

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

bei Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum kommt es nicht selten auch zu Substanzeingriffen im oder am Sondereigentum.

Der Klassiker ist der Eingriff an im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen, bei deren Sanierung das Sondereigentum in Miteigentenschaft gezogen wird. Seit dem WEMoG hat sich die rechtliche Situation auch hier geändert. Irgendwann ist es so weit: Der Verkauf des eigenen Lebenswerks will gemanagt werden. Als Verwalter ein Profi, ist das jedoch eine Aufgabe, die üblicherweise nur einmal im Leben ansteht und deshalb fehlt die entsprechende Erfahrung. Ein paar Tipps zur richtigen Vorgehensweise.

Bei der verbundenen Wohngebäudeversicherung mit Selbstbehalt bereitet genau dieser Selbstbehalt gerne Schwierigkeiten, wenn auch Sondereigentum betroffen ist. Was für die Praxis gilt, hat der BGH jetzt geklärt und ist Gegenstand der Entscheidung des Monats.

Eine ruhige, coronafreie Adventszeit und ein erfolgreiches Verwalterjahr 2023 – das wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Neues zu Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit Substanzeingriffen auch im bzw. am Sondereigentum

→ Seite 4

Organisation

Verkauf des eigenen Lebenswerks: Richtig vorbereitet den optimalen Kaufpreis erzielen

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Verbundene Gebäudeversicherung: Umgang mit dem Selbstbehalt

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Kosten für Rauchwarnmelder-Wartung sind umlagefähige Betriebskosten

Die Kosten für die Prüfung von Rauchwarnmeldern sind als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder, nach denen öffentlich-rechtlich die Wartung den Mietern obliegt, nicht entgegen, so der BGH. Diese betreffen allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlich Verpflichteten. Auf das zivilrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter habe die bauordnungsrechtliche Regelung keinen Einfluss.

Die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder seien auch nicht als Verwaltungskosten einzuordnen. Zwar betreibe ein Vermieter mit der Wartung von Rauchwarnmeldern auch Vorsorge im eigenen Interesse, indem er seine eigene Verkehrssicherungspflicht erfülle. Indes sei die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebliches Kriterium, um Betriebskosten von Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten abzugrenzen.

Zudem stellen die Bundesrichter klar, dass eine Vereinbarung, die als sonstige Betriebskosten die „Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen“ nennt, auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder umfasst. (BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 117/21)

! Weiterführende Informationen:
Rauchwarnmelder → **2081722**

Mietpreisbremse greift bei Mieterhöhung nicht

Die Regelungen über die Mietpreisbremse sind auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses nicht anwendbar. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatten die Mieter einer Wohnung in Berlin einem Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin zugestimmt. Später rügten sie, dass die neue Miete oberhalb der Miete liege, die nach der in Berlin geltenden Mietpreisbremse zulässig sei. Sie verlangten Rückzahlung überzahlter Miete und Herabsetzung der Miete auf den ihrer Meinung nach zulässigen Höchstbetrag.

Der BGH gab der Vermieterin Recht. Die Mieter könnten sich nicht auf die Vorschriften zur Mietpreisbremse in § 556d ff. BGB berufen, weil die beanstandeten, nach der Rüge gezahlten Mieten nicht zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbart worden waren, sondern auf einer Zustimmung zu einer späteren Mieterhöhung beruhten. Durch die Zustimmung sei eine Vereinbarung über die neue Miethöhe zustande gekommen.

Die Regelungen zur Mietpreisbremse seien auf nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarungen weder direkt noch entsprechend anwendbar. Insbesondere sei ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis insoweit weniger schutzbedürftig, denn er könne – anders als beim Neuausschluss eines Mietvertrages – die begehrte Mieterhöhung sorgfältig

prüfen und eine Zustimmung hierzu ohne die Gefahr des Verlusts seiner Mietwohnung ablehnen. Zudem sei ein Mieter vor der Höhe nach unzumutbaren Mieterhöhungsverlangen durch die Grenzen des § 558 Abs. 1 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und des § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze) geschützt. Auch wenn sich ein Mieter bei einem Mieterhöhungsverlangen eines professionellen Vermieters aus Sorge vor einem Verlust der Wohnung zur Zustimmung gedrängt fühlen könnte, sei seine Situation nicht mit derjenigen vor Vertragsschluss bei bestehendem Wohnungsbedarf zu vergleichen.

Keine Kontrolle der Mieterhöhungsvereinbarung nach den §§ 556d ff. BGB lasse auch nicht grundsätzlich einen Missbrauch durch Vermieter befürchten. Lediglich aus einem konkreten Verhalten im Einzelfall könne sich ein Rechtsmissbrauch nach § 242 BGB herleiten lassen. Hierfür gab es im konkreten Fall aber keine Anhaltspunkte. (BGH, Urteil v. 28.9.2022, VIII ZR 300/21)

! Weiterführende Informationen:
Mieterhöhung bei Wohnraum – ortsübliche Vergleichsmiete → **625744**

WEG kann weiterhin wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum klagen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann auch nach der WEG-Reform die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Wohnungskäufer durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen. Das hat der BGH klargestellt.

Zwar ist die Regelung zur „Vergemeinschaftung durch Mehrheitsbeschluss“ in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG a. F. durch die WEG-Reform ersatzlos entfallen. Nach dieser Bestimmung konnte die Gemeinschaft die Ausübung der den einzelnen Erwerbenden aus den Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen („gekorene Ausübungsbefugnis“). Seit der WEG-Reform regelt § 9a Abs. 2 WEG nur noch die „geborene Ausübungsbefugnis“. Danach kann die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer ausüben, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und sie nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Dennoch können auch nach der Gesetzesänderung Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, durch Mehrheitsbeschluss „vergemeinschaftet“ werden.

§ 9a Abs. 2 WEG schließt eine Vergemeinschaftung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss nicht aus.

Dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums seit der WEG-Reform der Gemeinschaft obliegt, hat nichts daran geändert, dass es Sache der Wohnungseigentümer ist, in der Eigentümerversammlung darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind. Ordnungsmäßiger Verwaltung wird es auch weiterhin in aller Regel entsprechen, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist und welche vertraglichen Ansprüche gegebenenfalls geltend gemacht werden sollen. (BGH, Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21)

! Weiterführende Informationen:
Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers (WEMoG)
→ **1719461**

Neue Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen ab 2023

Für öffentlich geförderte Wohnungen wie Sozialwohnungen ist der Vermieter an die Kostenmiete gebunden. In deren Berechnung fließen unter anderem Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ein. Diese werden als Pauschalen angesetzt, die alle 3 Jahre anhand des Verbraucherpreisindex angepasst werden.

Zum 1.1.2023 findet die nächste Anpassung statt. Ab dann können in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete ist, folgende neue, um 15,17 % gestiegene Pauschalen angesetzt werden:

Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 II. BV (pro Jahr)

Je Wohnung:	343,69 Euro
Je Garagen- oder Einstellplatz:	44,83 Euro
Je Eigentumswohnung:	410,93 Euro

Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV (pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr)

in Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres ...

... weniger als 22 Jahre zurückliegt:	10,61 Euro
... mindestens 22 Jahre zurückliegt:	13,45 Euro
... mindestens 32 Jahre zurückliegt:	17,18 Euro

Abschlag bei eigenständiger gewerblicher Lieferung von Wärme: 0,29 Euro

Abschlag, wenn Mieter Kosten kleinerer Instandhaltungen trägt: 1,57 Euro

Zuschlag für Aufzug: 1,50 Euro

Zuschlag für Schönheitsreparaturen, sofern der Vermieter sie trägt: 12,69 Euro

Pro Garagen- oder Einstellplatz: 101,62 Euro

PRAXIS-TIPP:

Eine Mieterhöhung anhand der neuen Pauschalen kann per schriftlicher Erklärung des Vermieters frühestens zum 1.1.2023 ausgesprochen werden. Die Erklärung muss dem Mieter bis zum 15. eines Monats zugehen, damit sie ab dem Folgemonat greift; ansonsten gilt die Erhöhung erst ab Beginn des übernächsten Monats.

In dem Schreiben ist die Erhöhung zu berechnen und erläutern; zudem ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung beizufügen.

! Weiterführende Informationen:

Wirtschaftlichkeitsberechnung bei preisgebundenem Wohnraum

→ **639566**

Sozialwohnung → **625840**

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.



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Beschlussfassung zur Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen

Montag, 9.1.2023, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters bei Erhaltungsmaßnahmen werden ebenso beleuchtet, wie die möglichen Mitwirkungspflichten und -rechte von Beirat und Wohnungseigentümern. Die Teilnehmer erhalten einen Überblick über die Rechtsprechung zu den unterschiedlichen Beschlussmöglichkeiten zur Vergabe, Durchführung und Abnahme von Sanierungen sowie zur Kostentragung, auch zum großen Problemfeld der Unbestimmtheit vieler angegriffener Beschlussformulierungen. Hierbei soll auch die abweichende Kostenverteilung gemäß Gemeinschaftsordnung dargestellt werden, wie auch Möglichkeiten zur abweichenden Kostenverteilung aufgrund Beschlusses.

Referent: RA Marco J. Schwarz

Durchführung der Eigentümerversammlung – was gilt es zu beachten?

Dienstag, 17.1.2023, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Eigentümerversammlung ist die Visitenkarte des Verwalters. Nicht nur, aber vor allem hier sehen die Wohnungseigentümer den Verwalter und seine Mitarbeiter in „Aktion“. Die Vor- und Nachbereitung der Eigentümerversammlung und ihre Durchführung müssen daher im Fokus jeder Verwaltung stehen. Diese Schulung stellt die Basics vor und gibt vertiefende Hinweise.

Referentin: Dr. Oliver Elzer

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

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

Neues zu Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit Substanzeingriffen auch im bzw. am Sondereigentum

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

1. Typischer Sachverhalt (nach BGH)

Mehrere Beschlussfassungen über die notwendige Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen für die Be- und Entwässerung standen auf der Tagesordnung. Im Vorfeld waren Angebote dreier Handwerksunternehmen eingeholt worden, die jeweils eine konventionelle Strangsanierung durch Austausch der Leitungen nebst hierdurch bedingten Arbeiten am Sondereigentum vorsahen, insbesondere an den Bädern der Wohnungen. Die Wohnungseigentümer beschlossen den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen des betroffenen Hauses einschließlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden.

2. Rechtslage bis 30.11.2020

Bisher galt gemäß § 14 Nr. 4 WEG a.F.: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, war nach BGH (vgl. BGH, Urteil v. 8.7.2022, V ZR 207/21) befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

3. Rechtslage nach dem WEMoG ab 1.12.2020

3.1. Die Duldungspflicht

Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Betreten und die Einwirkung auf sein Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit dies zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Hierunter fällt auch im Einzelfall die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum, etwa bei der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleitungen (vgl. Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 14 Rn. 46).

3.2. Der Ersatzanspruch: Voraussetzungen und Umfang

3.2.1. Kausaler Schaden

Voraussetzung ist, dass der Wohnungseigentümer durch Betreten und Einwirken auf das Sondereigentum – z. B. im Rahmen von Erhaltungsarbeiten – adäquat-kausal einen Schaden erlitt. Der Anspruch ist im beschlussfesten § 14 Abs. 3 WEG deutlich enger gefasst als in § 14 Nr. 4 WEG (a.F.). Abweichende Vereinbarungen sind mangels Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums möglich. Ein Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, der die Kosten schwerpunktmäßig dem Geschädigten auflastet, entspräche wohl nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

3.2.2. Aufopferungsanspruch

Nach § 14 Absatz 3 WEG kann ein Wohnungseigentümer, der eine solche Einwirkung (hier: Strangsanierung der Wasserleitungen) zu dulden hat, die eindeutig über das zumutbare Maß hinausgeht, nur noch einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen (sog. Aufopferungsanspruch). Während bisher § 14 Nr. 4 WEG a. F. einen Schadensersatzanspruch (Wiederherstellung oder Geldbetrag für deren Kosten je nach „Wahl“ des Geschädigten im Rahmen seiner Ersatzbefugnis) gewährte, konstituiert § 14 Abs. 3 WEG einen nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung zu bemessenden „Ausgleich“ (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1382; Blankenstein, WEG-Reform 2020, Seite 286).



3.2.3. Angemessene Entschädigung

Es ist nicht mehr in jedem Fall jeder adäquat-kausal verursachte Schaden zu ersetzen, sondern oft nur noch eine angemessene Entschädigung zu leisten. Verpflichtet ist derjenige, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht besteht, hier die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nach § 14 Abs. 3 WEG soll der Anspruch begrenzt sein auf den „unzumutbaren Teil“ der Beeinträchtigung.

Dagegen hieß es in § 14 Nr. 4 WEG a.F. noch: *Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: 4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.*

Der Anspruch umfasst primär Substanzschäden (vgl. SWK-WEG/Elzer, Stichwort „Ausgleichsanspruch“ Rn. 10), sekundär aber auch im Zusammenhang mit der Maßnahme stehende Schäden. Kein zu liquidierender Posten ist die Wertminderung der Sondereigentumseinheit.

Auf der Rechtsfolgenseite ist bei § 14 Abs. 3 WEG eine Art Billigkeitsentschädigung zu leisten. Der Wohnungseigentümer kann hier sogar fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er den Schaden in Eigenarbeit beseitigt. Der Anspruch wird durch den Abzug „neu für alt“ beschränkt/begrenzt.

3.3. Anspruchsverpflichteter/Anspruchsgegner

Die Gemeinschaft ist Anspruchsgegner für den Entschädigungsanspruch des betroffenen Sondereigentümers für Schäden als Folge beschlossener Erhaltungsmaßnahmen aus § 9a Abs. 2 Fall 3 WEG. Der Verwalter darf den Anspruch im Innenverhältnis (vgl. § 27 WEG) erst erfüllen, wenn dies beschlossen ist, nach außen könnte er aufgrund seiner Organstellung (gemäß § 9b WEG) sofort Zahlungen leisten.

3.4. Aspekte für mögliche Beschlussfassungen

3.4.1. Vorfrage

Darf in dem Maßnahmen-Beschluss über die Strangsanierung inklusive Finanzierung (i.d.R. aus der Erhaltungsrücklage) auch die Wiederherstellung des Sondereigentums, soweit dieses infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden musste, mitbeschlossen werden?

3.4.2. Beseitigungsmaßnahme

Unklar war schon für das alte Recht, wie in nur 1 Beschluss die früher mögliche Ersetzungsbefugnis des geschädigten Sondereigentümers berücksichtigt werden sollte, wenn der Auftrag bereits über alle Arbeiten – auch die am Sondereigentum – sofort im Wege der Beschlussumsetzung zu erteilen war. Dies gilt mit Einschränkungen auch für die Geldentschädigung nach § 14 Abs. 3 WEG.

Die Gemeinschaft kann nicht durch Mehrheitsbeschluss quasi die Höhe der Erstattungsforderung konstitutiv festlegen oder deckeln; insoweit fehlt es schon an der Beschlusskompetenz. Auch Beschlüsse, die Ansprüche eines Mitwohnungsseigentümers ganz oder teilweise vernichten, sind nichtig. Nur die Auszahlung eines Mindestbetrags/Ab-schlagszahlung könnte beschlossen werden.

3.4.3. Anspruch auf Billigkeitsentschädigung in Geld

Nach § 14 Abs. 3 WEG besteht erstmal nur ein Anspruch – bei relevanter Beeinträchtigung von Sondereigentum oder auch Bereichen des Sonder-nutzungsrechts – gerichtet auf Geldzahlung. Er kann als Leistungsanspruch ohne Vorbefassung und Beschlussfassung durch die Eigentümersammlung vom berechtigten Sondereigentümer geltend gemacht werden.

3.4.4. Substanzbeeinträchtigungen des Sondereigentums

Hier ist i.d.R. voller Ersatz/Ausgleich geschuldet. Eine notwendige (be-schlossene) Erhaltungsmaßnahme größeren Umfangs wird immer über die neue Einschränkung des „zumutbaren Maßes“ in § 14 Abs. 3 WEG hinausgehen. Maßgeblich ist ein differenziert-objektiver Maßstab. Auf das Empfinden des betroffenen Wohnungseigentümers kommt es für die Frage, ob er ein Sonderopfer erbringt, nicht an.

Es besteht auch keine Beschlusskompetenz für eine Verweisung des geschädigten Sondereigentümers auf Naturalrestitution. Nur durch Vereinbarung kann der Geld-Anspruch ausgeschlossen werden.



4. Beschluss-Muster

A. *Das Unternehmen U wird auf der Grundlage seines Angebots vom (Angebots-Nr. , Datum, Kosten ca. Euro) mit den Erhaltungsarbeiten im Bereich (Wohnung Nr. ; tragende Wände) gemäß dem Leistungsverzeichnis – dort Ziffern bis (baustanz-zerstörende Arbeiten am GE und SE; Wiederherstellung des GE z.B. wegen/nach Rohrerneuerung) – sowie Wiederherstellungsarbeiten (am GE) gemäß dem Leistungsverzeichnis – dort Ziffern bis aus dem vorgenannten Angebot beauftragt. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum von diesen Maßnahmen betroffen ist, können von Gesetzes wegen einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Dieser Betrag wird zurzeit in Höhe von ... Euro geschätzt. Auch er ist der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.*

B. *Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bietet den betroffenen, in ihrem Sondereigentum geschädigten Sondereigentümern bis zum (Datum) an, die am Sondereigentum notwendigen Erhaltungsarbeiten im Zuge der Erhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum ge-*

mäß dem Leistungsverzeichnis – dort Ziffern bis aus dem o. g. Angebot in Buchstabe A – durchzuführen. In diesem Falle soll der Betroffene die Arbeiten als Erfüllung seines Anspruches aus § 14 Abs. 3 WEG akzeptieren. Die Betroffenen, die von diesem Angebot Gebrauch machen und mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine solche vertragliche Abrede treffen wollen, haben Gelegenheit, sich bis zum bei dem Verwalter zu melden. Der Verwalter ist in diesem Fall ermächtigt, entsprechende Reparaturaufträge zu erteilen, einen Vertrag auf Seiten und für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen, wie er diesem Beschluss als Muster beigelegt ist. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat der Betroffene nur noch seinen Anspruch auf Geldersatz gemäß § 14 Abs. 3 WEG.

5. Anmerkungen zum Beschluss-Muster

Es bedurfte einer Differenzierung zwischen der „Zerstörung“ von gemeinschaftlichem und Sondereigentum sowie der Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums auf der einen Seite (lit. A.) und dem Aufopferungsanspruch des Geschädigten (lit. B.). Im letztgenannten Fall kann dem Geschädigten die Reparatur nicht aufgezungen werden.

Wegen Bedenken hinsichtlich der Beschlusskompetenz weniger sicher erscheint folgende Formulierung unter B.: „*Das betroffene Sondereigentum soll nur gemäß § 14 Abs. 3 WEG durch Naturalrestitution gemäß dem Leistungsverzeichnis – dort Ziffern ... bis – aus dem o.g. Angebot wiederhergestellt werden, wenn der Sondereigentümer dies ausdrücklich billigt/wünscht; auch diese Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Ansonsten ist ihm der entsprechende Geldbetrag nach Beschlussfassung auszuführen.*“

Das erwähnte „Muster“ ist der künftige Vertrag zwischen der Gemeinschaft als Schuldner und dem geschädigten Sondereigentümer als Gläubiger. Für die Konditionen dieses Vertragsangebots an den Gläubiger besteht Beschlusskompetenz aus den §§ 18, 19 WEG.

Auch rein deklaratorische Beschlussteile (hier: lit. B.) sind nach Ansicht des BGH (v. 28.10.2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256 Rn. 6; vgl. auch LG Düsseldorf v. 22.1.2020, 25 S 119/18, ZMR 2020, 433) zulässig, d. h. sie entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Entscheidungsfreiheit des Geschädigten wird nämlich nicht eingeschränkt.

Erstattungsfähig sind (nach Hügel/Elzer, WEG 3. Aufl. § 14 Rn. 77 m. w. N.) auch Schäden am sonstigen Alleineigentum des Sondereigentümers. Sekundär zählen hierzu aber auch sämtliche adäquat-kausal im Zusammenhang mit der Maßnahme stehenden Schäden, nicht hingegen Schäden, die infolge des die Erhaltungsmaßnahme auslösenden Mangels des gemeinschaftlichen Eigentums eingetreten sind. Zu erstatten ist daher z. B. auch entgangener Gewinn, Umzugs-, Transport- und Lagerkosten, Kosten für Ersatzwohnraum, Säuberungskosten, Verdienstausfall, sofern er nicht auf einem freien Willensent-schluss des Wohnungseigen-tümers beruht, entgangene Miete in voller Höhe, also nebst Betriebskosten und ggf. eine Entschädigung für fehlenden Eigengebrauch, z. B. an Garten und Terrasse. Verzögert der Geschädigte die Entscheidung, trifft ihn ggf. ein Mitver-schulden.

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 (Fachanwaltsausbildung) sowie Referent im Rahmen der WEG-Fortbildung. Seit 1989 Veröffentlichungen zum Immobilienrecht. Mitherausgeber und Autor zahlreicher Kommentare und Fachbücher zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.



Organisation



Verkauf des eigenen Lebenswerks: Richtig vorbereitet den optimalen Kaufpreis erzielen

Felix Stemmer, GF FEST Consulting GmbH, München

Die Veräußerung des eigenen Verwaltungsunternehmens ist für die meisten Verwalter eine einmalige Angelegenheit, die jedoch viele Unternehmer in den kommenden Jahren betreffen wird. Der Fachkräftemangel ist in aller Munde, der Mangel an potenziellen Nachfolge- bzw. Unternehmenskaufkandidaten wird uns in den kommenden Jahren jedoch ebenfalls stark beschäftigen. Durch den Renteneintritt der geburtenstarken Jahrgänge werden nach aktuellen Statistiken bis zum Jahr 2036 etwa 13 Mio. Menschen dem Arbeitsmarkt verloren gehen. Bei der aktuellen Anzahl an Arbeitnehmern von 45 Mio. Menschen reduziert sich die Zahl der Beschäftigten also um etwa 30%. Gleichzeitig ist der typische GmbH-Geschäftsführer im Durchschnitt etwa 52 Jahre alt, 60% gehören zur „Kategorie 50 Plus“. Dieser Trend trifft auch auf die Verwalterbranche zu.

Deshalb stellt sich die Frage: Wie gelingt der Verkauf des eigenen Unternehmens und auf welche Punkte gilt es zu achten, damit dieses komplexe Vorhaben für alle Beteiligten zum Erfolg wird?

Bewertung der eigenen Ausgangslage

Die Entscheidung steht: „Ich verkaufe mein Unternehmen“. Obwohl es bei manchen Firmeninhabern so scheint, als wäre diese Entscheidung über Nacht getroffen worden, ist dies selten der Fall. Oftmals geht sogar ein (zu) langer Leidensweg voraus. Die möglichen Gründe sind vielfältig. Es lohnt sich in jedem Fall, mit offenen Karten zu spielen. Die Frage „Wieso wird verkauft?“ ist regelmäßig eine der ersten Fragen, die gestellt werden.

Vorbereitung und Planung

Ist der Entschluss gefasst, sollte man nicht direkt zum Hörer greifen und die ersten Verwalterkollegen im Umkreis anrufen und fragen, ob sie Interesse hätten, die Firma zu kaufen. Das mag banal klingen, wir stellen aber in der Praxis regelmäßig fest, dass bereits „ein paar Vorgespräche mit Verwalterkollegen“ geführt wurden, obwohl weder der Verkaufsprozess gestartet noch erste Unterlagen und Informationen aufbereitet worden sind.

Wichtig in der Phase der Vorbereitung ist zunächst die Frage nach den angestrebten Zielen. Wie hoch soll der angestrebte Verkaufspreis sein? Bis wann soll das Unternehmen verkauft werden? Sollen 100% der Anteile veräußert werden? Welche potenziellen Käufer kommen infrage? Führe ich das Projekt allein durch oder hole ich mir externe Unterstützung? Diese Auflistung soll selbstverständlich nur Anregungen liefern und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorbereitung und Planung des Verkaufs bilden die wesentliche Grundlage für den späteren Erfolg.

Unterlagen und Unternehmensbewertung

Dafür empfiehlt sich ein strukturierter Arbeitsplan, der auf jeden Fall mindestens folgende Gliederungspunkte umfassen sollte:

- Erstellung eines Verkaufsexposés (hier sollten neben den Hard Facts auch sog. Soft Facts enthalten sein)
- Unternehmensbewertung (ggf. mit Erläuterungen)
- Bereitstellung von Jahresabschlüssen, BWAs und weiteren, relevanten Kennzahlen (bspw. Umsatzverteilung, durchschnittliche Verwaltergebühr)
- Klärung von Risikofaktoren
- Vorbereitung relevanter Dokumente für den Verkaufsprozess (Vertraulichkeitsvereinbarung, Wettbewerbsverbotsklausel, Vertragsvorlage etc.)
- Klärung, ob die Unterlagen anonymisiert werden sollen

Ein häufig unterschätzter, aber wichtiger Aspekt dieser Grundlagenarbeit ist für viele Firmeninhaber die erste Auseinandersetzung mit dem üblichen „Bauchgefühl“ gegenüber der Bewertung auf Basis von Zahlen, Daten und Fakten. Vor allem bei der Bewertung des Unternehmens stellen wir teilweise erhebliche Abweichungen fest. Die Meinung, dass die Bewertung auf Basis des „1 bis 1,5-fachen Umsatzes“ doch ein gängiges Verfahren sei, hält sich immer noch erstaunlich hartnäckig, ist aber regelmäßig keine sinnvolle Bewertungsgrundlage.

Eine Bewertung auf Basis von EBIT/EBITDA-Multiples ist das gängigste Verfahren, wobei auch hier der Faktor häufig zwischen 4 bis 8 liegen kann. Die oben angesprochenen Soft Facts und Risikofaktoren spielen neben den Hard Facts eine wesentliche Rolle, um eine sinnvolle Bewertungsgrundlage zu schaffen, wie z. B. Software, Erfahrung und Alter der Mitarbeiter, ob eine 2. Management-Ebene vorhanden ist usw. Die Faktoren sind vielfältig und müssen individuell bewertet werden. Vor allem bei größeren Verwaltungsunternehmen ist eine 2. Management-Ebene ein wesentlicher Faktor, um die Attraktivität des Unternehmens und somit den angestrebten Verkaufspreis zu erhöhen.

Alle oben genannten Unterlagen und Faktoren bilden die Grundlage für die erste „Konfrontation“ mit potenziellen Käufern und sollten deshalb entsprechend professionell und schlüssig aufbereitet sein. Lange Wartezeiten bei angeforderten Unterlagen oder benötigten Informationen wirken auf Kaufinteressenten schnell abschreckend und vermitteln keinen seriösen Eindruck. Ein weiterer, sehr wichtiger Aspekt dieser Grundlagenarbeit: Sie hilft Ihnen selbst dabei, die Käuferseite später besser verstehen zu können. Welche Fehler wurden in der Vergangenheit gemacht, wie sehen mögliche Lösungen für Risikofaktoren aus? Welche Umsatzpotenziale können noch realisiert werden?

Käufersuche und Ansprache potenzieller Kaufinteressenten

Nach Erstellung aller relevanten Unterlagen für den angestrebten Verkauf kann die Suche bzw. Ansprache potenzieller Käufer beginnen. Es empfiehlt sich, eine klare Verkaufsstrategie auszuarbeiten. Wie sollen Kandidaten kontaktiert werden? Wie ist der weitere Ablauf nach Interessensbekundung? Wie wird die Vertraulichkeit gewährleistet? Es gibt zahlreiche Faktoren, die für den Erfolg oder auch Misserfolg des Vorhabens entscheidend sein können.

Im 1. Schritt kann es lohnend sein, das eigene Netzwerk nochmals durchzugehen und sich die Kontakte zu notieren. Das Kontaktnetzwerk umfasst regelmäßig Verwalterkollegen und Dienstleister wie Versicherungsmakler oder Unternehmensberater, möglicherweise auch bereits Investoren. Das Ergebnis sollte eine 1. Liste mit potenziellen direkten oder indirekten Kaufinteressenten sein. Wenn beispielsweise mit einer externen Unternehmensberatung zusammengearbeitet wird, ist es wichtig, Doppelansprachen zu vermeiden. Es kann bei einem potenziellen Käufer sonst schnell der Eindruck entstehen, es würde sich um einen Notverkauf handeln und dass das Verwaltungsunternehmen

schon „über den ganzen Markt getragen und allen möglichen Interessenten angeboten“ wurde. Ein gängiger Weg ist die Inserierung auf Unternehmensbörsen im Internet. Auf jeden Fall sollten das Vorgehen und der zeitliche Ablauf klar geregelt sein, damit zeitgleich mehrere Verhandlungen geführt werden können. Wenn „der nächste Interessent“ auch gleichzeitig immer „der einzige Interessent“ ist, wirkt sich das negativ auf Ihre Verhandlungsposition aus.

Ansprache von potenziellen Käufern und Verhandlungen

Sobald es in die Ansprache geht, werden Sie dankbar sein für die Arbeit, die Sie im Vorfeld bereits geleistet haben. Hier eine Auflistung möglicher Arbeitsschritte:

- erstes anonymes Kurzprofil des Unternehmens erstellen,
- schriftliche Interessensbekundungen bearbeiten,
- Versenden und Einholen der Unterschrift der Vertraulichkeitsvereinbarung („NDA“),
- Versenden des Exposé,
- Gespräche führen, aufrecht halten und
- bei positivem Verlauf eine Kaufabsichtserklärung („Letter of Intent“ bzw. „LOI“) zum qualifizierten Kaufinteresse, der möglichen Transaktionsstruktur, dem Zeitpunkt der Übergabe und Nennung des Kaufpreises und der Kaufpreismodalitäten.

Und währenddessen muss das Tagesgeschäft unverändert weiterlaufen. Eine klare Struktur auf Basis der Planungsphase vermindert für Sie die Gefahr, dass Ihnen unnötig schnelle Fehler unterlaufen.

Wenn Sie z. B. im letzten Jahr Umsatz einbußen und höhere Personalkosten als in der Vergangenheit hatten, weil Sie einen neuen WEG-Leiter eingestellt haben (der außerdem Ihre Nachfolge hätte antreten können), man aber nach einem halben Jahr leider feststellen musste, dass die Zusammenarbeit nicht funktioniert, ist das schmerzhaft, aber kein Fehler. Dagegen wäre es ein Fehler, wenn Sie die hohen Personalkosten nicht erklären und einem potenziellen Käufer keine Erkenntnisse für die Zukunft mitgeben können.

Hier ein kurzes Praxisbeispiel, um diesen Ansatz zu verdeutlichen:

„Die Stelle des WEG-Leiters hat sich nicht etabliert, weil wir nicht so viele neue Objekte hinzugewinnen konnten wie geplant und die bestehenden Mitarbeiter aus der WEG-Abteilung sich bereit erklärt haben, Eigentümerversammlungen eigenständig durchzuführen. Eine Bedingung der Mitarbeiter dafür war, dass wir die Verträge anpassen und die Zeiten für Versammlungen auf die üblichen Geschäftszeiten bzw. bis 18 Uhr reduzieren. Wir haben bereits bei 1/3 der WEGs eine Genehmigung erhalten, die übrigen Objekte werden noch in der Übergangsphase angepasst. Dadurch ist der neue Inhaber auch nicht gleich der Schuldige für Änderungen. Es lohnt sich in diesem Zuge auch noch bei diversen Objekten die Verwaltungsgebühren anzupassen. Diese Anpassungen würde ich in der Übergangsphase aktiv mitgestalten.“

Habe ich jetzt als potenzieller Käufer noch die einmalig überdurchschnittlich hohen Personalkosten im Fokus? Oder erfahre ich vielmehr:

- Mitarbeiter machen Versammlungen selbst
- Versammlungen finden zu üblichen Geschäftszeiten statt
- Übergabe der Verwaltungsobjekte wird aktiv begleitet
- Preisanpassungen sind möglich

Den IST-Zustand auf Fakten basierend und verständlich vermitteln, auf Risiken hinweisen und Potenziale hervorheben – das stärkt Ihre Verhandlungsposition ungemein.

Unternehmensprüfung und Vertragsverhandlungen

Ein potenzieller Käufer erstellt seine Kaufabsichtserklärung alleine auf den bisher zur Verfügung gestellten Informationen und Vorgesprächen. Regelmäßig wird bei diesem LOI aber auch eine Exklusivität für einen gewissen Zeitraum gewährt (bspw. für 6 Wochen). Dies bedeutet, dass der Verkäufer in diesem Zeitraum keine Gespräche mit anderen Kaufinteressenten führen darf. Im Best Case haben Sie also mehrere Kaufabsichtserklärungen vorliegen, sodass alle Vor- und Nachteile abgewogen werden können. Es beginnt anschließend die Unternehmensprüfung („Due Diligence“) durch den Kaufinteressenten. Diese Phase ist für alle Beteiligten belastend. Viel Fingerspitzengefühl und möglichst wenig Emotionalität sind gefragt, wenn es um die sachliche Bewertung von kaufpreiserhöhenden oder eben auch kaufpreissenkenden Faktoren geht.

Abschluss der Transaktion

Oftmals gibt es zum Zeitpunkt der Due Diligence bereits einen Vertragsentwurf. Trotzdem bedarf es auch zu diesem Zeitpunkt noch der Verhandlung, denn bei der Prüfung können Inhalte auftauchen, die im LOI nicht festgehalten wurden. Nicht selten ist diese Phase sogar die kritischste, auch weil externe Parteien hinzukommen können. Hier geht es – neben einigen Standardinhalten – auch darum, mit Hilfe von Rechtsanwälten und Steuerberatern zu klären, wie Inhalte aus der Kaufabsichtserklärung zu formulieren sind, damit beide Parteien letztendlich guten Gewissens ihre Unterschrift unter das Vertragswerk setzen können.

Wichtig ist an diesem Punkt,

- relevante externe Beteiligte mit einzubeziehen,
- sich vereinbarungsgemäß und lösungsorientiert zu verhalten und
- Nachverhandlungen zu vermeiden.

Thema Steuern

Wie für den gesamten Prozess ist eine langfristige und frühzeitige Planung auch dafür entscheidend, existierende oder mögliche Steuervorteile zu erkennen und in vollem Umfang auszuschöpfen. Vor allem für Firmeninhaber nach dem 55. Lebensjahr entstehen hier zusätzliche Optionen. Für kleinere Verwaltungsunternehmen kann der Veräußerungsfreibetrag bedeutend sein, bei höheren Verkaufserlösen ist auch ein ermäßigter Steuersatz zu erzielen. Weiterhin kann mit einer Betriebsveräußerung im Ganzen ein steuerlich begünstigter Unternehmensverkauf angestrebt werden. Ein qualifizierter Steuerberater, der die individuelle Situation erfassen und beurteilen kann, ist daher von erheblicher Bedeutung.

Fazit

Der Verkauf des eigenen Verwaltungsunternehmens ist oftmals ein komplexes und langwieriges Vorhaben. Je nach Unternehmensgröße sind 6 – 12 Monate keine Seltenheit, bis es zu einem Vertragsabschluss mit einem passenden Käufer kommt. Bei kleineren Verwaltungen kann es auch mal schneller gehen. Trotzdem gilt: Auf dem Weg dahin gibt es einige Stolpersteine und viele Verkäufer handeln eher kurzfristig und reaktiv. Dies hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erfolgswahrscheinlichkeit und den erzielbaren Kaufpreis für das Unternehmen. Verwalter sollten den Prozess der Unternehmensveräußerung also weitsichtig und proaktiv gestalten, um den gewünschten Verkaufserlös zu erzielen zu können.

DER AUTOR

Felix Stemmer, Inhaber der FEST Consulting GmbH (vorm. tqmteam), berät Immobilienverwaltungsunternehmen bei der Prozessoptimierung & Digitalisierung, weiterhin berät er bei Transaktionen (Kauf, Verkauf, Integration) von Verwaltungen.
www.festconsulting.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Im Zuge eines WEG-Neubauprojektes musste im Rahmen der Baugenehmigung eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen werden. Nun stellt sich die Frage, ob der Bauträger einen Spielplatz mit Sand und Geräten etc. schuldet, wenn ein solcher in der Baubeschreibung nicht enthalten ist. Nach § 8 Abs. 4 LBO NRW muss ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen ein Spielplatz angelegt werden. Schuldet der Bauträger einen Spielplatz oder nur die Fläche hierfür? Wenn die Fläche zeitweise nicht genutzt wird, stellt sich die weitere Frage, ob diese Fläche z. B. mit einem Fahrrad-Carport bis zu einer Spielplatzforderung bebaut werden dürfte?

Der Bauträger schuldet nach § 8 Abs. 4 LBO NRW in Verbindung mit der erteilten Baugenehmigung die Errichtung eines Spielplatzes, auch wenn dies in der Baubeschreibung nicht geregelt ist. Diese Fläche ist zweckgebunden und kann demzufolge nicht vorübergehend für einen Fahrrad-Carport genutzt werden.

Welche Art von Einwirkungen („über das zumutbare Maß“) meint der Gesetzgeber unter § 14 Abs. 3 WEG, wonach der Eigentümer einen angemessenen Ausgleich in Geld fordern kann? Können Sie dazu ein Beispiel aus der Praxis nennen?

In der Regel handelt es sich um Fälle, in denen dem Sondereigentümer aufgrund der Duldungspflicht nach § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG ein Substanz- oder Sachschaden entstanden ist. Die ist zum Beispiel der Fall, wenn das Sondereigentum aufgrund von zwingend durchzuführenden Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum beschädigt wird, etwa wenn Fliesen im Bad zur Sanierung von dahinter verlaufenden Steigleitungen beschädigt bzw. zerstört werden.

In den letzten Jahren wurden wir vermehrt von den Energieversorgern aufgefordert, die Ablesungen selbst durchzuführen. Können Hausverwaltungen von den Energieversorgern dazu verpflichtet werden?

Die Hausverwaltungen können hierzu nicht von den Energieversorgern verpflichtet werden. Sofern die Messdienstleister die Ablesung der Erfassungsgeräte nicht als Dienstleistung anbieten (dies ist die absolute

Ausnahme), müssen diese von den Eigentümern selbst bzw. den Hausverwaltungen abgelesen werden.

Zum Thema Hausordnung stellen sich für uns 3 Fragen.

Ist eine WEG verpflichtet, eine Hausordnung zu führen, obwohl die WEG dies nicht wünscht?

Wer ist ermächtigt, eine Hausordnung zu erstellen?

Muss eine Hausordnung durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden?

Nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung die Aufstellung einer Hausordnung. Die grundsätzliche Ablehnung einer Hausordnung würde somit den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen. Sofern ein Eigentümer die Aufstellung und Beschlussfassung einer Hausordnung wünscht, hat er nach § 18 Abs. 2 Nr. 1, 2 WEG einen Anspruch hierauf.

Als Maßnahme einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung wird die Hausordnung in der Regel vom Verwalter erstellt.

Sofern es keine anderweitige Vereinbarung gibt, ist über die Hausordnung zu beschließen.

Kann ein Antrag eines Eigentümers über die Änderung der Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen für die Tiefgarage mehrmals gestellt werden?

Der Antrag wurde in der diesjährigen Versammlung mehrheitlich abgelehnt, weil eine Eigentümerin den anwesenden Eigentümern sehr nachdrücklich und massiv erklärt hat, dass dieser Beschlussantrag nur mit Einstimmigkeit geschlossen werden kann, obwohl ich als Verwalterin auf den § 16 Abs. 2 verwiesen habe und den Inhalt dieses Paragraphen mitgeteilt habe. Die Eigentümerin meldete sich zu Wort und sagte, dass die Teilungserklärung das Gesetz sei und nicht verändert werden kann.

Der besagte Eigentümer möchte nun diesen Beschlussantrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen für die TG in der nächsten Eigentümerversammlung erneut stellen. Ist das möglich?

Der Antrag kann bis an die hier nicht erreichte Grenze des Rechtsmissbrauchs erneut auf der nächsten Versammlung gestellt werden. Soweit die bisherigen Anträge durch Negativbeschluss abgelehnt wurden, hat dies keine Sperrwirkung. Negativbeschlüsse lassen die Rechtslage unverändert.

Der BGH (Urteil vom v. 2.10.2020, V ZR 282/19, ZMR 2021, 136) hat schon zum alten Recht entschieden: *Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zu Gunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a.F. (bzw. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F.) setzt nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird.*

Sondereigentümer haben seit 1.12.2020 wegen Änderungen des materiellen Rechts nunmehr die Beschlusskompetenz für eine von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung (vgl. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.). Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom WEG oder von einer Vereinbarung (z. B. in der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung) abweichende Verteilung beschließen (vgl. Elzer, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 13, Rn. 23).

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört u. a. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert. Diese Versicherung ist in der Regel eine verbundene Wohngebäudeversicherung. Dies ist eine Sachversicherung, die ein Wohngebäude gegen die im Vertrag versicherten Gefahren versichert. Die Versicherer unterscheiden nicht, ob sich eine Gefahr im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums realisiert. In der Praxis wird eigentlich immer ein Selbstbehalt vereinbart. Dieser bereitet Probleme, wenn beispielsweise Leitungswasser zu einem Schaden im Sondereigentum führt, z. B. beim Parkett. Eine Ansicht meint, der Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum einen Schaden erlitten hat, müsse diesen Schaden in Höhe des Selbstbehaltes dann selbst tragen. Nach der Gegenansicht müssen hingegen sämtliche Wohnungseigentümer für den nicht versicherten Schaden aufkommen. Was für die Praxis gilt, hat jetzt der BGH geklärt.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Umgang mit dem Selbstbehalt

Entscheidung des Monats

Verbundene Gebäudeversicherung: Umgang mit dem Selbstbehalt

Tritt in einer Wohnungseigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Umlageschlüssel zu verteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden an dem gemeinschaftlichen Eigentum oder – ausschließlich oder teilweise – an dem Sondereigentum entstanden ist. Die Wohnungseigentümer können nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG einen anderen Umlageschlüssel bestimmen.

BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 69/21

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage ist das Trinkwasserleitungssystem aus Kupfer mit Mängeln behaftet. Seit Jahren treten daher immer wieder Wasserschäden auf. Diese verursachen ganz erhebliche Erhaltungskosten (allein im Jahr 2018 musste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B zur Behebung der Schäden 85.000 EUR aufbringen). B hat mit dem Versicherungsunternehmen Z einen Vertrag über eine verbundene Gebäudeversicherung geschlossen. Diese deckt neben anderen Risiken auch Leitungswas-

erschäden ab. Der Versicherungsschutz besteht – wie üblich – für das gesamte Gebäude. Es wird also nicht zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum unterschieden. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung 7.500 EUR pro Schadensfall.

Kommt es zu einem Schaden, organisiert der Verwalter die Schadensbeseitigung und gleicht die Kosten vom Gemeinschaftskonto aus. Anschließend nimmt er die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind.

Die Teileigentümerin K, deren Sondereigentum bislang nicht geschädigt wurde, ist der Ansicht, diese Praxis verletze das Gesetz. Sie behauptet, die Mängel an den Wasserleitungen seien hinter den Absperr-einrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums der betroffenen Wohnungen entstanden. K geht daher gegen B im Wege der Beschlussersatzklage vor. Sie strebt vorrangig einen Beschluss an, mit dem bestimmt wird, dass bei einem Wasserschaden, der im Bereich des Sondereigentums entstanden ist, nur der Schaden ersetzt wird, der versichert ist. Nachrangig strebt sie einen Beschluss an, der bestimmt, dass sie ihren unversicherten Schaden allein trägt, die Eigentümer der Wohnungen für Schäden des Sondereigentums der Wohnungen hingegen gemeinsam aufkommen müssen.

Das Problem:

Im Fall geht es vor allem um das Problem, wer die Kosten der Schadensbehebung im Sondereigentum trägt, soweit eine verbundene Gebäudeversicherung dafür nicht einsteht. Diese Frage ist im Schrifttum und in

der Instanzrechtsprechung hoch streitig. Ferner geht es um die Frage, wann ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf hat, dass der geltende Umlageschlüssel geändert wird. Daneben fordert der Fall dazu auf, zu klären, ob es eine Kompetenz gibt, durch Beschluss zu bestimmen, wie die Wohnungseigentümer mit unklaren Rechtsfragen umgehen (Weisungsbeschluss).

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Zum Umgang mit einem Selbstbehalt klärt der BGH für die Praxis den Grundsatzstreit. Seiner Ansicht nach handelt es sich auch bei den Schäden des Sondereigentums um Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer i. S. v. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Dementsprechend hält er es für möglich, dass die Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung oder nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG etwas anderes bestimmen. Zur 2. Frage wiederholt der BGH seine bekannte Rechtsprechung, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit ein Wohnungseigentümer die Änderung des geltenden Umlageschlüssels erzwingen kann. Wie auch in anderen Fällen, aber viel deutlicher als bislang, meint der BGH im Übrigen, es gebe eine Beschlusskompetenz, die Verwaltung anzuweisen, wie sie bei unklaren Rechtsfragen verfahren soll.

2. Selbstbehalt

Der Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen habe, sei bei wertender Betrachtung wie die Versicherungsprämie nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Umlageschlüssel zu verteilen. Der Fehlbetrag, der sich durch diese Praxis zwingend auf dem Gemeinschaftskonto ergebe (= Schaden-Selbstbehalt), sei durch eine Sonderumlage zu finanzieren oder in der Jahresabrechnung umzulegen.

Der Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum beschädigt werde, erleide ansonsten ein Sonderopfer. Ferner müssten die Belange der vermietenden Wohnungseigentümer beachtet werden: Diese könnten den Schaden, der an ihrem Sondereigentum entstehe und der nicht versichert sei, nicht auf den Mieter umlegen.

Die Wohnungseigentümer könnten ihr Sondereigentum außerdem nicht isoliert versichern. Auch gebe es ungerechte und zufällige Ergebnisse, wenn die Regelung in dem Versicherungsvertrag einen Selbstbehalt erst ab einer bestimmten Häufung von Schadensfällen im Versicherungsjahr vorsehe. Der Selbstbehalt komme ferner allen Wohnungseigentümern zugute. Für die Lösung spreche auch ein praktisches Bedürfnis, weil Schwierigkeiten bei der

Quotelung vermieden würden. Schließlich sei es vorstellbar, dass die Schadensursache nicht aufzuklären sei.

3. Anspruch auf Änderung des geltenden Umlageschlüssels

Die Wohnungseigentümer könnten gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine andere Verteilung beschließen. Auf einen solchen Beschluss habe ein Wohnungseigentümer sogar einen Anspruch, wenn neben den Voraussetzungen, die § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nenne, zugleich die Voraussetzungen vorlägen, nach denen der Abschluss oder die Änderung einer Vereinbarung gem. § 10 Abs. 2 WEG verlangt werden könne.

Den Wohnungseigentümern sei bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Beschluss müsse lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Denn der Gesetzgeber habe in Bezug auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG aufgrund der Vielgestaltigkeit möglicher Beschlüsse über die Kostenverteilung bewusst auf besondere inhaltliche Vorgaben verzichtet.

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, eine für ihn günstigere Kostenverteilung durchzusetzen, bestehe allerdings nicht schon dann, wenn der begehrte Umlageschlüssel dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Innerhalb der Bandbreite einer ordnungsmäßigen Verwaltung seien in der Regel mehrere Umlageschlüssel denkbar. Daher sei der für den Anspruch auf Abschluss oder Änderung einer Vereinbarung geltende Maßstab des § 10 Abs. 2 WEG für den Anspruch auf eine Änderung des Umlageschlüssels durch Beschluss heranzuziehen.

4. Weisungsbeschluss

Der BGH ist der Ansicht, es gebe eine Kompetenz, die zukünftige Verwaltung durch Beschluss festzulegen – jedenfalls dann, wenn es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage ankomme. So sei es beispielsweise bislang beim Umgang mit dem Selbstbehalt gewesen. Ein solcher Beschluss entfalte gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG, wenn er nicht nichtig sei, ohne Weiteres Wirkung und bilde für das Verwaltungshandeln die Grundlage, an die sich auch und insbesondere der Verwalter zu halten habe.

Dies bedeute nicht, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage abschließend verbindlich festgeschrieben werde. Möglich bleibe eine Beschlussmängelklage. Werde der Beschluss bestandskräftig und kläre sich später, dass die beschlossene Praxis rechtswidrig sei, weil es eine von dieser Praxis abweichende

höchstrichterliche Rechtsprechung gebe, müsse ein abändernder Beschluss gefasst werden. Dieser Beschluss könne mit einer Beschlussersetzungsklage erzwungen werden.

Das bedeutet für Sie:

1. Umgang mit dem Selbstbehalt

Der BGH klärt in Bezug auf den Selbstbehalt vor allem, aber nicht nur im Zusammenhang mit dem Sondereigentum, den Grundsatzstreit. Die Verwaltungen sollten die Wohnungseigentümer über diese Rechtslage informieren – und über die Möglichkeit, nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG etwas anderes zu bestimmen.

HINWEIS:

Die BGH-Klärung fordert jede Verwaltung dazu auf, in der nächsten Versammlung mit den Wohnungseigentümern zu erörtern, ob die gesetzliche Regelung Bestand haben soll (= die nicht versicherten Schäden sind von allen Wohnungseigentümern zu bezahlen) oder ob etwas anderes angeordnet werden soll.

Jedenfalls aus Sicht der Verwaltungen dürfte der 1. Fall leichter handhabbar sein. Ich selbst fände es allerdings gerechter, wenn jeder Wohnungseigentümer Schäden des Sondereigentums allein tragen müsste. Ich halte es tatsächlich sogar für einen Systembruch, dass die Miteigentümer gleichsam zu Versicherern werden.

Ohne diese Bestimmung fällt der Selbstbehalt allen Wohnungseigentümern zur Last. Der BGH beschreibt insoweit 2 Wege:

- Ein Weg bestehe darin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Schaden beseitige und die Kosten trage, die sie wegen des Selbstbehaltes von der Versicherung nicht ersetzt bekomme. Beispiel: Wohnungseigentümer E nennt für sein Sondereigentum einen Schaden von 10.000 EUR. Versichert sind 2.500 EUR. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss dann 10.000 EUR aufbringen. Die 7.500 EUR, welche die Versicherung nicht zahlt, müssen alle Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG aufbringen. Dieser Weg ist aber nur vorstellbar, wenn der Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum einen Schaden erlitten hat, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit nach einer Absprache gewähren lässt. Denn sonst haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihre Handwerker im Sondereigentum nichts zu suchen.
- Der andere Weg bestehe darin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem betroffenen Wohnungseigentümer die Aufwendungen erstatte – wobei der in Höhe des Selbstbehaltes nicht von der Versicherung

gedeckte Schaden aus dem Gemeinschaftsvermögen entnommen werden müsse. Unklar ist, ob der Verwalter selbst entscheiden darf, ob und in welcher Höhe die angemeldeten Aufwendungen berechtigt sind.

HINWEIS:

Der Fehlbetrag, der sich in dem einen wie dem anderen Fall in Höhe des Selbstbehaltes auf dem Gemeinschaftskonto ergibt, ist durch einen weiteren Vorschuss (= eine Sonderumlage) oder mit der Jahresabrechnung auf alle Wohnungseigentümer nach dem allgemeinen oder einem gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zu beschließenden Umlageschlüssel umzulegen. Ferner dürfte es in der Konsequenz der BGH-Entscheidung liegen, sich ggf. der Mittel der Erhaltungsrücklage zu bedienen.

2. Anspruch auf Änderung des geltenden Umlageschlüssels

In Bezug auf den Anspruch eines Wohnungseigentümers, den gesetzlichen oder vereinbarten Umlageschlüssel für den Umgang mit einem Selbstbehalt zu ändern, bringt die Entscheidung nichts Neues. Bereits bislang galten die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG entsprechend.

HINWEIS:

Hierin liegt allerdings kein Nachteil, sondern ein Vorteil! Denn im Grundsatz kann ein Wohnungseigentümer einen konkreten Beschluss nur erzwingen, wenn sich das Ermessen der Wohnungseigentümer auf diesen Beschluss reduziert hat. Nach § 10 Abs. 2 WEG kann hingegen eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung bereits verlangt werden, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

3. Weisungsbeschluss

Im Verwaltungsalltag begegnet man immer wieder Rechtsfragen, die einem auch ein Rechtsanwalt nicht sicher beantworten kann. Dies ist in Bezug auf das Gesetz eigentlich immer dann der Fall, wenn es insoweit keine höchstrichterliche Rechtsprechung gibt, die für die Praxis eine Klärung herbeigeführt hat – so wie es beispielsweise bis jetzt mit dem Umgang des Selbstbehaltes der Fall war.

Ich habe insoweit immer dafür geworben, dass die Verwaltungen sich durch einen Beschluss anweisen lassen, wie sie verfahren sollen. Für

die Verwaltungen ist es sehr erfreulich, dass sich der BGH mit aller Deutlichkeit diesem Denken angeschlossen hat. Keine Verwaltung sollte daher zögern, bei Fragen, die sich nicht rechtssicher beantworten lassen, die Wohnungseigentümer um eine Weisung zu bitten, was gelten soll. Dabei geht es nicht darum, das Gesetz zu ändern. Hierfür gibt es keine Beschlusskompetenz. Es geht nur darum, bis zu einer Klärung einen modus vivendi zu finden.

HINWEIS:

Dieser Weg, mit unklaren Fragen umzugehen, gilt im Übrigen nicht nur für Unklarheiten in der Anwendung des Gesetzes. Entsprechendes gilt bei unklaren Bestimmungen der Wohnungseigentümer, vor allem bei Unklarheiten der Gemeinschaftsordnung. Viele Vereinbarungen sind letztlich unbestimmt, lassen jedenfalls bei ihrer Anwendung einen großen Spielraum. Auch hier empfiehlt es sich, den Wohnungseigentümern diesen Spielraum darzustellen und sie um eine Weisung zu bitten, wie mit der Vereinbarung bis zu einer Klärung umzugehen ist.

4. Versorgungsleitungen und Eigentum

Nach der BGH-Rechtsprechung stehen die Versorgungsleitungen, die zum Versorgungsnetz gehören, nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit im gemeinschaftlichen Eigentum.

Was für die Versorgungsleitungen nach der Absperrmöglichkeit gilt, hat der BGH hingegen bislang offengelassen. Hieran erinnert er mit der Entscheidung. Er klärt diese Frage nicht, da durch einen Wasserschaden jedenfalls andere Bauteile in Mitleidenschaft gezogen werden, die jedenfalls im Sondereigentum stehen – beispielsweise Innentüren, Tapeten oder Parkett.

HINWEIS:

Das Schrifttum ist in Bezug auf die Frage, wer Eigentümer der Versorgungsleitungen nach der Absperrmöglichkeit ist, geteilt. Manche meinen, die Versorgungsleitungen stünden nach der Absperrmöglichkeit im Sondereigentum. Andere halten die gesamten Versorgungsleitungen für gemeinschaftliches Eigentum.

5. Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch

Wird die Benutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am gemeinschaftlichen

Eigentum beeinträchtigt, z. B. durch den Bruch eines im Sondereigentum stehenden Rohres, hat der Eigentümer dieses Sondereigentums nach der bislang geltenden BGH-Rechtsprechung keinen verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung.

HINWEIS:

Nach Inkrafttreten des WEMoG ist vertreten worden, dass sich diese Rechtslage durch § 14 Abs. 3 WEG geändert habe. Der BGH lässt diese Frage in der Entscheidung zwar offen, hält eine Rechtsprechungsänderung aber für „zweifelhaft“. Das dürfte deutlich sein!

6. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltung muss wissen, wie mit den Gebäudeschäden umzugehen ist, die von der verbundenen Gebäudeversicherung nicht getragen werden, und zwar unabhängig davon, ob die Schäden im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum auftreten. Hier gilt: Es handelt sich um Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Jede Verwaltung muss die Wohnungseigentümer darüber informieren, dass der Streit, wie in der Praxis mit dem Selbstbehalt zu verfahren ist, vom BGH entschieden worden ist. Ferner ist darüber zu informieren, dass es eine Beschlusskompetenz gibt, etwas anderes zu bestimmen.
- Die Verwaltung muss wissen, dass sie bei einer unklaren Rechtslage die Wohnungseigentümer darum bitten kann, sie anzuweisen, wie das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten ist.



Zitat

**Wenn du sprichst, wiederholst du nur, was du bereits weißt.
Aber wenn du zuhörst, lernst du vielleicht etwas Neues.**

Dalai Lama (*1935)

Auch das noch

Moderne Zeiten

Wie „smart“ darf es sein? Hierüber stritten Vermieter und Mieter einer Wohnung in einem Verfahren, das das AG Charlottenburg auf dem Tisch hatte.

Der Vermieter hatte die bisherige Klingelanlage des Hauses gegen eine neue, top-moderne und „smarte“ Anlage austauschen lassen. Diese war so modern, dass sie sich nur über ein Smartphone, einen Computer oder ein Festnetztelefon bedienen ließ. Kurz vor der Umrüstung hatte der Mieter dem Vermieter noch mitgeteilt, er stimme dem Austausch nicht zu.

Da seine Worte ungehört verhallten, verlangt der Mieter nun, die Klingelanlage wieder so umzurüsten, dass es bei ihm in der Wohnung ohne Zwischenschaltung eines Mobil- oder Festnetztelefons klingelt, wenn unten jemand auf den Knopf drückt und er die Haustür von seiner Wohnung aus wie bisher ganz einfach mit einem „Drücker“ öffnen kann.

Der Vermieter meint, der Mieter verhalte sich widersprüchlich, denn immerhin habe er den Einbau der neuen Anlage widerspruchslos geduldet.

„Eine normale Klingel muss wieder her“, sagte das AG Charlottenburg (Urteil v. 6.10.2022, 202 C 105/22) und gab der Klage des Mieters statt. Der Mieter könne die Wiederherstellung einer vollständigen und funktionstüchtigen Klingelanlage verlangen. Hieran fehle es nach der Umrüstung. Zwar könne der Mieter die Funktionsfähigkeit herstellen, indem er ein Smartphone, ein Festnetztelefon oder einen Computer zur Hand nimmt. Der Erhalt des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache sei allerdings allein Sache des Vermieters und dieser könne den Mieter nicht auf Mitwirkungsmaßnahmen verweisen.

Der Mieter verhalte sich auch nicht rechtsmissbräuchlich, denn er habe klipp und klar mitgeteilt, mit der Umrüstung nicht einverstanden zu sein. Und schließlich könne von einer duldungspflichtigen Modernisierung keine Rede sein, denn was vorher da war, fehle jetzt – nämlich eine funktionstüchtige und vollständige Klingelanlage.

Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Aufgepasst bei der Frist zur Mängelbeseitigung!

Der BGH hatte jüngst einen Fall zum Wohnraummietrecht zu entscheiden, in dem die Mieterin statt der erlaubten 2 mindestens 19 (!) Hunde in dem angemieteten Einfamilienhaus gehalten hatte. Die Parteien erstellten bei Mietende ein umfangreiches Mängelprotokoll. Anschließend setzte die Vermieterin eine Frist zur Beseitigung der Mängel und verlangte nach Fristablauf die Sanierungskosten als Schadensersatz. Alles richtig gemacht, sollte man denken? Weit gefehlt. Der BGH bestätigte die Klageabweisung mit der im Verfahrenszug erstmaligen Begründung, dass keine wirksame Frist zur Leistung gesetzt

worden sei. Der Aufforderung zur Beseitigung der Mängel sei nicht zu entnehmen gewesen, welche Leistung die Mieter im Einzelnen hätte erbringen sollen.

Dies dürfte Vermieter einigermaßen ratlos zurücklassen. Abgesehen davon, dass das Leistungsziel – die Behebung der protokollierten Mängel – jedenfalls im Wege der Auslegung einfach zu ermitteln gewesen wäre, ist der Vermieter wohl nicht verpflichtet, die Projektleitung einer umfangreichen Sanierung zu übernehmen – und das auch noch unentgeltlich. Zudem dürfte es neuen Streit geben, wenn er den Austausch beschädigter Bauteile verlangt, während der Mieter und ggf. das Gericht eine Reparatur für ausreichend halten (und dann hierauf gestützt eine wirksame Fristsetzung verneinen): Dem Vermieter sollte nicht mehr abverlangt werden als dem professionellen Bauunternehmen. Diesem gegenüber genügt es nach der Symptomrechtssprechung bekanntlich, den Mangel zu bezeichnen. Wie er ihn beseitigt, ist dann seine Sache.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2022 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: Isabel Blank,
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 03.02.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06457-5127