

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2018/Januar 2019



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

vor der Vergabe von größeren Aufträgen zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums muss ein Verwalter nach der

Rechtsprechung den Wohnungseigentümern mindestens drei Vergleichsangebote vorlegen. Dies wird aber zunehmend schwieriger, denn in Zeiten guter Konjunktur sind die Auftragsbücher der Handwerker mehr als gut gefüllt. Deshalb die Frage: Müssen immer mindestens drei Vergleichsangebote vorliegen oder gibt es auch Ausnahmen?

In der Wohngebäudeversicherung hat sich in den letzten Jahren einiges getan. Die Versicherungssparte hat sich zwar nach dem Krisenjahr 2013 wieder einigermaßen erholt. Nicht zuletzt durch deutliche Beitragssteigerungen. Doch Entwarnung kann trotzdem nicht gegeben werden. Der Anstieg der Baupreise oder auch die zu geringen Investitionen der Eigentümer in die Gebäudesubstanz bereiten zunehmend Probleme. Sichtbar z. B. an den steigenden Versicherungsleistungen in der Leitungswasser-versicherung.

Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten auch in 2019 wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember/Januar

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Das Kreuz mit den Vergleichsangeboten

→ Seite 4

Organisation

Die Wohngebäudeversicherung – ein aktueller Situationsbericht

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Beschlussverkündung ohne Bedingung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Hausmusik ist mit gewissen Grenzen erlaubt

Musizieren in der Wohnung ist grundsätzlich zulässig und von den Nachbarn in einem gewissen zeitlichen Rahmen hinzunehmen. Diesen von den Amts- und Landgerichten in einer Vielzahl von Fällen vertretenen Grundsatz hat der BGH in einem aktuellen Urteil bestätigt.

Wie der zeitliche Rahmen im Einzelnen auszusehen hat, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten. Grober Richtwert sind zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils außerhalb der üblichen Ruhezeiten in der Mittagszeit und nachts. Auch die zeitlich begrenzte Erteilung von Musikunterricht kann je nach Ausmaß der Störung noch als sozialadäquat anzusehen sein.

Wenn geeignete Nebenräume zum Musizieren zur Verfügung stehen, aus denen die Musik deutlich weniger zu hören ist, kann das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken sein. Vollständig untersagt werden kann das Musizieren in den Hauptwohnräumen des Hauses aber nicht. Auch ein nahezu vollständiger Ausschluss des Musizierens für die Abendstunden und das Wochenende komme nicht in Betracht – denn gerade abends und am Wochenende fänden Berufstätige und Schüler Zeit zum Musizieren, so die Karlsruher Richter. (BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 143/17)

! Weiterführende Informationen:

Musizieren → **636899**

Lärmbelästigung des Mieters → **1241342**

Eigene Küche des Mieters zählt für Mieterhöhung nicht

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Das gilt auch, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Mieter in Absprache mit dem Vermieter die in der Wohnung vorhandene Küche ausgebaut und auf eigene Kosten eine andere Küche eingebaut. Der Vermieter verkaufte die alte Küche alsbald. In einem mehrere Jahre später gestellten Mieterhöhungsverlangen ging der Vermieter bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete davon aus, dass die Wohnung über eine moderne Küchenausstattung verfüge, die mitvermietet und deshalb zu berücksichtigen sei. Der BGH folgte dem nicht. Die vom Mieter angeschaffte und gezahlte Küche ist nicht Teil der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung. Auf sie bezieht sich auch die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt die Küche daher außer Betracht.

www.haufe.de/immobilien

Die Vertragsparteien können auch nicht vereinbaren, dass für künftige Mieterhöhungen von bestimmten Ausstattungen auszugehen ist, die objektiv nicht vorhanden oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt sind. Soweit der BGH diese Möglichkeit in der Vergangenheit bejaht hat, hält er hieran nicht länger fest. (BGH, Urteil v. 24.10.2018, VIII ZR 52/18)

! PRAXIS-TIPP:

Wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten für die von diesem angeschaffte Einrichtung erstattet hat, ist die Rechtslage anders zu beurteilen. Dann ist die Einrichtung vom Vermieter gestellt und kann wohnwerterhöhend in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen.

! Weiterführende Informationen:

Ortsübliche Vergleichsmiete → **625801**

Rückforderung von Miete bei Irrtum über Minderungsrecht

Zahlt ein Mieter bei einem nach Abschluss des Mietvertrages entstanden oder bekannt gewordenen Mangel die Miete über einen längeren Zeitraum ohne Vorbehalt ungekürzt weiter, kann er sich nicht im Nachhinein auf eine Minderung berufen und den überzahlten Betrag zurückfordern, wenn ihm bekannt ist, dass die Miete bereits kraft Gesetzes und ohne Zustimmung des Vermieters gemindert ist. Dabei ist eine Rückforderung nicht erst dann ausgeschlossen, wenn der Mieter über eine umfassende rechtliche Kenntnis sämtlicher Elemente des Minderungsrechts verfügt, sondern es reicht aus, wenn der Mieter aus den ihm bekannten Tatsachen zutreffende rechtliche Schlussfolgerungen getroffen hat.

Ist dem Mieter hingegen nicht bewusst, dass eine Minderung bereits ohne Weiteres eintritt, wenn ein Mangel vorliegt, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert oder aufhebt und dem Vermieter angezeigt worden ist, kann er eine Überzahlung zurückfordern. Die Beweislast dafür, dass der Mieter wusste, aufgrund eines angezeigten Mangels nicht zur vollen Mietzahlung verpflichtet zu sein, obliegt dem Vermieter. Zweifel gehen zu dessen Lasten. (BGH, Beschluss v. 4.9.2018, VIII ZR 100/18)

! Weiterführende Informationen:

Mietminderung → **639041**

Zeitraum für Fortbildung wird präzisiert

Seit August 2018 müssen sich Verwalter und Makler regelmäßig fortbilden: 20 Stunden in drei Jahren. Die Berechnung dieses Zeitraums wird nun präzisiert. In der Gewerbeordnung wird klargestellt, dass es sich bei dem Weiterbildungszeitraum um Kalenderjahre handelt. Ferner wird ausdrücklich festgeschrieben, dass der dreijährige Weiterbildungszeitraum jeweils am 1. Januar des Kalenderjahres beginnt, in dem die gewerberechtliche Erlaubnis erteilt beziehungsweise eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch einen Beschäftigten des Gewerbetreibenden aufgenommen wurde.

Zudem können sich Immobilienverwalter, über deren Gewerbeerlaubnis nicht innerhalb von drei Monaten entschieden wird, künftig auf die sogenannte Genehmigungsfiktion berufen. Demnach gilt der Antrag auf Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach Ablauf dieser Frist als erteilt, auch wenn keine ausdrückliche Entscheidung vorliegt. Für Immobilienmakler gilt dies bereits.

Bundestag und Bundesrat haben der Änderung zugestimmt, so dass diese nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kürze in Kraft treten kann.

! Weiterführende Informationen:
Fortbildungspflicht → **11351138**

BGH bleibt bei Eigenbedarf großzügig

Der Bundesgerichtshof setzt seine vermietetfreundliche Linie bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs fort. In einem aktuellen Beschluss bestätigen die Bundesrichter, dass Eigenbedarf an einer vermieteten Wohnung auch begründet sein kann, wenn der Vermieter die Wohnung nur für wenige Wochen im Jahr für sich und seine Familie nutzen will. Eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Zweit- und Ferienwohnung stelle einen zulässigen Eigenbedarf dar. Ein Benötigen der Räume als Wohnung setze nicht voraus, dass der Vermieter oder eine sonstige Bedarfsperson in der Wohnung den Lebensmittelpunkt begründen will. Es komme vielmehr darauf an, ob der Eigennutzungswunsch von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen wird und nicht rechtsmissbräuchlich ist.

Im entschiedenen Fall sah es der BGH als einen solchen vernünftigen, nachvollziehbaren Grund an, dass der im Ausland ansässige Vermieter eine große Wohnung in einem der Familie seit Jahrzehnten gehörenden Anwesen nutzen wollte, um Familienmitglieder anlässlich regelmäßiger Familientreffen unterzubringen. (BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 186/17)

PRAXIS-TIPP:

Für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es nicht aus, dass die vom Vermieter vorgebrachte Begründung den Eigenbedarf rechtfertigt. Zusätzlich muss der Eigenbedarf tatsächlich bestehen – also nicht nur vorgeschoben sein – und realisierbar sein. Zieht der Mieter aufgrund eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs aus und erleidet hierdurch Vermögensschäden (z. B. Umzugskosten, höhere Miete), macht sich der Vermieter schadensersatzpflichtig.

! Weiterführende Informationen:
Checkliste Eigenbedarfskündigung → **1949156**

Bei Uralt-Mietvertrag bleibt Ausschluss von Kautionsverzinsung wirksam

Ein vor 1983 vereinbarter Ausschluss der Verzinsung der Mietkaution bleibt trotz zwischenzeitlicher Gesetzesänderungen wirksam. Das gilt auch, wenn die Verzinsung durch Formularvertrag ausgeschlossen worden ist.

In dem vom BGH entschiedenen Fall war in einem Formularmietvertrag von 1966 die Verzinsung der Kautionsauszahlung ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Vereinbarung benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, so der BGH, denn seinerzeit waren Vermieter nicht verpflichtet, die Kautionsauszahlung zu verzinsen. Erst in den 70er-Jahren wurde eine Verzinsungspflicht vermehrt befürwortet, was Anfang der 80er-Jahre erstmals in entsprechende gesetzliche Regelungen mündete.

Zwar gelten die Vorschriften, die eine Verzinsung der Kautionsauszahlung anordnen, grundsätzlich auch für alte Mietverhältnisse. Für vor dem 1.1.1983 abgeschlossene Mietverträge bleibt es aufgrund der gesetzlichen Überleitungsvorschriften aber beim Ausschluss der Verzinsung, sofern ein solcher vereinbart ist. (BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 92/17)

! Weiterführende Informationen:
Mietkaution – Das müssen Sie alles beachten → **1787175**



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 onlinetraining.haufe.de/immobilien

Die häufigsten Fragen zur Mieterhöhung

Do., 17.1.2019, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

In diesem Online-Seminar erfahren Sie alles Wissenswerte zur Mieterhöhungserklärung, zu den einzelnen Voraussetzungen, Vertragsklauseln und Grenzen. Die wichtigsten Begriffe wie Kappungsgrenze oder Jahresfrist werden Ihnen anschaulich anhand von Beispielen erläutert. Das Online-Seminar gibt Ihnen die notwendigen Informationen, damit Sie Ihre nächste Mieterhöhung erfolgreich durchsetzen können.

Referentin: *RAIN Birgit Noack*

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe-FIO 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

Das Kreuz mit den Vergleichsangeboten

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Rechtsprechung und herrschende Lehre vertreten die Auffassung, dass den Wohnungseigentümern vor der Vergabe größerer Aufträge zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mindestens drei Vergleichsangebote vorzulegen sind.

Dies stößt in der Verwaltungspraxis allerdings zunehmend auf Schwierigkeiten. In Zeiten guter Konjunktur sind die Auftragsbücher mehr als voll. Daher nimmt die Bereitschaft, Angebote für Wohnungseigentümergeinschaften abzugeben, spürbar nach. Handwerker und Bauunternehmer wissen, dass der Verwalter mehrere Angebote einholen soll, weshalb die Wahrscheinlichkeit, den Zuschlag auch tatsächlich zu erhalten, gegenüber anderen Nachfragern gering ist. Hinzu kommt, dass die Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergeinschaften oftmals sehr langwierig ist.

Müssen also immer mindestens drei Alternativangebote vorliegen oder gibt es auch Ausnahmen?

1. Der rechtliche Ansatz

Das WEG enthält keine explizite Regelung, welche die Einholung von Vergleichsangeboten vorschreibt. Lediglich § 29 Abs. 3 WEG regelt, dass u.a. „Kostenanschläge“, bevor über sie die Eigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden sollen.

Rechtsprechung und Literatur stützen die Pflicht zur Angebotseinholung darauf, dass es dem Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG obliegt, den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums zu überwachen, Instandsetzungsbedarf festzustellen, die Eigentümer hierüber zu informieren sowie eine sachgerechte Beschlussfassung vorzubereiten. Daher habe der Verwalter zur Information der Eigentümer und zur Ermöglichung einer ordnungsmäßigen Beschlussfassung Angebote einzuholen (BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/17).

2. Anforderungen an die Vergleichsangebote

Ein Beschluss über die Vergabe größerer Instandsetzungsaufträge verstößt somit regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere, d.h. mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt wurden. Ein „größerer Instandsetzungsauftrag“ soll dabei bereits ab einem Auftragsvolumen von 3.000 EUR brutto vorliegen (LG Frankfurt, Urteil v. 19.4.2017, 2-13 S 2/17; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 31, 112c; a.A.: LG Dortmund, Urteil v. 21.4.2015, 1 S 445/1 = 5.000 EUR).

Die einzuholenden Angebote müssen schriftlich vorliegen, alle wesentlichen Kostenpositionen enthalten sowie aussagekräftig, aktuell und vergleichbar sein (LG München I, Beschluss v. 28.6.2007, 1 T 2063/07). Diesen Anforderungen dürften in der Regel nur Angebote auf der Grundlage einer ingenieur-technischen Ausschreibung genügen. Völlig offen bleibt dabei, wie der Verwalter, der ja schließlich kein Bauingenieur ist (und auch nicht sein muss), dies in der Praxis bewerkstelligen soll.

Indes sind die an die Vergleichbarkeit der Angebote zu stellenden Anforderungen nicht zu übertreiben. Bezieht sich ein Angebot z.B. nur auf eine Heizungsanlage und sollen tatsächlich mehrere Heizungsanlagen eingebaut werden, ist die auf ein solches Angebot gestützte Beschlussfassung dennoch ordnungsgemäß, da die Gesamtkosten durch einfache Vervielfachung ermittelt werden können. Eine eventuell unterschiedliche Rabattierung größerer Auftragsvolumina durch verschiedene Anbieter steht einer Vergleichbarkeit der Angebote dabei nicht entgegen (LG Itzehoe, Urteil v. 5.1.2018, 11 S 1/17).

3. Wie und wann müssen die Angebote vorgelegt werden?

Eine gesetzliche Pflicht zur Übersendung der Vergleichsangebote an sämtliche Eigentümer im Vorfeld einer Eigentümerversammlung besteht nicht. Bei einfach gelagerten Sachverhalten reicht es aus, wenn die Angebote erst in der Versammlung selbst vorgelegt werden (AG Augsburg, Urteil v. 17.2.2016, 31 C 1980/15 WEG). Angebote bzw. Verträge, die ihrer Komplexität oder ihrer Bedeutung nach einer besonderen Befassung bedürfen, sind den Eigentümern indes rechtzeitig vor der Versammlung (innerhalb der Ladungsfrist) zur Kenntnis zu bringen (LG Düsseldorf, Urteil v. 22.10.2014, 25 S 34/14).

Ist eine vorherige Information der Eigentümer notwendig, reicht aber die Übersendung eines Preisspiegels bzw. der Kurzfassung eines eingeholten Sachverständigengutachtens grundsätzlich aus, sofern der Verwalter ausdrücklich anbietet, dass die vollständigen Unterlagen im Original nach vorheriger Terminvereinbarung in seinen Geschäftsräumen eingesehen werden können (LG Düsseldorf, Urteil v. 22.10.2014, 25 S 34/14; LG München I, Urteil v. 6.10.2014, 1 S 21342/13 WEG).

Formulierungsvorschlag für die Einladung

Zu TOP 6 (Instandsetzung Balkone) überreichen wir in Kopie zu Ihrer Information:

- Kurzfassung des Instandsetzungsgutachtens des Sachverständigen ... vom ..., Gutachten-Nr. ...,
- Preisspiegel zu den im Rahmen der Ausschreibung der auszuführenden Arbeiten eingeholten Angeboten.

Sämtliche zu TOP 6 relevanten Unterlagen (Gutachten, Ausschreibungsunterlagen, Leistungsverzeichnisse und Angebote) können nach vorheriger Terminvereinbarung in unseren Geschäftsräumen zu den üblichen Öffnungszeiten (...) im Original eingesehen werden.

4. Müssen immer (mindestens drei) Angebote vorliegen?

Selbst die Rechtsprechung macht von dem Grundsatz, dass bei größeren Auftragsvergaben oder Vertragsschlüssen mindestens drei Alternativangebote einzuholen sind, Ausnahmen.

a) Entbehrlichkeit von Alternativangeboten insgesamt

Die Einholung von Vergleichsangeboten ist kein Selbstzweck. Sinn der von der Rechtsprechung aufgestellten Forderung nach Vorlage von Vergleichsangeboten ist es, die Wohnungseigentümer davor zu schützen, sachlich nicht erforderliche Maßnahmen zu beschließen oder mangels Einholung anderer Angebote überhöhte Preise zu zahlen. Liegen demnach Umstände bzw. Erkenntnisse vor, nach denen davon auszugehen ist, dass weder das eine noch das andere zu befürchten ist, kann die Einholung von Alternativangeboten unterbleiben. Die auf die Vorlage „nur“ eines Angebots gestützte Beschlussfassung ist dann gleichwohl rechtmäßig (Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 205).

So kann die Einholung von Vergleichsangeboten bei der Wiederbestellung des bereits amtierenden Verwalters unterbleiben, da die Eigentümer durch die vorangegangene Verwaltungszeit genau wissen, was der

Verwalter leistet und ob er seinen Preis wert ist (BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10).

Haben die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl getroffen, indem sie intensiv über den Inhalt der gewollten Leistung und über die Angemessenheit des Preises diskutiert haben, ist der Zweck der Einholung von Alternativangeboten erreicht (BGH, Urteil v. 22.6.2012, V ZR 190/11). Für die Beauftragung eines bereits beschäftigten Unternehmens, mit dem bei der Abwicklung des Erst-Auftrags gute Erfahrungen gemacht wurden, bedarf es bei im Wesentlichen deckungsgleichen Folgeaufträgen keiner Einholung weiterer Vergleichsangebote (OLG Köln, Beschluss v. 17.3.2006, 16 Wx 37/06).

Bestehen Gebührenordnungen, die das Entgelt des Anbieters regeln, bedarf es ebenfalls keiner Vergleichsangebote, da die Honorare gleich sind (OLG München, Beschluss v. 17.2.2009, 32 Wx 164/08), so für Architekten und Ingenieure (HOAI), Steuerberater (StBVV) und Rechtsanwälte (RVG).

b) Entbehrlichkeit mindestens dreier Alternativangebote aus Sachgründen

Ist die Einholung mehrerer Vergleichsangebote mangels Vorliegen der vorbeschriebenen Ausnahmen notwendig, kann gleichwohl in bestimmten Fällen auf die Vorlage von mindestens drei Angeboten rechtmäßig verzichtet werden.

Handelt es sich um die Vergabe von besonderen Werkleistungen an Monopol- oder Spezialunternehmen (z.B. Betonsanierungsarbeiten, o.Ä.), so kann die Einholung weiterer Angebote unterbleiben, wenn seriöse Vergleichsangebote anderer Unternehmen vor Ort kaum zu beschaffen, sind (LG Hamburg, Urteil v. 20.7.2016, 318 S 72/15).

Kann nachgewiesen werden, dass der Verwalter sich um eine hinreichende Anzahl von Vergleichsangeboten bemüht hat, aber keine ausreichende Anzahl von Angeboten erhalten konnte, müssen drei Angebote nicht vorliegen. Entsprechendes gilt, wenn Angebote kurz vor der Versammlung zurückgezogen werden (AG Bonn, Urteil v. 27.7.2016, 27 C 160/15).

Geht es um die Verlängerung der Standzeit eines bereits stehenden Gerüsts, so müssen keine Vergleichsangebote eingeholt werden, da die Kosten für einen Ab- und Wiederaufbau des Gerüsts eine eventuelle Kosteneinsparung aufzehren (AG Charlottenburg, Urteil v. 7.9.2017, 72 C 73/17).

5. Gibt es „Schlupflöcher“?

In der Praxis stellt sich ungeachtet der zugelassenen Ausnahmen regelmäßig die Frage, wie der Verwalter vorgehen soll, wenn zwar drei Vergleichsangebote einzuholen waren, aber nur ein einziges Angebot tatsächlich vorliegt. Vor der gängigen Verfahrensweise, wonach der Beschluss über die Auftragsvergabe auf der Grundlage nur eines einzigen Angebots erfolgt, dies aber mit der Maßgabe verbunden wird, dass noch zwei weitere Angebote einzuholen sein sollen und der Auftrag (nach Rücksprache mit dem Beirat) sodann an den günstigsten Anbieter zu vergeben sei, ist dringend zu warnen.

Beispiel einer grob rechtswidrigen/nichtigen Beschlussformulierung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Auftrag zur Instandsetzung der Balkone auf der Grundlage des Angebots der Fa. ... vom ... zu Kosten von max. ... EUR zu vergeben. Vor der Auftragsvergabe soll der Verwalter noch mindestens zwei weitere Vergleichsangebote einholen, wobei die Auftragsvergabe nach Rücksprache mit dem Beirat an den günstigsten Anbieter erfolgt.

Eine solche Beschlussfassung ist aufgrund der hierin enthaltenen Delegation der alleinigen Entscheidungsbefugnis der Eigentümerversammlung auf den Verwalter und den Beirat sowie aufgrund inhaltlicher

Unbestimmtheit (was ist „Rücksprache“/wer ist der „günstigste“ Anbieter?) nichtig, zumindest aber grob rechtswidrig (LG Koblenz, Urteil v. 21.7.2014, 2 S 72/13).

Beispiel einer sachgerechten Beschlussformulierung (str.):

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. ... auf der Grundlage deren vorliegenden Angebots vom ..., Angebots-Nr. ... (wird in Kopie als Anlage zum Protokoll genommen), zu Kosten i.H.v. ... EUR brutto mit der Ausführung der darin beschriebenen Arbeiten zur Instandsetzung der Balkone zu beauftragen.

Der Verwalter wird angewiesen, vor Erteilung des vorbeschlossenen Auftrags binnen 3 Wochen ab dem Tage dieser Beschlussfassung mindestens zwei weitere vergleichbare Angebote anderer Anbieter einzuholen. Eine Auftragsvergabe darf nur erfolgen, wenn diese weiteren Vergleichsangebote vorliegen; ansonsten bedarf es einer erneuten Entscheidung der Eigentümerversammlung. Liegen die weiteren Angebote fristgerecht vor, hat eine Auftragsvergabe an einen der anderen Anbieter zu erfolgen, wenn dieser die gleiche Leistung zu einem geringeren Preis anbietet.

Die Delegation von Entscheidungsbefugnissen im Rahmen der Beschlussfassung kann ausnahmsweise rechtmäßig sein, wenn die Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss über die Maßnahme bei der Eigentümerversammlung belässt (LG München I, Urteil v. 11.12.2014, 36 S 152/14; LG Hamburg, Urteil v. 12.11.2014, 318 S 74/14). Gleichwohl sollte wegen des bestehenden Anfechtungs- und Kostenrisikos hiervon nur im Ausnahmefall Gebrauch gemacht werden, da nach anderer Auffassung die Auswahl des konkreten Auftragnehmers nur durch die Eigentümerversammlung erfolgen könne (LG Aurich, Urteil v. 9.3.2018, 4 S 5/17).

6. Fazit

Sicherlich entspricht die Einholung von Vergleichsangeboten der wirtschaftlichen Vernunft. Dabei ist hier vertretener Auffassung nach aber nicht einsehbar, warum dabei eine absolute betragliche Grenze zu ziehen sein soll. Es mag zwar sein, dass ein Auftragsvolumen i.H.v. 3.000 EUR für eine aus nur 4 Einheiten bestehende Gemeinschaft bereits einen „Großauftrag“ darstellt; auf eine z.B. aus 250 Einheiten bestehende Gemeinschaft mit einem Wirtschaftsplanvolumen von 750.000 EUR passt dies sicher nicht. Zudem steht den Eigentümern bei der Beschlussfassung ein weiter, gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum zu. Daher besteht keineswegs die Pflicht, stets den billigsten Anbieter auszuwählen (BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/17; BGH, Urteil v. 22.6.2012, V ZR 190/11).

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



Organisation



Die Wohngebäudeversicherung – ein aktueller Situationsbericht

Carsten Wiegel, Howden Caninenberg GmbH, Potsdam

Nach den desaströsen Ergebnissen des Krisenjahres 2013 hat sich die Wohngebäudesparte der deutschen Versicherer inzwischen wieder erholt, nicht zuletzt durch massive Beitragsteigerungen in den zurückliegenden Jahren. Die Versicherten müssen für ihren Versicherungsschutz inzwischen deutlich tiefer in die Tasche greifen als lange Zeit üblich. Doch von Entwarnung kann keine Rede sein. Sorgen bereiten der Assekuranz neben dem fortwährenden Kosten- und Rationalisierungsdruck vor allem externe Faktoren wie der vehemente Anstieg der Baupreise oder auch die nach wie vor zu geringen Investitionen der Eigentümer in die Gebäudesubstanz. Bei fortschreitender Alterung des Gebäudebestandes führt dieser Umstand augenscheinlich zu kontinuierlich steigenden Versicherungsleistungen in der Leitungswasserversicherung. Der Druck auf die Versicherten dürfte weiter zunehmen.

Versicherungsschutz wurde teurer

Die marktweiten Beitragssanierungen der Versicherer zeigen erste Resultate. Den Gesellschaften ist es weitgehend gelungen, das Beitragsniveau in der Sparte Wohngebäudeversicherung markant zu steigern – eine Grundvoraussetzung für positive versicherungstechnische Resultate in den nächsten Jahren. So liegen die Preise für Versicherungsschutz heute durchschnittlich ca. 40 % höher als noch in 2012. Parallel hat sich die kombinierte Schaden-/Kostenquote, eine wichtige Kennzahl der Branche, bei vielen Gesellschaften unter die 100 %-Marke verbessert. Die Versicherer geben damit wieder weniger Geld für Versicherungsleistungen und eigene Kosten aus, als sie durch Versicherungsbeiträge einnehmen.

Neue Unwägbarkeiten

Neue Unwägbarkeiten trüben jedoch das Gesamtbild ein. Die galoppierende Baupreisentwicklung etwa, die unmittelbaren Einfluss auf die durchschnittliche Höhe der Versicherungsschäden hat, z.B. bei Reparaturen und Trocknungen nach Leitungswasserschäden oder Dacharbeiten infolge Sturmschäden. Derartige Preissteigerungen werden in der Regel über den indexbasierten Gleitenden Neuwertfaktor direkt auf die Solidargemeinschaft der Versicherten umgelegt. So wird es auf Sicht 2019 zu einem baupreisbedingten Beitragsanstieg für alle Versicherten von knapp 4 % kommen – die Inflation kommt damit auch bei den Immobilienbesitzern an.

PRAXIS-TIPP: BEITRAGSSTEIGERUNGEN AKZEPTIEREN!

Viele Versicherer verlangen auch in 2019 wieder höhere Beiträge, besonders für schadenbelastete Risiken oder Gebäude älteren Baujahrs. Immobilienverwalter sollten im Interesse der Eigentümer moderate Preisauflschläge hinnehmen, um das System der Solidargemeinschaft zu erhalten und weiterhin einen wirksamen Schutz für das verwaltete Vermögen sicherzustellen. Individuelle Beitragsanpassungen beinhalten zwar die Möglichkeit eines gesonderten Kündigungsrechts. Verwalter müssen dann aber die Grundregeln beachten und wahrheitsgemäße Angaben zu Gebäudezustand und Vorschäden machen, was in vielen Fällen kaum zu besseren Angeboten vom Markt führt. Eine Kündigung des bestehenden Vertrages ist nur ratsam, wenn bereits ein neuer Versicherer gefunden und der Abschluss des Vertrages dort unterschriftsreif vorbereitet ist.

Die Durchdringung der Elementarschadenversicherung in Form eines freiwilligen Zusatzes zur Wohngebäudeversicherung konnte in den letzten Jahren verbessert werden. Über diese Deckungserweiterung können sich Immobilieneigentümer gegen Schäden aus Naturereignissen wie z.B. Überschwemmungen oder Starkregen absichern. Viele Kunden erkennen inzwischen die Notwendigkeit der Police an, auch weil vermehrt Klimastudien an die Öffentlichkeit gekommen sind, die mitunter eine Verdopplung der Fallzahlen von Überschwemmungs- und Sturmschäden bis Mitte des Jahrhunderts prognostizieren. Das bisher in Bezug auf Naturkatastrophen hierzulande schadenarme Jahr 2018 dürfte da nur für eine kurze Verschnaufpause sorgen.

Zusätzliche Gefährdungen

Neue Wetterphänomene wie der Starkregen sorgen selbst in vermeintlich ungefährdeten Lagen abseits der einschlägig bekannten Flussläufe für zusätzliche Gefährdung. Zu beobachten sind hier vermehrt blitzartige, örtlich begrenzte Überschwemmungen, die Keller und Tiefgaragen überfluten.

Beiträge, Leistungen und Schaden-Kosten-Quoten

Inländisches Direktgeschäft der GDV-Mitgliedsunternehmen

Jahr	Anzahl Versicherungsunternehmen	Beiträge ¹		Leistungen ²		Schaden-Kosten-Quote ³
		in Mio. EUR	Veränderung ggü. Vorjahr	in Mio. EUR	Veränderung ggü. Vorjahr	
2011	125	4.951	3,4%	3.996	-2,4%	107,3%
2012	124	5.242	5,9%	4.097	2,5%	104,3%
2013	124	5.612	7,1%	6.009	46,7%	134,7%
2014	120	5.981	6,6%	4.341	-27,8%	101,8%
2015	120	6.342	6,0%	4.742	9,2%	101,4%
2016	117	6.791	7,1%	4.725	-0,4%	96,0%
2017	116	7.198	6,0%	5.208	10,2%	97,9%

¹ gebuchte Bruttobeiträge; ohne Versicherungsteuer; einschl. Feuerschutzsteuer

² Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle des Geschäftsjahres

³ Combined Ratio: Schaden-Kosten-Quote nach Abwicklung; in Relation zu den verdienten Bruttobeiträgen

Quelle: GDV

Schäden je Gefahr

Inländisches Direktgeschäft der GDV-Mitgliedsunternehmen

	Anzahl Schäden in Tausend			Leistungen ² in Mio. EUR			Schadendurchschnitt ³ in EUR		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Feuer ¹	230	210	200	980	1.010	1.040	4.062	4.934	5.038
Leitungswasser ¹	1.110	1.150	1.140	2.340	2.590	2.760	2.065	2.254	2.408
Sturm/Hagel ¹	1.200	400	850	1.240	610	1.110	1.021	1.521	1.315
Elementar ^{1, 4}	20	70	40	70	420	160	3.114	5.597	3.830
Wohngebäudeversicherung gesamt	2.626	1.887	2.310	4.742	4.725	5.208	1.806	2.504	2.255

¹ Schätzung aufgrund von Teilbeständen (mit der Genauigkeit gerundet auf 10.000 Stück bzw. 10 Mio. EUR)

² Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle des Geschäftsjahres

³ Es wurden alle Unternehmen berücksichtigt, die die bei der jeweiligen Kennzahl zugrunde liegenden Messzahlen auf die Untersparten aufgeteilt haben. Daraus wurde direkt (ohne Hochrechnung) der Schadendurchschnitt ermittelt.

⁴ Versichert sind die Gefahren Überschwemmung (Ausuferung und Starkregen), Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

Quelle: GDV

PRAXIS-TIPP: ELEMENTARSCHADEN MITVERSICHERN!

Überschwemmungsschäden stellen eine ernstzunehmende Bedrohung für die verwalteten Immobilien dar, zumal oft kein Versicherungsschutz besteht. Immobilienverwalter sollten dazu übergehen, die Erweiterung standardmäßig für alle verwalteten Objekte einzukaufen, auch wenn z.B. bei Wohnungseigentümergeinschaften die Teilungserklärung nicht zwingend einen Abschluss vorsieht. Mit wenigen Ausnahmen (Flusslagen an Rhein, Donau und Mosel u.a.) sind Gebäude in Deutschland durchweg versicherbar.

Zu geringe Investitionen im Bestand

Die hiesigen Versicherer bemängeln die nach wie vor zu geringen Investitionen der Eigentümer in Bestandsgebäude. Um die Substanz zu erhalten, moderne technische Installationen nachzurüsten oder gar altersbedingte Erneuerungen der Leitungsnetze in Angriff nehmen zu können, fehlt oft das Geld. Als problematisch erweist sich hier der Umstand, dass sich Modernisierungsmaßnahmen mit den konkreten Lebensumständen und den finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten der Eigentümer nicht immer in Einklang bringen lassen. Jahr für Jahr lässt sich dieses Dilemma an den Statistiken der Leitungswasserversicherung ablesen, die eindeutig zum Stiefkind der Versicherer geworden ist. Sollte hier in den nächsten Jahren keine grundlegende Besserung eintreten, ist mit gravierenden Maßnahmen seitens der Versicherer zu rechnen, z.B. eine generelle Einführung von Selbstbehalten für alle Versicherten oder Angebotserstellungen bzw. Deckungserteilungen nur noch gegen Nachweis einer grundhaften Sanierung der Wasserzuleitungen und -ableitungen.

PRAXIS-TIPP: KLEINE SCHÄDEN SELBST TRAGEN!

Wer bereits einmal mit einer Vertragskündigung durch den Versicherer konfrontiert wurde, weiß um die Schwierigkeiten, einen neuen Vertragspartner zu finden. Insbesondere die Bilanz der Leitungswasserversicherung ist bei den Versicherern stets unter strenger Beobachtung. Immobilienverwalter sollten daher bedenken, ob sie wirklich jeden kleinen Schaden anmelden. Auffällig werden Kunden nicht nur bei teuren Schadensfällen, sondern auch bei einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Versicherungsschäden. Eine weitere Schadensmeldung kann in solcher Situation ein Sonderkündigungsrecht des Versicherers auslösen – schnell steht der Kunde ohne Versicherungsschutz da. Die Wohngebäudeversicherung dient in erster Linie dazu, existenzielle Risiken wie einen Totalverlust des eigenen Hauses abzudecken. Diesen Schutz sollte man nicht unnötig aufs Spiel setzen.

Eine professionelle Verwaltung zeichnet sich maßgeblich dadurch aus, dass sie die verwaltete Gebäudesubstanz langfristig sichert. Turnusgemäße technische Überprüfungen und vorausschauende Investitionspläne sind wichtige Voraussetzungen zum Gelingen.

PRAXIS-TIPP: PRÄVENTION ZAHLT SICH AUS!

Regelmäßige Begehungen der Objekte zur frühzeitigen Erkennung von Mängeln sind sinnvolle und vorbeugende Maßnahmen. Hinweise an Eigentümer, in der kalten Jahreszeit auch die leer stehenden Wohnungen zu heizen und nach Möglichkeit die Wasserleitungen zu entleeren, helfen Frostschäden zu verhindern. Schäden am Dach sollten besser sofort behoben werden. Gepflegte Außenanlagen und gesunde Bäume werten das Objekt nicht nur optisch auf, sondern verhindern bei Stürmen größeres Ungemach.

Fazit

Die Wohngebäudeversicherung verdient es, als Instrument zur Absicherung des Immobilienvermögens in der jetzigen Form erhalten zu werden. Hierfür bedarf es jedoch künftig weiterer Anstrengungen, insbesondere im solidarischen Verhalten der Versicherten. Immobilienverwalter nehmen durch die treuhänderische Tätigkeit dabei eine besondere Rolle ein und haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung. Professionelle, auf die Wohnungswirtschaft spezialisierte Versicherungsmakler helfen Verwaltern, dieser Verantwortung gerecht zu werden.

DER AUTOR

Carsten Wiegel ist langjähriger Großkunden-Berater bei Howden Caninenberg GmbH, einem spezialisierten Versicherungsmakler für Unternehmen der Immobilienwirtschaft.



www.howden-caninenberg.de/immobilien



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Mieter meldet Schimmel in der Wohnung. Aus seinen Erläuterungen lässt sich auf falsches Lüftungsverhalten schließen, was der Mieter aber bestreitet. Wer muss einen Sachverständigen oder eine Firma zur Prüfung beauftragen? Wenn der Vermieter den Auftrag erteilt und dann festgestellt wird, dass tatsächlich ein falsches Lüftungsverhalten des Mieters vorliegt, kann er dann die Kosten dem Mieter in Rechnung stellen?

Zunächst muss der Vermieter nachweisen, dass der Schimmel nicht aufgrund von Baumängeln entstanden ist. Diesen Nachweis hat der Vermieter auf eigene Kosten zu beauftragen. Ist dieser Nachweis erbracht, muss der Mieter nachweisen, dass er richtig gelüftet hat. Kann der Mieter diesen Nachweis nicht erbringen, hat er dem Vermieter die Kosten für die Beauftragung eines Sachverständigen im Wege des Schadenersatzes zu erstatten.

Darf in einer Mieterselbstauskunft nach dem Geburtsdatum gefragt werden oder eine Kopie des Ausweises verlangt werden?

Eine Kopie des Ausweises darf nicht verlangt werden. Der Vermieter kann sich jedoch den Ausweis des Mietinteressenten zeigen lassen.

Wenn die Kostentragungspflicht für die Instandsetzung von Balkonen dem Sondereigentümer übertragen ist, betrifft das dann auch die konstruktiven Teile?

Ja, dies hat der BGH mit Urteil vom 16.11.2012 (V ZR 9/12) entschieden. Etwas anderes gilt nur, wenn die konstruktiven Teile ausdrücklich von der Kostentragungspflicht ausgenommen wurden.

Ist es erforderlich, dass die Positionen einer Betriebskosten-Abrechnung genau so benannt sind wie in der Betriebskosten-Verordnung?

Um spätere Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Positionen einer Betriebskostenabrechnung genau so wie in § 2 der BetrKV bezeichnet werden. Nur dann ist für den Mieter zweifelsfrei ersichtlich, dass die Betriebskostenabrechnung ausschließlich umlagefähige Positionen enthält. Enthält die Betriebskostenabrechnung z.B. nur die Position „Versicherungen“, ist für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar, ob in dieser Position möglicherweise auch die nicht umlagefähige Rechtsschutzversicherung des Vermieters enthalten ist.

www.haufe.de/immobilien

Müssen Ehepartner, die beide Eigentümer sind, eine erteilte Vollmacht für die Eigentümerversammlung zwingend beide unterschreiben?

Sind zwei Personen gemeinsam Eigentümer einer Eigentumswohnung und wollen diese einen gemeinsamen Vertreter zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung bevollmächtigen, muss die Vollmacht von beiden unterschrieben werden.

Wie lange nach einer zulässigen Modernisierung kann die Mieterhöhung durchgeführt werden?

Es kommt stets auf die Umstände des Einzelfalls an. Die bisherige Rechtsprechung dazu geht davon aus, dass nach einem Zeitraum zwischen 1 bis 4 Jahren ein Verwirkungstatbestand eintritt, wonach ein Mieterhöhungsverlangen nach zulässiger Modernisierung nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Ein Mieter hat nach seinem Einzug ohne Rücksprache mit der Verwaltung in die Arbeitsplatte der Einbauküche ein Propangasfeld nebst mobilem Anschluss einer 11 kg Propangasflasche eingebaut. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden, jedoch eine Herdanschlussdose mit der Möglichkeit, ein Induktionsfeld zu installieren. Nach Kenntnisnahme obigen Sachverhalts wurde das von der Verwaltung untersagt. Außerdem möchte der Mieter auf dem Balkon mit entsprechendem Gasgrill und 11 kg Propangasflasche grillen. Weder Mietvertrag noch Hausordnung enthalten hierzu Regelungen. Was ist erlaubt und was nicht?

Dies hängt von dem konkreten Einzelfall und allen einzubeziehenden Faktoren ab. Das Amtsgericht Fürstenwalde (Urteil vom 19.3.2009, Az. 12 C 379/08) entschied, dass sich der Unterlassungsanspruch des Vermieters unter anderem auch aus dem Mietvertrag in Verbindung mit dem Wohnungsübergabeprotokoll ergeben kann, wenn dort der Herd als Elektroherd ausgewiesen wurde. Auch eine Regelung in der Hausordnung, wonach das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe zu unterlassen ist, kann einen entsprechenden Unterlassungsanspruch begründen.

Findet sich überhaupt kein Anhaltspunkt, der dem Mieter die Nutzung eines Propangasfeldes verbietet, ist diese zu dulden.

Bis wann muss eine Mietsicherheit nach Ende des Vertrages abgerechnet und zurückbezahlt sein?

In der Rechtsprechung werden unterschiedliche Zeiträume vertreten, bis wann die Kautionsabrechnung und zurückbezahlt werden muss. Spätestens aber nach 6 Monaten muss über die Kautionsabrechnung entschieden werden. Darüber hinaus darf der Vermieter einen angemessenen Anteil der Kautionsabrechnung bis zur endgültigen Betriebskostenabrechnung einbehalten.

Darf in einer Eigentümerversammlung vom Verwalter oder den Eigentümern ein Tonaufnahmegerät verwendet werden, um Ablauf und Wortmeldungen im Bedarfsfall nachweisen zu können?

Beabsichtigt eine Person, Tonaufnahmen in der Eigentümerversammlung zu machen, muss vorab die Zustimmung aller anwesenden Personen eingeholt werden. Andernfalls sind Tonaufnahmen verboten.

Darf ein Bevollmächtigter, der keine Original-Vollmacht vorlegt, als fremde dritte Person von der Versammlung ausgeschlossen werden?

Ja, der Versammlungsleiter und die anwesenden Eigentümer können von dem Nichteigentümer die Vorlage einer Original-Vollmacht verlangen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

in der Praxis führt der schriftliche Beschluss bislang und vor etwaigen Änderungen in der in Aussicht gestellten WEG-Reform noch ein Schattendasein. Seine Seltenheit hat ihren Grund vor allem darin, dass ihm alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Dies dürfte jedenfalls in größeren Wohnungseigentumsanlagen nur selten gelingen. Das Umlaufverfahren ist indes ein sehr gutes und kostengünstiges Mittel, schnell einen Beschluss herbeizuführen. Sind sich alle Wohnungseigentümer einig, kann durch ihn z. B. die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung herbeigeführt werden.

Was der Verwalter bei einem schriftlichen Beschluss zu beachten hat, dürfte dabei in den Grundzügen Allgemeinut sein. Knifflig kann es aber werden, wenn Dinge passieren, mit denen man nicht rechnen muss. Was gilt beispielsweise, wenn ein Wohnungseigentümer gegenüber einem Beschlussantrag erst mit „Nein“ und dann – nach Ablauf der für eine Antwort gesetzten Frist – aber mit „Ja“ stimmt. Hierauf gibt der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung eine Antwort.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Beschlussverkündung ohne Bedingung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Beschlussverkündung ohne Bedingung

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

BGH, Urteil v. 6.7.2018, V ZR 221/17

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer plant Änderungen an mehreren zu seiner Wohnung gehörenden Dachgauben, u. a. einer Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche. Diese Änderungen teilt er dem Verwalter mit. Der Verwalter übersendet daraufhin sämtlichen Wohnungseigentümern schriftlich einen den gewünschten Änderungen entsprechenden Beschlussantrag für einen Zustimmungsbeschluss nach § 22 Abs. 1 WEG. Er teilt den Eigentümern ferner mit, dass sie gegenüber dem Beschlussantrag schriftlich bis zum 8.3.2013 abstimmen können.

Noch vor Fristablauf stimmt ein Wohnungseigentümer mit „Nein“. Am 12.3.2013 zieht er diese Stimmabgabe aber zurück und stimmt jetzt mit „Ja“. Mit Schreiben vom 15.3.2013 teilt der Verwalter den Wohnungseigentümern daraufhin mit, ein Wohnungseigentümer habe zunächst mit „Nein“, am 12.3.2013 dann aber mit „Ja“ gestimmt. Der Beschluss sei daher eigentlich abgelehnt worden. Er, der Verwalter, werde den Beschluss allerdings als „zustande gekom-

men ansehen“, wenn bis zum 24.3.2013 kein Wohnungseigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wird im Folgenden tatsächlich nicht erhoben.

Der bauwillige Wohnungseigentümer führt in der Folge die Umbaumaßnahmen durch, in der Annahme, diesem sei durch Beschluss zugestimmt worden. Ein anderer Wohnungseigentümer geht ungeachtet dessen später gegen diese Maßnahmen vor. Im Verfahren streiten die Wohnungseigentümer darüber, ob es überhaupt eine Zustimmung durch Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG gegeben hatte oder es sich um einen Schwarzbau handelt.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, wie ein schriftlicher Beschluss zustande kommt und was der Verwalter für das Zustandekommen tun muss.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Ein Beschluss ist nicht zustande gekommen, so der BGH. Denn der Verwalter habe den Wohnungseigentümern keinen Beschluss mitgeteilt. Der klagende Wohnungseigentümer dürfe sich wegen der Besonderheiten des Falles auf den fehlenden Zustimmungsbeschluss allerdings nicht berufen.

2. Bauliche Veränderung:

Notwendigkeit einer Zustimmung

Bei der Errichtung der Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche handele es sich um eine bauliche Veränderung. Dieser hätten alle Wohnungseigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG zustimmen müssen. Denn die Errichtung einer nicht vorhandenen Loggia auf einer Dachfläche begründe einen Nachteil. Die

Errichtung erschwere die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ferner liege in der Errichtung eine optische Veränderung des gesamten Gebäudes, die ebenfalls die Zustimmung erforderlich mache.

3. Zustimmung fehlt

An der danach notwendigen Zustimmung fehle es im Fall. Denn dem im schriftlichen Verfahren zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag hätten nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt. Ein Eigentümer habe innerhalb der gesetzten Frist mit „Nein“ gestimmt. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen dieser Wohnungseigentümer sein Stimmverhalten ändern bzw. der Verwalter diese Änderung zum Anlass für eine erneute Abstimmung habe nehmen dürfen, bedürfe im Fall aber keiner Entscheidung.

Denn es fehle jedenfalls an der wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses. Auch in einem schriftlichen Verfahren komme ein Beschluss nämlich erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zustande. Mit dem Schreiben vom 15.3.2013 sei den Wohnungseigentümern aber kein endgültiges Ergebnis mitgeteilt worden. Denn der Verwalter habe den Wohnungseigentümern lediglich mitgeteilt, der Beschlussantrag solle als angenommen gewertet werden, wenn kein Wohnungseigentümer bis zum 24.3.2013 widerspreche. Dieses Schreiben könne auch nicht als eine durch den Widerspruch eines Wohnungseigentümers auflösend bedingte Feststellung eines Beschlussergebnisses angesehen werden. Wegen der konstitutiven Wirkung, die eine Beschlussverkündung habe, sei aus Gründen der Rechtssicherheit, auf die die Wohnungseigentümer wegen der nur einmonatigen Anfechtungsfrist angewiesen seien, eine verbindliche Feststellung erforderlich. Das schließe die Feststellung eines unter einer Bedingung stehenden Ergebnisses aus.

4. Andere Begründung

Gleichwohl habe die Klage auf Rückbau keinen Erfolg. Denn auch wenn kein wirksamer Beschluss über die Zustimmung zur Umgestaltung der Gauben zustande gekommen sei, könne der klagende Wohnungseigentümer es nicht verlangen, dass diese rückgängig gemacht werde. Er verstoße nämlich unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn er die Rückgängigmachung einer Baumaßnahme verlange, der er und alle anderen Wohnungseigentümer zuvor zugestimmt hatten. Mit der Zustimmung sämtlicher Eigentümer sei ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden. Der bauwillige Wohnungseigentümer habe

den mit hohen Kosten verbundenen Umbau in der erkennbaren Annahme durchgeführt, dass wohnungseigentumsrechtlich alles seine Richtigkeit habe. Dieses Vertrauen sei auch schutzwürdig. Es habe sich nicht aufdrängen müssen, dass es keinen Beschluss gegeben habe. Auf Seiten des klagenden Wohnungseigentümers seien demgegenüber keine aner kennenswerten Gründe ersichtlich, die das Rückbauverlangen trotz der damit für den Bauherrn verbundenen erheblichen Nachteile rechtfertigen könnte.

Das bedeutet für Sie:

1. Schriftlicher Beschluss: Überblick

Nach der sehr knappen Bestimmung des § 23 Abs. 3 WEG ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, „wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären“. Der Begriff „Zustimmung“ meint, dass jeder Stimmberechtigte gegenüber einem vorformulierten Beschlussantrag gegenüber dem Initiator mit „Ja“ stimmen muss. Die Zustimmung muss dem Beschluss, aber auch der Verfahrensweise gelten.

Ein schriftlicher Beschluss kommt daher nur zustande, wenn erstens jeder damit einverstanden ist, dass außerhalb der Versammlung der Eigentümer beschlossen werden soll. Außerdem muss zweitens jeder dem ihm vorgelegten Beschlussantrag auch zustimmen.

2. Was bedeutet „schriftlich“?

Einem Beschlussverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG und dem entsprechenden Beschlussantrag muss von jedem Wohnungseigentümer eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens schriftlich zugestimmt werden. Die schriftliche Form kann nach richtiger, aber streitiger Ansicht durch die elektronische Form ersetzt werden. Die schriftliche Form wird außerdem durch die notarielle Beurkundung ersetzt.

HINWEIS:

Ob für die Wahrung des Schriftformerfordernisses ein Fax genügt, ist streitig. Der Verwalter sollte zurzeit der „strengen“ Ansicht folgen, und ein Fax nicht ausreichen lassen. Auch eine E-Mail reicht nicht aus.

3. Keine ausreichende Mehrheit für Antrag

Einem schriftlichen Beschlussantrag müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen. Verfehlt ein Beschlussantrag im schriftlichen Verfahren die notwendige Mehrheit sämtlicher Stimmen, ist kein Beschluss zustande gekommen und der Verwalter muss einen „negativen“ Beschluss verkünden (= der Beschlussantrag hat die erforderliche Mehrheit nicht erreicht).

HINWEIS:

Fehlt es an einer Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, verletzt der Verwalter seine Amtspflichten, wenn er dennoch einen Beschluss verkündet. Streitig ist allerdings, was gilt, wenn der „Beschluss“ nicht angefochten wird. Nach einer Ansicht geht die versehentliche und auch eine vorsätzliche Feststellung und Verkündung eines angeblichen Beschlusses ins Leere. Die Verkündung sei nicht in der Lage, einen unvollkommenen Beschluss zu vervollständigen. Nach anderer Ansicht handelt es sich hingegen um einen bloßen Zählfehler. Wird das Verkündete nicht angegriffen, sei ein wirksamer Beschluss entstanden.

4. Initiative

Ein schriftlicher Beschluss setzt eine „Initiative“ und damit das Bewusstsein der Wohnungseigentümer voraus, einen verbindlichen Beschluss zu fassen. Die Initiative kann von jedem Wohnungseigentümer, nach herrschender Meinung aber auch vom Verwalter und sogar von jedem beliebigen Dritten, ausgehen. Die Initiative muss nur unmissverständlich sein. Notwendig, aber auch ausreichend ist dazu, dass jedem Stimmberechtigten erkennbar und klar ist, dass seine Äußerung zu einer Entscheidung gefragt ist und nicht lediglich eine unverbindliche Meinungsäußerung herbeigeführt werden soll.

5. Stimmberechtigung

Einem schriftlichen Beschluss müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, mithin auch die, die in der Versammlung der Eigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen wären. Haben die Wohnungseigentümer allerdings vereinbart, dass für bestimmte Angelegenheiten nur ein Teil von ihnen stimmberechtigt ist, ist für einen schriftlichen Beschluss notwendig, aber auch ausreichend, wenn nur die durch die Vereinbarung Bestimmten mit „Ja“ stimmen.

6. Zustandekommen

a) Abstimmung

Damit ein schriftlicher Beschluss entsteht, muss der Initiator einen Beschlussantrag vorformulieren und zur Abstimmung stellen. Die Abstimmung kann so geschehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer auf einem jeweils gesonderten Blatt dem Beschlussantrag zustimmen. Vorstellbar ist aber auch, dass sämtliche Eigentümer ihre Zustimmung auf ein und demselben Blatt erklären, dieses also unterschreiben, und das von allen Wohnungseigentümern unterzeichnete Blatt im Umlaufverfahren/Zirkularbeschluss dem Initiator wieder zugeht. Die Verfahren lassen sich auch kombinieren.

HINWEIS:

Nach gegebenenfalls sogar herrschender Meinung kann jeder Teilnehmer an einem schriftlichen Beschluss seine Stimmabgabe solange widerrufen, wie die Mitteilung des Beschlussergebnisses (Verkündung) nicht vorliegt. Diese Haltung überzeugt allerdings nicht mehr, nachdem für die in der Versammlung abgegebene Stimme entschieden ist, dass diese nach ihrem Zugang beim Versammlungsleiter nicht mehr widerrufen werden kann.

b) Frist

Der Initiator muss – wie im Fall – den Abstimmenden für die Antwort eine Frist setzen. Gehen Zustimmungen zu spät ein, ist kein Beschluss gefasst worden. Dass – wie im Fall – ein Wohnungseigentümer nach Fristablauf seine Stimme ändert/widerruft, ist nicht möglich. In einem solchen Fall kann der Initiator aber ein neues Verfahren einleiten.

c) Feststellung und Verkündung

Wie stets, kommt auch ein Beschluss im schriftlichen Verfahren erst mit seiner Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses (Verkündung) zustande.

Diesen bereits bislang geltenden Satz bekräftigt der BGH in der jetzt vorliegenden Entscheidung. Der Fall ist ferner eine nachdrückliche Warnung gegen zu große „Laxheit“. Denn der Verwalter wollte eigentlich nur möglichst praxisnah und ohne viel Federlesens dem Umstand Rechnung tragen, dass ein Wohnungseigentümer – sehr spät – seine Meinung geändert hatte. Den Eigentümern in einem solchen Fall mitzuteilen, dass von einem Beschluss auszugehen sei, wenn sie keinen Einspruch erheben, ist aber nach richtiger Ansicht des BGH eben nicht möglich. Der Verwalter hätte vielmehr erneut einen schriftlichen Beschluss initiieren müssen. Dieser Weg hätte dann wohl etwas länger gedauert. Es wäre aber alles „rechtssicher“ gewesen.

HINWEIS:

Hätte der BGH im Fall nicht auf Treu und Glauben gesetzt, läge eine zum Schadensersatz führende Pflichtverletzung des Verwalters vor. Und zwar wohl nicht nur wegen der Kosten des Verfahrens, sondern auch wegen der Baukosten.

Die Anforderungen Feststellung und Verkündung sind bei § 23 Abs. 3 WEG wie in der Versammlung der Eigentümer zu verstehen. Am besten ist eine Mitteilung in Textform an jeden Wohnungseigentümer. Für die Unterrichtung genügt nach herrschender Meinung freilich

jede Form, bei der den „gewöhnlichen Umständen nach“ mit einer Kenntnisnahme durch die Wohnungseigentümer gerechnet werden kann. Dies soll etwa durch einen Aushang oder ein Rundschreiben möglich sein, aber auch mündlich gegenüber sämtlichen Eigentümern oder in einer späteren Versammlung. Der Beschluss ist verkündet, wenn die Mitteilung über seine Fassung dem letzten Wohnungseigentümer zugegangen ist. Das ist für die Anfechtung und Aufnahme in die Beschluss-Sammlung wichtig.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass ein Beschluss erst entsteht, wenn das Abstimmungsergebnis vom Verwalter festgestellt worden und den Wohnungseigentümern die Antwort auf die Frage, ob und welcher Beschluss mit welchem Ergebnis zustande gekommen ist, mitgeteilt worden ist.
- Der Verwalter darf einen Beschluss erst verkünden, wenn etwaige Bedingungen eingetreten sind.
- Ein Versammlungsleiter darf nach der jetzt vorliegenden Leitentscheidung bei einem Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG keinen positiven Beschluss verkünden, aber die Wohnungseigentümer darüber belehren, dass der Beschluss seine Wirkung, sämtliche Wohnungseigentümer zu binden, nicht entfalten kann, bis die beeinträchtigten Wohnungseigentümer ihm auch „zugestimmt“ haben.
- Ein „Einigsein“ der Versammlungsteilnehmer genügt nach der jetzt vorliegenden Leitentscheidung für die Entstehung eines Beschlusses nicht.

! Weiterführende Informationen:

Umlaufbeschluss → **637293**

WEG-Rechtsprechung kompakt**Verwaltungsübernahme von einem Laien begründet besondere Sorgfaltspflichten**

(LG München I, Urteil v. 14.12.2017, 36 S 1863/17 WEG)

Hat der neue Verwalter eine eigenständige vertragliche Verpflichtung zur Neuerstellung einer Jahresabrechnung übernommen, die bereits der Vorverwalter erstellt hatte, und hierfür eine Vergütung erhalten, schuldet der neue Verwalter nicht die Erstellung einer Jahresabrechnung unter bloßer Übernahme des Entwurfs des Vorverwalters, sondern eine

eigenständige Erstellung einer Jahresabrechnung, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Übernimmt ein berufsmäßiger Verwalter die Verwaltertätigkeit von einem Laien, so hat er in besonderem Maße zu überprüfen, ob ein vom Vorverwalter vorgelegter Jahresabrechnungsentwurf den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Auch der Vorverwalter ist in einem derartigen Fall als Wohnungseigentümer berechtigt, den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung anzufechten.

! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

Wirtschaftsplan: Keine Nichtigkeit, wenn durch Auslegung ermittelbar ist, was zu zahlen ist

(LG Frankfurt/Oder, Urteil v. 17.1.2018, 16 S 76/17)

Weist der Wirtschaftsplan zwei unterschiedliche Hausgeldbeträge aus, wonach der eine die Verbrauchskosten enthält, der andere nicht, und entspricht es langjähriger Übung in der Gemeinschaft, dass die Wohnungseigentümer die Verbrauchskosten selbst mit den Versorgungsträgern abrechnen, ist durch Auslegung ermittelbar, welcher Hausgeldbetrag maßgeblich ist, so dass der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans nicht nichtig ist.

! Weiterführende Informationen:

Wirtschaftsplan → **637573**

Nichtiger Beschluss → **2342136**

Kostenbefreiung der Dachgeschosseinheiten in der Teilungserklärung bis Beginn mit Ausbau ist zulässig

(AG Berlin-Mitte, Urteil v. 6.2.2018, 22 C 41/179)

Eine allgemeine Inhaltskontrolle der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung findet regelmäßig nicht statt. Schranken für ihren Inhalt ergeben sich nur aus den Grenzen der Privatautonomie, wonach nicht gegen Gesetze und die guten Sitten verstoßen werden kann. Darüber hinaus unterliegen die Bestimmungen einer Inhaltskontrolle nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB. Einer derartigen Inhaltskontrolle hält eine Regelung stand, nach der die Eigentümer von Dachgeschosseinheiten bis zum Beginn deren Ausbaus von jeglichen Kosten befreit sind.

! Weiterführende Informationen:

Teilungserklärung → **637212**

Gemeinschaftsordnung → **636556**



Auch das noch

Der Dach-„Garten“

Grünzug = Garten? Das war der Streitpunkt in einem Verfahren vor dem AG Köln. Der Vermieter hatte einem Mieter in einer Betriebskostenabrechnung die Kosten für den Unterhalt einer begrünten Dachfläche als Gartenpflegekosten in Rechnung gestellt. Der Mieter sah dies nicht ein und weigerte sich, hierfür aufzukommen.

„Pflanzen allein machen noch keinen Garten“, sagte das AG Köln (Urteil v. 1.3.2016, 206 C 232/15) und verneinte eine Zahlungspflicht des Mieters. Zwar seien die Kosten der Gartenpflege umlagefähige Betriebskosten, die Kosten einer Dachbegrünung seien hiervon aber nicht ohne Weiteres umfasst. Ein Garten zeichne sich dadurch aus, dass er das Wohnanwesen insgesamt verschönere und deshalb die Wohnqualität verbessere. Bei einer an das Anwesen angrenzenden Fläche könne man das annehmen. Hingegen trage die Begrünung einer Dachfläche nicht per se zur Verschönerung des Anwesens bei. Es komme vielmehr darauf an, was dort oben wachse und ob das Dach einsehbar sei. Könne man die Begrünung von außen gar nicht sehen, wie das Gericht im vorliegenden Fall annahm, verschönere diese auch nicht das Anwesen. Dann seien die Mieter von einer Kostenbeteiligung frei.

Zitat

Hohe Bildung kann man dadurch beweisen, dass man die kompliziertesten Dinge auf einfache Art zu erläutern versteht.

George Bernard Shaw (1856 – 1950), irischer Dramatiker, Politiker, Satiriker, Pazifist

Cartoon



Standpunkt

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



Migration

Migration findet auch in unseren Wohnanlagen statt: Junge Familien wachsen und brauchen erst mehr, später wieder weniger Platz. Alterung erfordert altersgerechten Umbau, ausländische Mitbewohner verändern auch die Wohnumfeldkultur. Wie reagieren oder agieren Verwalter? Ich sah an der Informationstafel in einer Wohneigentumsanlage eine Übersicht freier Wohnungen in der Umgebung und dazu einer Liste von Auszugshinweisen von Mietern ebenso wie eine Möglichkeit, sich als Mietinteressent zu listen. Das fand ich mutig, denn mancher vermietende Eigentümer kann solche Inserate als Abwerbung empfinden. Doch vielleicht ist es wie beim großen Migrationspakt der Länder: Die Region erfährt eine Aufwertung, der Druck

auf Wegzug sinkt. Die Übersicht über das Wohnungsangebot der Nachbarschaft führt zu Transparenz. Wenn sich die Vermieter im Umfeld daran messen, kann es zu einer Aufwertungsentwicklung kommen. Und die Bewohner und Interessenten kommen untereinander ins Gespräch. Das hält die Nachbarschaft zusammen und kann den Lebenswert neben dem Wohnwert erhöhen, was wiederum den Vermietern hilft. Wohnimmobilien sind hinsichtlich ihrer Flächen ja kaum veränderbar, so dass o.g. Migrationsursachen ohnehin zu einem Umzug führen. Familien bzw. Mieter, die sich nach Analyse der Infrastruktur für eine Wohngegend entschieden haben, suchen den Kontakt zu anderen Bewohnern und möchten meist in der Umgebung bleiben, weil sie die Sozialkontakte suchen und angesichts räumlich auseinanderliegender Familiengenerationen benötigen. Und auch eine weitere Erfahrungsregel gilt: Wohngebiete entwickeln sich homogen besser als heterogen. Eine Durchmischung mit Neuem bringt frische Ideen, aber die Aufnahmebereitschaft (und vielleicht auch Aufnahmefähigkeit) für Neues ist auch begrenzt. Eben wie bei der „großen“ Migration, die die Menschen in der Nachbarschaft halten will.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2018 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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: Isabel Blank,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Dominik Hartmann, 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
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
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 06.02.2019.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4087