicht nur berechtigt, die „Einheiten“ im Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen. Er sei in der Gemeinschaftsordnung auch ermächtigt worden, „beliebig viele Wohnungs-

eigentumsrechte zu begründen“. An anderen Stellen der Gemeinschaftsordnung sei im Übr-igen ausdrücklich von der „Begründung von neuem Wohnungseigentum“ die Rede.

Sei ein zum Ausbau berechtigter Wohnungs-eigentümer nach der „Teilungserklärung“ aber ausdrücklich befugt, „neues“ Wohnungsei-gentum zu begründen, sei die entsprechende Regelung dahingehend zu verstehen, dass den neu geschaffenen, zusätzlichen „Ein-heiten“ im Falle der Vereinbarung eines Ob-jektstimmrechtes jeweils 1 volles Stimmrecht zukommen solle. Insoweit unterscheide sich der dem Streitfall zugrunde liegende Sachver-halt in entscheidungserheblicher Weise von BGH, Beschluss v. 7.10.2004, V ZB 22/04, NJW 2004, 3413. Denn in dem dort entschiedenen Fall habe die „Teilungserklärung“ lediglich ein Ausbaurecht, nicht aber ausdrücklich auch die Befugnis zur „Begründung weiterer Woh-nungseigentums-einheiten“ eingeräumt.

2.4. Folgen

Die „Vermehrung der Stimmrechte“ sei mit Entstehung des neuen Wohnungseigentums-rechtes eingetreten, ohne dass es hierfür weiterer Rechtshandlungen oder zusätzlicher rechtsgeschäftlicher Erklärungen der übrigen Wohnungseigentümer oder einer Änderung der Gemeinschaftsordnung bedurft habe.

Das bedeutet für Sie:**1. Babylonische Sprachverwirrung**

In der Entscheidung purzeln die Begriffe nur so durcheinander. Wir haben das bewusst nicht korrigiert. Die Praxis ist aber davor zu warnen, die Dinge ständig anders und ständig schief sowie unpräzise zu benennen. Wenn man keine präzisen Begriffe bildet, kann man nicht klar diskutieren, löst Probleme, die es nicht gibt und übersieht dafür andere. Wer die Dinge verstehen will, muss klar denken und darf kein „Begriffspanser“ sein. Überblick:

- Das WEG kennt das Wohnungs- und das Teileigentum. Beides sind voneinander zu unterscheidende Rechte. Im WEG gibt es hingegen keine „Wohnheiten“ oder „Einheiten“, noch gibt es „Eigentumswoh-nungen“.
- In der Regel spricht man vom Objektstimm-recht und nicht vom „Objektprinzip“.
- Stimmrechte werden nicht „gesteigert“. Die Wohnungseigentümer können zwar auf den Grundsatz einwirken, dass jeder Wohnungs-eigentümer 1 Stimme hat. Durch eine sol-che Vereinbarung wird das Stimmrecht aber nicht „gesteigert“.
- Es muss zwischen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung unterschieden wer-den. Die Teilungserklärung klärt Fragen des Sachenrechts, beispielsweise die Grenzen des gemeinschaftlichen Eigentums gegen-

über dem Sondereigentum, und wird ge-genüber dem Grundbuchamt abgegeben. Die Gemeinschaftsordnung ist demgegen-über der Oberbegriff für die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander. Die Frage, welches Stimm-recht gelten soll, ist daher z. B. eine, die nur in der Gemeinschaftsordnung geregelt wer-den kann. Und auch die Befugnis, sein Woh-nungs- oder Teileigentum zu unterteilen und ein Teil- in ein Wohnungseigentum umzu-widmen, kann nur in der Gemeinschaftsord-nung bestimmt werden.

2. Unterteilung und Objektstimmrecht**2.1. Überblick***a) Grundsatz*

Nach h. M. ist ein Wohnungs- oder Teileigen-tümer befugt, sein Recht ohne die Beteiligung der anderen Wohnungseigentümer zu „teilen“.

b) Bauliche Maßnahmen

Eine solche Unterteilung kommt beispielswei-se bei einer großen Wohnung in Betracht. Der Eigentümer einer solchen großen Wohnung kann innerhalb der Wohnung Wände ziehen. Erwächst keinem der anderen Wohnungs-eigentümer über das bei einem geordneten Zu-sammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil, bedarf er dafür nach § 13 Abs. 2 WEG keiner Genehmigung.

HINWEIS:

Muss ein Wohnungseigentümer aber in das gemeinschaftliche Eigentum eingrei-fen, bedarf es z. B. einer weiteren Tür zum Treppenhaus, oder ist eine Maßnahme den anderen Wohnungseigentümern nachteilig, muss ihm diese Maßnahme nach § 20 Abs. 1 WEG durch Beschluss gestattet wer-den. Diese Gestattung, auf die man keinen Anspruch hat, kann vereinbart werden und daher auch Teil der Gemeinschaftsordnung sein. Es wird dann gern von einem „Aus-baurecht“ gesprochen. Dieser Begriff soll es einem Wohnungseigentümer erlauben, alle baulichen Maßnahmen ohne (weitere) Gestattung zu unternehmen. Besser ist es, im Einzelnen und präzise zu beschreiben, was dem Berechtigten genau und wo er-laubt sein soll.

c) Rechtliche Unterteilung

Bauliche Maßnahmen allein führen allerdings zu keiner rechtlichen Teilung. Unternimmt der Wohnungseigentümer keine weiteren Schritte, bleibt rechtlich alles beim Alten. Anders ist es hingegen, wenn der Berechtigte die Unterteilung gegenüber dem Grundbuchamt erklärt und einen Aufteilungsplan und eine Abge-schlossenheitsbescheinigung beibringt. Denn

dann schließt das Grundbuchamt das für das ursprüngliche Recht angelegte Grundbuchblatt und legt bei einer Unterteilung in 2 Rechte 2 neue Blätter an.

HINWEIS:

Im Fall wird das Grundbuchamt das Teileigentumsgrundbuch Nr. 9 geschlossen und dafür die Wohnungsgrundbücher Nr. 9a und Nr. 9b angelegt haben.

2.2. Folgen

a) Wohnungseigentümer

Gibt es nach einer rechtlichen Unterteilung 2 Wohnungseigentumsrechte, gibt es auch 2 Wohnungseigentümer – und damit einen Wohnungseigentümer (oder Teileigentümer) mehr als bislang. Dieser Eigentümer hat dieselben Rechte wie jeder andere Wohnungseigentümer.

b) Kosten

Der oder die neuen Wohnungseigentümer müssen sich an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG oder den durch die Wohnungseigentümer bestimmten Umlageschlüsseln beteiligen.

HINWEIS:

Soll der Verwalter beispielsweise eine Vergütung erhalten, die sich an der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte orientiert, steigt seine Vergütung in dem Moment, in dem das Grundbuchamt die entsprechenden Grundbuchblätter anlegt.

c) Stimmrecht

Eine Unterteilung hat nach ganz h. M. beim Objektstimmrecht auf die Anzahl der Stimmrechte keinen Einfluss. Dies findet seinen Grund in der Überlegung, dass es einem Wohnungseigentümer nicht ermöglicht werden soll, durch eine Unterteilung die Gesamtzahl der Stimmrechte in einer Anlage zu seinen Gunsten zu manipulieren. Hatte er vorher 1 Stimme, hat er also auch nach einer Unterteilung weiterhin nur 1 Stimme.

Aus diesem Grunde muss das bislang vorhandene Stimmrecht unter den neuen Wohnungseigentumsrechten aufgeteilt werden. Ein Weg bestünde darin, dass die neuen Wohnungseigentümer das Stimmrecht wie die Bruchteilseigentümer an einem Wohnungseigentum entsprechend § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur einheitlich ausüben können. Der BGH hat anders entschieden (BGH, Beschluss v. 7.10.2004, V ZB 22/04, NJW 2004, 3413, Rn. 32 – juris). Er ist der Ansicht, dass das zuvor auf das ungeteilte Recht entfallende Stimmrecht entsprechend der Zahl der neu entstandenen Rechte nach

Bruchteilen aufgespalten und diesen Rechten zugewiesen wird. Bei 2 neuen Rechten haben deren Eigentümer also jeweils ein halbes Stimmrecht.

Die Wohnungseigentümer können aber etwas anderes vereinbaren. Der BGH (Beschluss v. 7.10.2004, V ZB 22/04, NJW 2004, 3413, Rn. 33 – juris) hatte insoweit allerdings nur einen „Änderungsanspruch“ erwogen (eine Klage nach § 10 Abs. 2 WEG auf Änderung der Gemeinschaftsordnung?), was das LG gegebenenfalls übersehen hat. In seinem Fall meinte der BGH freilich, der teilende Eigentümer habe mit der Festlegung des Objektstimmrechtes nicht das Ziel verfolgt, im Fall einer rechtlichen Unterteilung auch die Stimmrechte entsprechend zu „steigern“. Es gebe also keinen Änderungsanspruch.

Das LG beurteilt die Rechtslage für seinen Fall anders, weil X befugt war, „neues“ Wohnungseigentum zu begründen. Diese Auslegung „hinkt“ allerdings erheblich und ist auch die Folge unpräzisen Denkens. Warum? Jede rechtliche Unterteilung führt zu neuem Eigentum! Das würde auch dann so sein, wenn die „Begründung“ nicht vereinbart wäre. Die „Begründung“ kann und muss auch gar nicht vereinbart werden. Denn die Entstehung neuen Eigentums ist die natürliche Folge der rechtlichen Unterteilung. Die Wohnungseigentümer müssten meines Erachtens daher ausdrücklich vereinbaren, dass nach einer Unterteilung jeder Eigentümer eines (neuen) Wohnungs- oder Teileigentums 1 Stimme haben soll. Ihnen diesen Willen unterzuschreiben, ist hingegen keine gute Lösung.

HINWEIS:

Bei einer vergleichbaren Gemeinschaftsordnung sollte die Verwaltung die Wohnungseigentümer bitten, zu beschließen, ob sie von 2 halben oder 2 ganzen Stimmen ausgehen soll. Kommt es für die Frage, wie die Gemeinschaftsordnung zu verstehen ist, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an (hier: die Folgen einer Unterteilung auf das Stimmrecht), ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nämlich berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

d) Kopfstimmrecht

Beim Kopfstimmrecht, also dem Stimmrecht, das gilt, wenn die Wohnungseigentümer kein anderes Stimmrechtsprinzip vereinbaren, gilt nichts anderes. Auch in diesem Falle kann ein Wohnungseigentümer durch eine Unterteilung keine weiteren Stimmen begründen. Es kann aber auch hier etwas anderes vereinbart werden.

3. Beschlüsse außerhalb der Versammlung

Einem Beschluss außerhalb der Versammlung müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Dies gilt aber nicht, wenn die Wohnungseigentümer einen Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG gefasst haben. Liegt es so, ist anzunehmen, dass für den dann möglichen Mehrheitsbeschluss das vereinbarte Stimmprinzip gilt. Gesichert ist diese Annahme aber noch nicht. Auch hier können die Verwaltungen die Wohnungseigentümer daher um eine Weisung bitten.

4. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass eine Unterteilung grundsätzlich an den Stimmverhältnissen in der und außerhalb der Versammlung nichts ändert, wenn das Objektstimmrecht vereinbart ist. Gab es vor der Unterteilung beispielsweise 10 Stimmen und 10 Wohnungseigentumsrechte, gilt das auch nach einer Unterteilung, obwohl es dann z.B. 11 Wohnungseigentumsrechte gibt. Denn 2 Wohnungseigentümer haben dann jeweils nur eine halbe Stimme.
- Jede Verwaltung muss wissen, dass etwas anderes gilt, wenn die Wohnungseigentümer etwas anderes vereinbart haben. Diese Vereinbarung muss aber eindeutig sein. Ist sie es nicht, sollte die Verwaltung sich durch Beschluss bis auf Weiteres anweisen lassen, ob sie in einem dem Besprechungsfall vergleichbaren Fall von 2 halben oder 2 ganzen Stimmen ausgehen soll.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verwaltungsbeirat: Entlastung

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.12.2022, 2-13 S 77/21

Eine Entlastung der Verwaltungsbeiräte entspricht nur dann einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn keine Anhaltspunkte für einen Schadensersatzanspruch oder andere Ansprüche erkennbar sind.



Zitat

Kummer kann sich um sich selbst sorgen, aber um Freude voll genießen zu können, muss man sie mit jemandem teilen.

Mark Twain (1835 – 1910), amerikanischer Humorist und Schriftsteller

Auch das noch

Der Köttel-Konflikt

Tierische Hinterlassenschaften waren der Streitpunkt in einem Verfahren, den das AG Starnberg auf dem Tisch hatte.

Im Dachbereich eines Mietshauses im ländlichen Bayern hatten mehrere Fledermäuse ein gemütliches Quartier geschaffen und flogen dort regelmäßig ein und aus – genau über der nur teilweise überdachten Terrasse der Mieter im Erdgeschoss. Diesen war das tierische Treiben über ihren Köpfen alles andere als recht, denn – so monierten sie – die flatterhaften Mitbewohner ließen täglich bis zu 50 Fledermausköttel auf ihre Terrasse regnen. Dies sei gesundheitsgefährdend, schränke die Nutzung der Terrasse ein und mache immer wieder Reinigungsarbeiten erforderlich. Der Vermieter müsse daher dafür sorgen, dass das Fledermausquartier verschlossen wird; zudem sei eine Minderung der Miete gerechtfertigt.

„Die Flattertiere dürfen bleiben“, sagte das AG Starnberg (Urteil v. 10.2.2023, 4 C 768/21) und wies die Klage der Mieter ab. Ein Mangel

der Mietsache sei nicht zu erkennen. Ortsübliche Einwirkungen durch Tiere müssten Mieter grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen, zumal sich das Haus nicht in der Großstadt, sondern auf dem Land befindet, und dort kämen Fledermäuse nun mal vor.

Nur dann, wenn die störenden Tiere erheblich vermehrt auftreten oder im Bereich des Mietobjekts gezüchtet werden, könne die Wohnqualität messbar beeinträchtigt werden. Ein solches besonders starkes Vorkommen konnte eine vom Gericht eigens beauftragte Fledermaussachverständige allerdings nicht feststellen. Insbesondere hätten die Tiere die Unterkunft nicht als „Hauptquartier einer Wochenstubengesellschaft“ genutzt. Zudem könnten Hinterlassenschaften auf der Terrasse auch von vorbeifliegenden Tieren stammen und aus naturschutzrechtlichen Gründen sei es ohnehin nicht zulässig, das Fledermausquartier zu verschließen.

Auch die vom Gericht befragten Zeugen konnten die angeblichen Mengen an Fledermauskötteln Umfang nicht bestätigen. Somit bleibt den Fledermäusen ihr Zuhause – und den Mietern nur der gelegentliche Griff zum Besen.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Jahresabrechnung als neue Querulantenfreude

Wer einmal eine Jahresabrechnung erstellt hat, weiß, dass es sich hierbei um eine gefahrgeneigte Arbeit handelt: Unklare Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, umstrittene Beschlusskompetenzen oder einfach nur der Wille der Eigentümer, Kosten in einer bestimmten Weise abzurechnen, stellen ein erhebliches Fehlerrisiko dar. Vor diesem Hintergrund wurde die frühere Rechtsprechung als segensreich empfunden, die die Anfechtung auf konkret angegriffene Teile der Abrechnung beschränkte. Der Anfechtende musste also alle Fehler sogleich rügen, ansonsten erwuchs die Abrechnung in Bestandskraft.

Dieses System wollte der Gesetzgeber mit seiner (ohnehin zweifelhaften) Umstellung des Beschlussgegenstandes auf Nachforderungen und Anpassung der Vorschüsse „optimieren“: Es sollten nur noch Fehler zur Anfechtbarkeit führen, die sich auf diese Nachforderungen und die Anpassung der Vorschüsse auswirken. Das tun indessen, wie jüngst das LG München I zutreffend entschieden hat, praktisch alle Fehler jenseits harmloser Falschbezeichnungen. Selbst kleinste Fehler führen nunmehr zur Gesamtungültigerklärung, weil sie sich eben auf alle Nachforderungen und Vorschüsse auswirken. Im Ergebnis scheiden Teilanfechtung und Teilungültigerklärung deshalb aus. Was noch schlimmer ist: Weil eben durch die Gesamtungültigerklärung im 1. Verfahren kein Bestandteil der Jahresabrechnung mehr bestandskräftig wird, kann sich der Anfechtungskläger Fehler dort aufsparen und in einem 2. Prozess geltend machen. Vor diesem Hintergrund stellt sich wieder einmal die Frage nach dem Sinn von Gesetzen, die das Gegenteil von dem bewirken, was sie bezwecken.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
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: Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistenz)

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 06.05.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5130

2 3 0 0 3

