

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2022



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

mit der heutigen Entscheidung des Monats zu Ersatzansprüchen der Verwaltung greift Dr. Elzer eine BGH-Entscheidung auf, die

bei nicht Wenigen für Verwunderung gesorgt hat. Erwartet wurde – so denke ich – eher das Gegenteil. Aber gerade deshalb sollten Sie Ihr Augenmerk auf diese Entscheidung richten, weil sie so überraschend ist.

Auch die WEG-Reform gibt nach wie vor Rätsel auf. Nach neuer Rechtslage kann ein Verwalter jederzeit abberufen werden. Es stellt sich aber die Frage, welche Auswirkungen das auf den Verwaltervertrag hat. Können Verwalterverträge allgemein nur noch für eine Laufzeit von 2 Jahren abgeschlossen werden? Zu dieser Ansicht neigt nämlich ein nicht unbeachtlicher Teil der Rechtsliteratur. RA Rüdiger Fritsch hat sich für uns des Themas angenommen.

Die künftige Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten dürfte Manchem etwas Sorge bereiten, steht doch zu befürchten, dass Mehraufwand auf die Verwaltungen zukommt. Erfahren Sie mehr zum Zehn-Stufen-Modell, auf das die Regierung sich geeinigt hat.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juni

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Kündigung des Verwaltervertrags –  
Laufzeitklauseln im Visier des Verbraucherschutzes

→ Seite 4

**Recht**

CO<sub>2</sub>-Kosten: Das Zehn-Stufen-Modell im Gebäudebereich kommt –  
Gesetzgeberische Umsetzung folgt

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:  
Ersatzansprüche der Verwaltung

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Nur Eigentümergemeinschaft haftet für verauslagte Kosten

Hat ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) getilgt, kann er nur von dieser Kostenerstattung verlangen. Er kann sich nicht direkt an die anderen Eigentümer halten; dies selbst dann nicht, wenn er aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist oder es sich um eine (zerstrittene) Zweiergemeinschaft handelt. Das hat der BGH bekräftigt.

Im entschiedenen Fall hatten in einer aus 2 Einheiten bestehenden GdWE ohne Verwalter beide Eigentümer immer wieder Verbindlichkeiten der Gemeinschaft getilgt und vom jeweils anderen Kostenerstattung gemäß dessen Miteigentumsanteil verlangt. Nachdem einer der beiden sein Wohnungseigentum verkauft hatte, stritten sie unter anderem darüber, ob der ausgeschiedene Eigentümer direkt vom anderen die Erstattung verauslagter Kosten verlangen kann.

Der BGH verneinte dies. Ein solcher Erstattungsanspruch richtet sich allein gegen die Gemeinschaft, weil der in Vorlage tretende Eigentümer für die Gemeinschaft tätig wird und diese von ihrer Schuld befreit.

Zwar haften einzelne Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft in Höhe ihres Miteigentumsanteils auch persönlich (§ 9a Abs. 4 Satz 1 WEG/§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a. F.). Das gilt aber nicht für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer, wenn es sich um Ansprüche handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören auch Aufwendungsersatzansprüche wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit der Gemeinschaft.

Die alleinige Haftung der Gemeinschaft besteht unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht. Andernfalls würden die im Wohnungseigentumsgesetz für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer getroffenen Regelungen und das im Gesetz vorgesehene Finanzsystem der GdWE unterlaufen. Nichts anderes gilt in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind.

Deshalb kann der ausgeschiedene Eigentümer allein von der Gemeinschaft die anteilige Erstattung seiner Aufwendungen verlangen.

Der verbliebene Eigentümer haftet auch nicht deshalb unmittelbar, weil der ausgeschiedene Eigentümer nicht mehr Mitglied der Gemeinschaft ist. Zwar hat ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer nach der Veräußerung seiner Einheit die Stellung eines außenstehenden Dritten. Der während seiner Zugehörigkeit zur GdWE entstandene Erstattungsanspruch bleibt jedoch eine Sozialverbindlichkeit. (BGH, Urteil v. 25.3.2022, V ZR 92/21)



### Weiterführende Informationen:

Haftung der WEG → **2659770**

## Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen wegen hoher Energiepreise

Angesichts steigender Energiepreise stehen Vermieter vor der Frage, ob und ab wann sie von ihren Mietern höhere Vorauszahlungen auf die Betriebskosten verlangen können. Der Deutsche Mieterbund und der Eigentümerverband Haus und Grund berichten übereinstimmend, dass diese Überlegung in ihrer Beratungspraxis an Bedeutung gewinne.

Das Gesetz macht zur Anpassung von Vorauszahlungen klare Vorgaben. So geben steigende Preise und zu erwartende Nachzahlungen Vermietern nicht das Recht, unterjährig die laufenden Vorauszahlungen zu erhöhen. Vielmehr knüpft § 560 Abs. 4 BGB eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen an die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung und deren Ergebnis.

Zu Voraussetzungen und Umfang einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen hat der BGH (Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10) ausführlich Stellung genommen:

- Basis der Anpassung ist die letzte vorliegende Betriebskostenabrechnung; nicht maßgeblich ist hingegen die „letztmögliche“ Abrechnung, die noch nicht erstellt ist.
- In der Regel ist ein Zwölftel des vom Mieter geschuldeten Jahresbetrages an Betriebskosten als monatlicher Vorauszahlungsbetrag für das Folgejahr angemessen. Dementsprechend können Vermieter die monatlichen Vorauszahlungen in der Regel um ein Zwölftel der Nachzahlung erhöhen.
- In die Anpassung der Vorauszahlungen können auch Umstände einfließen, die außerhalb der letzten Betriebskostenabrechnung liegen. Dann kommt eine Anpassung über den Betrag hinaus in Betracht, der sich aus dem vorigen Abrechnungsergebnis errechnen lässt. Als möglichen Fall nennt der BGH steigende Energiekosten. Dabei müssen die zu erwartenden Kostensteigerungen konkret zu erwarten sein. Ein bloßer „Sicherheitszuschlag“ auf die anhand der letzten Abrechnung errechnete Erhöhung mit Hinweis auf allgemein zu erwartende Preissteigerungen ist hingegen nicht zulässig.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen muss die Anpassung der Vorauszahlungen in Textform erklärt werden.

Ist im Mietvertrag anstelle von Vorauszahlungen eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter diese einseitig nur anpassen, wenn er sich dies im Mietvertrag vorbehalten hat. Das ergibt sich aus § 560 Abs. 1 BGB.

### PRAXIS-TIPP:

Unabhängig von den Voraussetzungen, unter denen Vermieter die Vorauszahlungen oder Pauschalen einseitig erhöhen können, können Vermieter und Mieter stets einvernehmliche Vereinbarungen treffen, die den gestiegenen Energiekosten Rechnung tragen. Insbesondere können sie sich einvernehmlich auf höhere Vorauszahlungen verständigen, ohne die nächste Betriebskostenabrechnung abwarten zu müssen. Das macht auch Sinn, möchte man nicht mit der Betriebskostenabrechnung mit einer heftigen Nachzahlung konfrontiert werden.



### Weiterführende Informationen:

Anpassung der Vorauszahlungen (Musterschreiben) → **2938364**

## Kein externer Auftrag, wenn Mieter selbst gut putzen

Die Kosten der Gebäudereinigung gehören zu den Betriebskosten, die Vermieter bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag auf die Mieter umlegen können, § 2 Nr. 9 BetrKV. Beauftragt der Vermieter eine Reinigungsfirma, kann er grundsätzlich die tatsächlich angefallenen Kosten inklusive Mehrwertsteuer ansetzen, soweit diese im Rahmen des üblichen liegen. Führt eigenes Personal des Vermieters die Gebäudereinigung durch, sind die Lohnkosten und Sozialversicherungsbeiträge umlagefähig. Außerdem sind die Kosten für Reinigungsmittel sowie Wartungs- und Reparaturkosten für maschinelle Arbeitshilfen umlagefähig.

Auch bei der Verursachung und Umlage von Reinigungskosten müssen Vermieter allerdings das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten. Nach Auffassung des AG Neubrandenburg ist das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt, wenn der Vermieter die Gebäudereinigung extern vergibt, obwohl die Mieter diese bisher in eigener Organisation durchgeführt und hierbei keinen Grund zur Beanstandung geboten haben. Im entschiedenen Fall konnte der Vermieter nicht nachvollziehbar begründen, warum er von bisher beanstandungsfreier Reinigung durch die Mieter auf eine externe Putzfirma „umgestiegen“ war. Dies hatte zur Folge, dass die Reinigungskosten trotz im Mietvertrag vereinbarter Umlage nach Meinung des Amtsgerichts nicht umlagefähig waren. (AG Neubrandenburg, Urteil v. 17.9.2021, 103 C 432/21)

**! Weiterführende Informationen:**  
Betriebskosten richtig zuordnen → **9328163**

## Mietvertrag und Hausordnung in ukrainischer Sprache

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat seinen Mustermietvertrag und die Hausordnung in seiner aktuell geltenden Fassung in leicht verständliche ukrainische Sprache übersetzen lassen. Die Übersetzungen sollen Vermietern, die Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine vermieten, und ukrainischen Mietern als Hilfestellung und Orientierung bei Abschluss während des laufenden Mietverhältnisses dienen.

Rechtsverbindlich bleibt dabei der unterschriebene deutsche Mietvertrag. Insofern sollte von einer Unterzeichnung der in leichter ukrainische Sprache übersetzten Dokumente abgesehen werden.

### Die Dokumente stehen über diese URLs zum Download zur Verfügung:

Mietvertrag (deutsch) [www.haufe.de/download/mietvertrag-deutsch-564168.pdf](http://www.haufe.de/download/mietvertrag-deutsch-564168.pdf)

Mietvertrag (ukrainisch) [www.haufe.de/download/mietvertrag-ukrainisch-564170.pdf](http://www.haufe.de/download/mietvertrag-ukrainisch-564170.pdf)

Hausordnung (deutsch) [www.haufe.de/download/hausordnung-deutsch-564164.pdf](http://www.haufe.de/download/hausordnung-deutsch-564164.pdf)

Hausordnung (ukrainisch) [www.haufe.de/download/hausordnung-ukrainisch-564166.pdf](http://www.haufe.de/download/hausordnung-ukrainisch-564166.pdf)



## 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.

### WEG-Recht kompakt 2022: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Donnerstag, 28.6.2022, 14:00 Uhr

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

In diesem Online-Seminar informiert Sie der bekannte WEG-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die 2021 und 2022 gefällt wurden und die Sie als Verwalter oder Beirat kennen sollten. Der Experte bringt Ihnen diese Urteile praxisgerecht, kurz und leicht verständlich nahe. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](http://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.

### 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.

# Verwalterthema des Monats

## Kündigung des Verwaltervertrags – Laufzeitklauseln im Visier des Verbraucherschutzes

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Zusätzlich zu der sich aus § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG ergebenden Befugnis der Wohnungseigentümer, den Verwalter jederzeit abzurufen, wird vertreten, dass Verwalterverträge allgemein nur noch für eine Laufzeit von 2 Jahren abgeschlossen werden können. Hinzu kommt die Neufassung des § 309 Nr. 9 BGB, die Verlängerungsklauseln im Verwaltervertrag obsolet erscheinen lässt. Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen dies auf die Verwaltungspraxis hat.**

### 1. Neugestaltung des § 26 WEG

§ 26 WEG a.F. sah vor, dass die Abberufung des Verwalters sowie die Kündigung des Verwaltervertrags auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden konnte (BGH, Urteil v. 10.2.2012, V ZR 105/11). Dies ermöglichte es dem vorzeitig abberufenen bzw. gekündigten Verwalter die ihm für die Vertrags-Restlaufzeit zustehende Vergütung unter Anrechnung ersparten Eigenaufwands gem. §§ 615 Satz 2, 326 Abs. 2 BGB (Faustformel: 20 – 25 % Abzug) gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG n.F. sieht nun aus Verbraucherschutzgründen vor, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter jederzeit abberufen können. Dabei steht dem Verwalter nach neuem Recht kein Anfechtungsrecht zu; greift kein Wohnungseigentümer den Abberufungsbeschluss erfolgreich mit der Anfechtungsklage an, verliert der Verwalter seine Amtsstellung (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 221).

### 2. Folgen für die Kündigung des Verwaltervertrags

Da der Bestand des Verwaltervertrags von der Amtsstellung grundsätzlich unabhängig ist, regelt § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG im Falle der Abberufung des Verwalters ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes die Beendigung des Verwaltervertrags.

#### Beispiel

Verwalter V ist für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2023 bestellt; der Verwaltervertrag weist eine Laufzeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2023 aus. In der Eigentümerversammlung vom 31.3.2022 wird V ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes vom Verwalteramt abberufen und N zum Verwalter ab dem 1.4.2022 bestellt.

Ohne dass es einer Kündigungserklärung bedürfte, endet der Verwaltervertrag kraft Gesetzes spätestens nach 6 Monaten unabhängig davon, ob eine längere Vertragslaufzeit vereinbart ist. Wird die Abberufung wirksam, steht dem Verwalter ein Anspruch in Höhe der vereinbarten Vergütung für maximal 6 Monate unter Anrechnung ersparten Eigenaufwands gem. §§ 615 Satz 2, 326 Abs. 2 BGB zu (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 324).

Hat der Verwalter neben der Grundvergütung auch variable Zusatzvergütungen für besondere Leistungen vereinbart, kann der Verwalter auch zeit- bzw. aufwandsbezogene Zusatzvergütungen anteilig geltend machen, soweit er einen entsprechenden Aufwand bereits betrieben hat. Die Berechnung eines hypothetischen Ausfalls an Zusatzvergütungen auf der Grundlage von Vergleichswerten der Vergangenheit ist indes nicht möglich (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 244).

§ 26 Abs. 3 WEG soll auch für vor dem 1.12.2020 geschlossene Verträge gelten, die auf der Grundlage des bisherigen Rechts zulässigerweise eine Kündigungsbeschränkung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes vorsahen. Mit guten Gründen wird daher vertreten, dass der durch § 26 Abs. 3 WEG angeordnete massive Eingriff in vor dem 1.12.2020 begründete Rechtsverhältnisse mit Blick auf das Rückwirkungsverbot verfassungsrechtlich unzulässig ist (Jacoby/Mehde, ZMR 2021, 625). Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung die Anwendbarkeit des neuen Rechts auch auf Alt-Verträge bestätigt, sich mit dem o. g. Einwand aber inhaltlich nicht auseinandergesetzt (Urteil v. 25.2.2022, V ZR 65/21).

#### a) Beginn der 6-Monats-Frist

Umstritten ist, ob die 6-Monats-Frist mit dem Tag des Abberufungsbeschlusses oder mit dem Tag des Ablaufs der Amtszeit zu laufen beginnt.

#### Beispiel

Verwalter V ist für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2023 bestellt; der Verwaltervertrag weist die gleiche Laufzeit aus. In der Eigentümerversammlung vom 31.3.2022 wird V ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes mit Wirkung zum 31.10.2022 vom Verwalteramt abberufen.

Richtigerweise ist nicht auf den Tag der Beschlussfassung über die Abberufung abzustellen, sondern auf den Tag, zu dem die Amtsbeendigung wirksam wird. Im o.g. Fall stehen dem Verwalter somit noch Vergütungsansprüche vom 1.11.22 bis 30.4.23 zu (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 171; Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 223, 247; a.A.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2021, § 6 Rn. 547 ff.). Mit Blick auf diese gerichtlich noch nicht entschiedene Frage empfiehlt sich eine klarstellende Regelung im Verwaltervertrag:

#### Formulierungsvorschlag:

Wird der Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes vom Verwalteramt abberufen, so endet der Verwaltervertrag spätestens 6 Monate nach dessen Abberufung. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Abberufung des Verwalters ist dabei nicht der Tag der Beschlussfassung über dessen Abberufung, sondern der Zeitpunkt, zu dem die Abberufung des Verwalters wirksam werden soll, also der letzte Tag der Bestellung des Verwalters.

#### b) Unter- und Überschreitung der 6-Monats-Frist

Zu beachten ist, dass sich aus § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG ein 6 Monate unter- oder überschreitender Rest-Vergütungsanspruch des Verwalters ergeben kann.

#### Beispiel

Verwalter V ist für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2022 bestellt; der Verwaltervertrag weist die gleiche Laufzeit aus. In der Eigentümerversammlung vom 30.9.2022 wird V ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes vom Verwalteramt abberufen.

Da vertragliche Vereinbarungen § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG vorgehen, soweit diese das Abberufungsrecht aus § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG nicht erschweren oder ausschließen, führen kürzere Kündigungsfristen zu Lasten des Verwalters, der Abschluss eines Aufhebungsvertrags oder der Umstand, dass die Laufzeit des Verwaltervertrags vor Ablauf der 6-Monats-Frist ohnehin endet, zu einer Fristverkürzung, im obigen Beispielfall auf 3 Monate (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 551 f.). Dringend zu warnen ist daher vor Regelungen im Verwaltervertrag, die dessen Laufzeit im Sinne einer auflösenden Bedingung an die Amtsstellung knüpfen, da in diesem Fall mit der Abberufung auch der Vertrag unmittelbar endet und weitere Ansprüche ausgeschlossen sind (LG Frankfurt/M., Beschluss v. 5.11.2018, 2-13 S 111/18). Da nur die Erklärung der Kündigung entbehrlich ist, nicht aber der Zugang der Abberufungserklärung, können umgekehrt dem in Abwesenheit abgewählten Verwalter Ansprüche für eine längere Zeit als 6 Monate zustehen (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 223).

#### c) Abberufung und Kündigung aus wichtigem Grund

Die Frage, ob ein wichtiger Grund für die Abberufung vorliegt, ist zwar wegen § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG nicht mehr erheblich, wohl aber für die Frage, ob der Verwaltervertrag vor Ablauf der 6-Monats-Frist fristlos gekündigt werden kann.

#### Beispiel

Verwalter V ist für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2023 bestellt; der Verwaltervertrag weist die gleiche Laufzeit aus. In der Eigenterversammlung vom 31.3.2022 wird V aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung vom Verwalteramt abberufen und sein Verwaltervertrag fristlos gekündigt.

Fehlt es am wichtigen Grund, steht dem Verwalter der Vergütungsanspruch für die Restlaufzeit des Vertrages zu, allerdings gekappt auf maximal 6 Monate (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 223). Zu beachten ist weiter, dass in diesem Fall der Zugang der Kündigungserklärung (die auch in der Abberufungserklärung liegen kann) nicht entbehrlich ist (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 174).

#### d) Unwirksamkeit abweichender Regelungen

Gem. § 26 Abs. 5 WEG sind Regelungen unwirksam, die auf eine „Vertragsstrafe“ für den Fall der vorzeitigen Kündigung hinauslaufen, wie etwa Abstandszahlungen oder Objektübernahmepauschalen. Ob die Vereinbarung einer zunächst erhöhten und sodann abgesenkten Vergütung nicht ein ebenso unwirksames Umgehungsgeschäft darstellt, ist fraglich (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 172, 249, 267).

### 3. Folgen für die Laufzeit des Verwaltervertrags

§ 309 Nr. 9 BGB (Verbot einer längeren Vertragslaufzeit als 2 Jahre) war nach Auffassung des BGH (Urteil v. 20.6.2002, V ZB 39/01) auf den WEG-Verwaltervertrag nicht anwendbar, der die Regelungen des § 26 WEG a.F. als vorrangige Spezialnormen ansah, welche die allgemeine Bestimmung des § 309 Nr. 9 BGB verdrängten.

Mit Inkrafttreten des WEMoG ist indes streitig geworden, ob die o.g. Entscheidung des BGH noch anwendbar ist.

So wird die Auffassung vertreten, dass aus § 26 Abs. 3 Satz 1 u. 2, Abs. 5 WEG folge, dass ab dem 1.12.2020 § 309 Nr. 9 BGB doch anwendbar sei, da die Wohnungseigentümer den Verwalter auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit abberufen können (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 537 ff.; Först, ZWE 2021, 155).

Die übrige Rechtsliteratur steht dieser Meinung teils zustimmend, teils schwankend bis ablehnend gegenüber (BeckOK WEG/Elzer, 47. Ed. 1.1.2022, WEG § 26 Rn. 202; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-

Recht 2021, Kap. 9 Rn. 25; Grüneberg/Wicke, BGB, 81. Aufl. 2022, § 26 Rn. 17; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 206; Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 141; MüKoBGB/Zscheschack, 8. Aufl. 2021, WEG § 26 Rn. 90; Wicke, ZWE 2021, 21).

Hier vertretener Auffassung nach ist eine Anwendbarkeit des § 309 Nr. 9 BGB auf den Verwaltervertrag zu verneinen. Schließlich weist die Gesetzesbegründung selbst auf dem Verwalter im Falle der vorzeitigen Kündigung zustehende Vergütungsansprüche für die Vertragsrestlaufzeit hin (BT-Drucks. 19/22634, S. 45). Abgesehen davon regelt die 6-Monats-Frist des § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG eine Besserstellung der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber § 309 Nr. 9 BGB, der eine anfängliche Festlaufzeit von 2 Jahren erlaubt, weshalb sich an der Richtigkeit der Argumentation des BGH in seiner o.g. Entscheidung nichts geändert hat.

Sollte sich die erstgenannte Auffassung durchsetzen, so ist eine Vertragslaufzeit von mehr als 2 Jahren unzulässig und bedeutet ein erhebliches Risiko. Ein Verstoß gegen § 309 Nr. 9 BGB führt nämlich dazu, dass der Verwaltervertrag jederzeit mit der gesetzlichen Frist von 2 Wochen (bei Vergütung nach Monaten zum 15. des Monats zum Monatsende) gem. §§ 675, 612 Nr. 3 BGB kündbar ist.

Zusätzlich ist in diesem Fall zu bedenken, ob sich der Verwalter auch nur noch für max. 2 Jahre bestellen lassen sollte. Denn erfolgt die Bestellung für eine längere Dauer (z. B. für 5 Jahre), läuft der Vertrag aber zunächst nur 2 Jahre, erfordert dies jeweils nach Ablauf von 2 Jahren einen erneuten Vertragsabschluss, will der Verwalter nicht vertragslos verwalten. Kommt es zu keiner Einigung, müsste der Verwalter die Niederlegung des Verwalteramts erklären.

Aufgrund der mit Wirkung zum 1.3.2022 durch das Gesetz für faire Verbraucherverträge in Kraft getretenen Änderung des § 309 Nr. 9 BGB ist auch die Vereinbarung einer stillschweigenden Vertragsverlängerung mit einer festen Laufzeit (bisher max. 1 Jahr mit 3-monatiger Kündigungsmöglichkeit) nicht mehr zulässig. Wirksam kann nur noch eine stillschweigende Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von max. 1 Monat vereinbart werden, was gegenüber der gesetzlichen Kündigungsfrist praktisch keine Verbesserung bedeutet.

### 4. Fazit

Da gerichtliche Entscheidungen noch nicht vorliegen, sollte der Verwalter unter Abwägung des Risikos, das aus einer möglichen Übernahme der erstgenannten Auffassung durch die Rechtsprechung für die Kündbarkeit seines Vertrags folgt, derzeit eher eine Vertragslaufzeit mit 2 Jahren wählen. Weil § 309 Nr. 9 BGB (mangels abweichender Regelung in § 26 WEG) auf die stillschweigende Verlängerung des Verwaltervertrags unmittelbar anwendbar ist, dürfte hierauf nun zu verzichten sein.

Dies muss aber nicht nur negativ gesehen werden. Schließlich kann sich aus der Notwendigkeit einer Neuverhandlung des Verwaltervertrags auch die Chance für eine Erhöhung der Vergütung ergeben, die ansonsten für 5 Jahre festgeschrieben wäre und nach aktueller Rechtsmeinung zumindest nicht auf der Grundlage einer automatischen Erhöhungsklausel angepasst werden kann (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 24.6.2021, 2-13 S 35/20).

#### 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).



# Recht



## CO<sub>2</sub>-Kosten: Das Zehn-Stufen-Modell im Gebäudebereich kommt – Gesetzgeberische Umsetzung folgt

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

**Die Regierung hat sich auf ein Stufenmodell verständigt: Vermieter sollen an der Klimaabgabe beteiligt werden, die CO<sub>2</sub>-Kosten zukünftig anhand eines Stufenmodells anteilig auf Mieter und Vermieter umgelegt werden. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher soll der Anteil des Vermieters sein.**

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann hatten sich Anfang April auf eine Teilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermietern und Mietern sowohl bei den Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt. Der CO<sub>2</sub>-Preis, der in Deutschland bereits seit 2021 erhoben wird, soll Mieter zum Energiesparen und Vermieter zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude motivieren. Aktuell liegt der Preis bei 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Schrittweise soll er bis zum Jahr 2025 auf 55 Euro steigen.

### Stufenmodell soll für gerechte CO<sub>2</sub>-Kostenverteilung sorgen

Mit dem angekündigten Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung von Vermieter und Mieter an den jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft, sodass anhand der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes die Kosten anteilig umgelegt werden. Je schlechter die Energiebilanz und je höher die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes sind, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter: Im Extremfall ist dafür Stufe 10 ( $\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ ) vorgesehen, auf welcher der Anteil des Vermieters bei 90 % liegt. Bestenfalls entspricht das Gebäude jedoch dem Standard EH-55 und damit Stufe 1. Das heißt: Werden weniger als 12 kg CO<sub>2</sub> je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr ausgestoßen, müssen die Vermieter keinen Anteil der Kosten tragen, der Mieter trägt dann 100 % der CO<sub>2</sub>-Kosten. Je geringer die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes also sind, desto geringer ist der Anteil der von den Vermietern zu zahlenden CO<sub>2</sub>-Kosten und desto höher dementsprechend der Anteil der Mieter.

### Konkreter Gesetzentwurf in Arbeit

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten soll weiterhin über die Heizkostenabrechnung erfolgen. Angekündigt ist, dass die Berechnung möglichst einfach erfolgen soll. Nach den Vorstellungen der Bundesregierung erhalten die Vermieter mit der Brennstoffrechnung die für die Berechnung erforderlichen Daten, sodass auch diejenigen, die z. B. nur eine einzelne Wohnung vermieten, die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten leicht selbst ermitteln können. Das Stufenmodell soll zunächst nur für Wohngebäude gelten – hierzu zählen in diesem Fall auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime – sowie

für Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Perspektivisch soll eine Anwendung des Stufenmodells auch auf Nichtwohngebäude erfolgen. Hier wird zunächst die 50:50-Regelung greifen, da aufgrund der Heterogenität – u. a. bei Größe, Nutzungsart und Verbrauch – derzeit noch die notwendigen Daten fehlen. Die Daten sollen in den kommenden 3 Jahren erhoben bzw. zusammengetragen werden. In der Auswirkung bislang nicht näher definierte Ausnahmen sind laut der 3 Ministerien z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten denkbar.



Um eine möglichst reibungslose Umstellung der Abrechnungsmethode zu gewährleisten, sollen die geänderten Regelungen möglichst ab dem 1.1.2023 und damit zu Beginn der nächsten Abrechnungsperiode greifen. Zudem ist laut Ankündigung der Bundesregierung eine zeitnahe Evaluierung der geplanten Änderungen vorgesehen. Denn aufgrund der bevorstehenden Reform der Energieausweise muss geprüft werden, ob eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist. Der konkrete Gesetzentwurf sollte daher kurzfristig vorgelegt werden. Die weitere Kabinettdiskussion ist bei Redaktionsende für Ende Mai angestrebt.

### Offene Fragen und kritische Stimmen

In der Immobilienwirtschaft wird das Stufenmodell im Grundsatz als „notwendiges Übel“ akzeptiert, wobei vielfach noch über eine parallele Einführung auch für Nichtwohngebäude diskutiert wird. Das geplante Zehn-Stufen-Modell für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude ist deutlich differenzierter als die von der alten Regierung und im Koalitionsvertrag angedachte 50:50-Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten, auch wenn ein nicht zu unterschätzender Bürokratieaufwand entstehen wird und die Frage bleibt, ob eine Umstellung auf Grundlage von Energieausweisen überhaupt möglich ist.

Dennoch ist die Anstrengung einer gerechteren Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten wohl richtig, da künftig sowohl der energetische Zustand des Gebäudes als auch der Verbrauch des Mieters berücksichtigt werden soll. Dadurch werden Anreize zur energetischen Sanierung des Gebäudes durch den Vermieter und Anreize zu einem sparsamen Verbrauch durch den Mieter geschaffen. Positiv ist außerdem zu bewerten, dass der Termin auf den 1. Januar 2023 verlegt wurde, so haben die Vermieter die Möglichkeit, entsprechend zu reagieren und können ihre Wohnungen nach Möglichkeit in einen energetisch besseren Zustand bringen. Sofern die Finanzierung gesichert ist und tragfähige technische Lösungen überhaupt existieren. Kritisiert hingegen wird das von der Regierung vorgeschlagene Stufenmodell sowohl vom Deutschen Mieterbund als auch von der Fraktion DIE LINKE. Letztere fordert gar in einem Antrag (BT-DS: 20/1329) von der Bundesregierung einen Gesetzentwurf, der vorsieht, dass der CO<sub>2</sub>-Preis bereits ab der nächsten Heizperiode im Herbst 2022 vollständig

vom Vermieter getragen wird. Zur Begründung wird u. a. angeführt, dass die erhebliche Verteuerung der Energiekosten eine soziale Frage sei und insbesondere ärmere Haushalte davon betroffen sind. Es dürfe nicht sein, dass Mieter in jedem Falle für den energetischen Zustand des Gebäudes mitverantwortlich gemacht werden.

Unklar ist auch, was bei denkmalgeschützten Gebäuden gelten soll. Außerdem stellt sich die Frage, wie mit den derzeit noch vorhandenen Energieausweisen, die den Verbrauch in kWh angeben, verfahren werden soll. Der sogenannte Verbrauchsausweis weist selten den CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Hauses aus.

### Größerer Verwaltungsaufwand für Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung

Jedenfalls muss damit gerechnet werden, dass für Vermieter bzw. vermietende Eigentümer und damit für die beauftragten Verwaltungunternehmen künftig bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ein praktischer und damit auch wirtschaftlicher Verwaltungsmehraufwand entstehen wird. Der in der Abrechnung des Versorgers ausgewiesene CO<sub>2</sub>-Preis, der bisher vollständig auf die Mieter umgelegt werden konnte, muss künftig gesondert umgelegt werden. Wird die Wärmeversorgung des Wohngebäudes zentral vom Vermieter über eine Zentralheizung gesteuert, ist dies machbar, wenn auch mit Aufwand verbunden. Erfolgt die Wärmeversorgung hingegen dezentral, bezieht also der Mieter die Wärmeversorgung selbst, zahlt der Mieter die Heizkosten an den Versorger und damit auch die CO<sub>2</sub>-Abgabe. Sofern dann je nach Gebäudezustand einen Anteil des CO<sub>2</sub>-Preises der Vermieter zu tragen hat, kann der Mieter diesen Kostenanteil vom Vermieter zurückverlangen.

Wie sich der Gesetzgeber die dafür notwendigen Umsetzungsregelungen in letzter Konsequenz vorstellt, wird der Gesetzentwurf zeigen. Insofern bleibt die konkrete gesetzgeberische Umsetzung abzuwarten – verbunden mit der Hoffnung, dass die Heizkostenabrechnungen für alle Beteiligten künftig nicht unübersichtlicher werden.

### EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Dass die EU ohnehin plant, Gebäudeeigentümer zur Sanierung zu verpflichten, wurde Ende vergangenen Jahres im Zuge der Überarbeitung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) bekannt. Der Vorschlag ist in der überarbeiteten EU-Richtlinie enthalten, die die Kommission am 15.12.2021 als Teil eines umfassenderen Gesetzespakets zur Halbierung der Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 vorgelegt hat. Bis spätestens 2030 soll kein Gebäude mehr der nach europäischem Standard schlechtesten Effizienzklasse G (Heizwärmebedarf >160 kWh/m<sup>2</sup>) angehören: Betroffen wären europaweit mehr als 15 % der Altbauten, die besonders viel Energie verbrauchen. Alle Neubauten müssten ab 2030 komplett klimaneutral sein, dürfen also keine Treibhausgase ausstoßen. Voraussichtlicher Abschluss des Gesetzgebungsprozesses ist für den Sommer 2022 geplant, eine nationale Umsetzungsfrist ist noch nicht bekannt.



In Brüssel ist man der Auffassung, dass Gebäude für zirka 40 % des Energieverbrauchs und für rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Europa verantwortlich sind. Die jährliche Renovierungsquote in den Mitgliedstaaten stagniert seit Jahren und liegt derzeit bei etwa 0,4 bis 1,2 %. Laut EU-Kommission ist mindestens eine Verdoppelung dieser Quote notwendig, damit die Energieeffizienz- und Klimaziele der EU erreicht werden können.

Jedes Gebäude muss daher bis spätestens 2033 saniert werden, unabhängig davon, ob es sich um ein öffentliches oder privates Gebäude, ein Wohn- oder Nichtwohngebäude handelt, und ob es vermietet ist oder nicht – so die Ziele der EU. Das ist ein Paradigmenwechsel und das 1. Mal, dass die EU eine direkte Verpflichtung für EU-Bürger und Unternehmen festlegt, um Häuser und Grundstücke sanieren zu lassen. Eigentümer von Altbauten, die besonders viel Energie verbrauchen, sollen so zur Sanierung gezwungen werden. Nach Angaben des IUPO (International Union of Property Owners) gibt es in der EU etwa 131 Mio. Wohn- und Nichtwohngebäude. Wenn also 15 % davon mit „G“ und weitere 15 % mit „F“ bewertet werden, bedeutet dies, dass bis 2033 mindestens 40 Mio. Gebäude in der EU renoviert werden müssen, so die Berechnungen des IUPO. In Deutschland liegt die jährliche Sanierungsrate derzeit bei rund 1 %, bei Wohnungseigentümergeinschaften bei weit unter 0,5 % jährlich – viel zu wenig, um dieses erste Ziel zu erreichen.

Aufgrund der Lieferkettenprobleme seit der Corona-Krise, der Ungewissheit in Bezug auf die Neubauförderung ab 2023, massiven Materialmangels, explodierender Bau- und Energiekosten sowie steigender Zinsen scheint diese Sanierungsoffensive realitätsfern. Wohnungsunternehmen geraten bei den notwendigen Investitionen unter starken Druck, da neben der Modernisierung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch kaum noch weitere Mittel für Wohnungsbestand und -neubau vorhanden sein werden. Wenngleich die vorgeschlagene Einführung verbindlicher Mindeststandards für energetisch ineffiziente Gebäude nachzuvollziehen ist, bedarf die Ausgestaltung einer detaillierten Prüfung und Folgenabschätzung. Das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands ist nur mit ausreichend Förderinstrumenten, Fachkräften und Baumaterialien in genügender Menge und zu bezahlbaren Preisen möglich.

Die allgemeine Baukostensteigerung betrug 2021 bereits ca. 14 bis 17 %. Zudem bedarf eine kurzfristige Verdopplung der Sanierungsrate von 1 auf 2 % etwa 350.000 zusätzliche Fachkräfte und 62 Mrd. Euro Bauvolumen. Eine vollständige Transformation des nationalen Gebäudebestandes bis 2045 würde eine Sanierungsrate von bis zu 4 % erfordern – die Herausforderungen sind daher gewaltig. Allein diese Statistiken zeigen, dass europäische und nationale Politik sich an Realitäten ausrichten müssen. Ein hehrer klimapolitischer Ansatz wird da kaum ausreichen.

#### DER AUTOR

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





## Sie fragen – unsere Experten antworten



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

**In einer Eigentümergeinschaft werden die Balkone altersbedingt saniert und dafür der alte Oberbodenbelag abgerissen. Nun steht meines Wissens dem Eigentümer allenfalls ein Aufopferungsanspruch nach § 14 WEG zu. Wie wird dieser Anspruch bemessen und wie wird dieser innerhalb der Gemeinschaft beschlossen? Schließlich gibt es für Arbeiten am Sondereigentum keine Beschlusskompetenz und der Eigentümer möchte ja einen Ausgleich haben.**

Beim Balkon ist nur der Fliesenbelag, der Innenanstrich und der Luftraum überhaupt sondereigentumsfähig (AG Hannover, Urteil v. 15.12.2020, 482 C 5792/20; rkr. LG Lüneburg, 9 S 9/21; LG Hamburg, Urteil v. 21.7.2021, 318 S 77/20).

Der frühere Aufopferungsanspruch des § 14 Nr. 4 WEG a.F. ist jetzt ähnlich/weiter in § 14 Abs. 3 WEG neu geregelt. Auch eine unvermeidbare Einwirkung auf das Sondereigentum „Fliesen“ kann unzumutbar sein (Mü-Ko-Scheller § 14 Rn. 41). Ein Schaden genügt für den Ausgleichsanspruch dem Grunde nach. Geschuldet ist hier von der Gemeinschaft nur eine Billigkeitsentschädigung. Grenze dürfte der Verkehrswert der beschädigten Fliesen sein. Dafür darf aber § 14 Nr. 4 WEG a.F. nicht in der Gemeinschaftsordnung abbedungen sein.

**Wegen der stark gestiegenen Energiepreise haben wir bei unseren Mietobjekten im Zuge der Versendung der Betriebskostenabrechnung 2020 die Betriebskostenvorauszahlungen um 20% erhöht. Der Deutsche Mieterbund hält diese Erhöhung für unzulässig mit der Begründung, dass eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nur auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung erfolgen darf. Trifft diese Meinung des DMB zu und wenn ja, wie wäre die richtige Vorgehensweise?**

Erforderlich ist für den vereinbarten (!) Zustimmungsanspruch, dass der Vermieter die voraussichtlichen Kostensteigerungen in einer Weise erläutert, die dem Mieter eine Nachprüfung ohne wesentliche Schwierigkeiten ermöglicht (LG Mannheim, Urteil v. 1.2.1978, 4 S 81/77; AG Köln v. 8.8.1978, 153 C 3213/78). Dabei auf die letzte Abrechnung abzustellen, ist zwar zweckmäßig; jedoch ist die Erhöhung – in Ermangelung einer anderen vertraglichen Regelung – nur bei preisfreiem Wohnraum davon abhängig, dass eine Abrechnung erfolgt ist.

§ 560 Abs. 4 BGB ermöglicht eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung des Vermieters. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB ist aktuell (BGH v. 15.5.2012, VIII ZR 245/11) nur insoweit begründet, als sie nicht nur auf einer formell ordnungsgemäßen, sondern auch auf einer inhaltlich korrekten Abrechnung beruht. Nach dem Gesetzeswortlaut genügt jedwede vorangegangene Abrechnung. Es kann deshalb aus dem Gesetz nicht abgeleitet werden, dass eine Erhöhung nur möglich ist, wenn bereits für den letzten Abrechnungszeitraum abgerechnet ist (BGH v. 18.5.2011, VIII ZR 271/19). Nicht als Erhöhungsvoraussetzung festgeschrieben ist, dass sich die Angemessenheit der künftigen Vorauszahlungen gerade aus der Abrechnung ergibt. Es ist deshalb nicht Voraussetzung für die Erhöhung, dass die Abrechnung mit einer Nachzahlung endet (str.). Die Betriebskosten müssen sich insgesamt erhöht haben (BGH v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10: Dies hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10% auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten).

Der DMB hat nur vordergründig recht und schadet seinen Mitgliedern. Sinnvoll aber aufwändig wäre es, die individuellen Verbräuche aus der letzten Abrechnung mit den zu erwartenden - mit dem Versorger vereinbarten - Gaspreisen hochzurechnen, pauschal 20% geht natürlich nicht!

**Ist folgender (sinngemäßer) Beschluss rechtmäßig, anfechtbar oder nichtig?**

**„Die Firma Y wird erneut zum WEG-Verwalter für die Eigentümergeinschaft ABC ab 1.7.2022 bis 30.6.2025 bestellt. Der bestehende Verwaltervertrag gilt weiter unter Abänderung der Vergütung: sie beträgt ab 1.7.2022 auf der Basis der Index-Entwicklung (z. B.) + 5,2%, d. h. monatlich je WE x Euro netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, einen Zusatzvertrag über die Erbringung und Honorierung von Sonderleistungen abzuschließen.“**

**Wichtig ist uns vor allem der letzte Satz, denn es sollen langatmige Diskussionen in den Eigentümerversammlungen über Verwalterleistungen und dessen Honorarhöhe vermieden werden. Wir halten den Verwaltungsbeirat (3 Personen) für einen kompetenten Verhandlungspartner, um die einzelnen Sonderleistungen und deren angemessene Honorierung sachlich und zeitlich zielführend mit dem Verwalter einvernehmlich zu regeln.**

Die Formulierung „Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, einen Zusatzvertrag über die Erbringung und Honorierung von Sonderleistungen abzuschließen“ ist ein unzulässiges Blankett, wenn keine Eckdaten vorgegeben werden (vgl. LG Berlin, ZWE 2014, 40: Freifahrtschein). Das AG Offenbach (ZMR 2016, 1003) entschied: *Ein Beschluss, der „nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat“ kostenauslösende Maßnahmen des Verwalters ermöglicht, ist zu unbestimmt. Eine mitbeschlossene separate Vergütung (ohne Begrenzung nach oben) von Verwalter und Beirat sowie die Erstattung von Auslagen, stellen einen „Freifahrtschein“ für den Verwalter dar, wenn er nicht einmal die Zustimmung des Beirats braucht.“*

Außerdem ist im Beschluss selbst nicht präzise festgelegt, ob alle Beiratsmitglieder zustimmen müssen oder ob die einfache Mehrheit reicht.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

in der Praxis ist im Einzelfall manchmal schwer zu entscheiden, ob ein wesentlicher Gebäudebestandteil im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum steht. Dass sich ein Wohnungseigentümer bei der Zuordnung hin und wieder irrt, ist daher nicht weiter verwunderlich. Verwunderlich ist hingegen, dass ein Wohnungseigentümer, der das gemeinschaftliche Eigentum versehentlich auf eigene Kosten repariert, von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Ersatz des für die Reparatur eingesetzten Geldes verlangen kann. So ist aber die Rechtslage. Man musste befürchten, dass es für die Verwaltungen nicht anders ist. Damit ist jetzt allerdings Schluss. In der Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, klärt der BGH nämlich, dass sich die Rechtslage für die Verwaltungen besser darstellt und diese ggf. Ersatzansprüche haben. Warum das so ist und was daraus für die Verwaltungen folgt, stellen wir Ihnen im Folgenden vor.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Ersatzansprüche der Verwaltung

#### Entscheidung des Monats

#### Ersatzansprüche der Verwaltung

**Schließt die Verwaltung eigenmächtig Verträge zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, kann ihr gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag und/oder Bereicherungsrecht zustehen.**

BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21

#### Der Fall

Die Wohnungseigentümer beschließen im Jahr 2014, für ein Gesamtvolumen von rund 40.000 Euro brutto die A-GmbH mit der Erneuerung der Eingangstüren und der Briefkastenanlagen zu beauftragen. Die Verwaltung führt diesen Beschluss nicht aus. Sie beauftragt nicht die A-GmbH, sondern die B-GmbH. Diese hatte ein günstigeres Angebot abgegeben und führt die Arbeiten für nur 36.300,83 Euro auch aus. Die Verwaltung begleicht die Rechnung der B-GmbH aus Mitteln der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Diese ist damit nicht einverstanden und genehmigt den Vertrag mit der B-GmbH nicht. Im Jahr 2017 wird die B-GmbH zu allem Übel im Handelsregister gelöscht, nachdem das Insolvenzverfahren mangels Masse nicht einmal eröffnet worden war. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von der Verwaltung daher die Rückzahlung der an die B-GmbH geleisteten Zahlungen. Die Verwaltung sieht sich im Recht. Hilfsweise rechnet sie mit nach ihrer Darstellung in gleicher Höhe bestehenden Gegenansprüchen auf. Sie meint nämlich, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

sei durch die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 36.300,83 Euro bereichert.

Das AG folgt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und verurteilt die Verwaltung antragsgemäß. Die hiergegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Das LG ist der Ansicht, die Verwaltung sei nicht berechtigt gewesen, der B-GmbH die 36.300,83 Euro zu zahlen. Der Verwaltung stehe auch kein aufrechenbarer Gegenanspruch zu. Ein Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchführe oder durchführen lasse, habe keinen Ersatzanspruch. Für Verwaltungen könne nichts anderes gelten. Auch ihnen sei es zumutbar, das gesetzlich vorgesehene Verfahren unter Wahrung der Beschlusshoheit der Wohnungseigentümer zu beachten.

#### Das Problem

Im Fall geht es einerseits um die Frage, ob eine Verwaltung befugt ist, den Willen der Wohnungseigentümer zu ignorieren. Andererseits und vorrangig geht es um das Problem, ob eine Verwaltung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ersatz verlangen kann, wenn sie eigenmächtig gehandelt hat.

#### So hat der BGH entschieden

##### 1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH war die Verwaltung nicht berechtigt, Mittel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzusetzen, um die B-GmbH zu bezahlen. Insoweit teilt der BGH also die Ansicht des AG und des LG. Anders als diese hält es der BGH aber für möglich, dass der Verwaltung durch die Erhaltungsmaßnahmen ein Anspruch zusteht, den sie dem Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entgegenhalten kann. Da insoweit noch weitere Feststellun-

gen zu treffen sind, hat der BGH die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das LG zurückverwiesen.

## 2. Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe gegen die Verwaltung einen vertraglichen Anspruch auf Herausgabe der von dieser an die B-GmbH geleisteten Zahlungen. Ob daneben auch ein Schadensersatzanspruch bestehe, weil die unbefugte Auftragsvergabe eine schuldhaftige Vertragsverletzung darstelle, könne dahinstehen.

## 3. Anspruch der Verwaltung

### 3.1. Der Grundsatz

Auch der Verwaltung stehe aber ein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Denn einer Verwaltung stehe grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der ihr bei der Geschäftsführung entstandenen Aufwendungen zu. Der Verwaltervertrag sei ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag. Es gehöre zum gesetzlichen Leitbild eines solchen Vertrags, dass die Kosten aus der Ausführung der Geschäftsbesorgung von dem Auftraggeber zu tragen seien, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolge.

### 3.2. Verletzung des Willens der Wohnungseigentümer

#### a) Überblick

Die Verwaltung müsse zwar Beschlüsse gemäß dem ihr bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Und diese Verpflichtung habe der Verwalter verletzt. Die Verletzung stehe einem Ersatzanspruch aber nicht entgegen. Dies sei allerdings umstritten:

- Teilweise werde angenommen, die auf Rückzahlung unbefugt verwendeten Geldes in Anspruch genommene Verwaltung könne der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Ersatzansprüche entgegenhalten, die sich darauf gründeten, dass der Gemeinschaft infolge der unbefugten Maßnahme eine Bereicherung zugeflossen sei. Derartige Ansprüche seien aufgrund des Vorranges der spezielleren WEG-Kompetenzregelungen und zur Wahrung des Selbstbestimmungsrechtes der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschlossen.
- Nach anderer Auffassung seien dagegen die allgemeinen Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag und des Bereicherungsrechtes anwendbar.

#### b) Lösung

Die besseren Gründe sprächen für die 2. Auffassung. Der Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag und des Bereicherungsrechtes sei allerdings

ausgeschlossen, wenn gesetzliche Sonderregelungen bestünden, die dem Verpflichteten vorrangig die Möglichkeit gäben, den Erfolg selbst herbeizuführen.

Eine solche Sonderregelung enthalte § 19 Abs. 1 WEG für Maßnahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen Wohnungseigentümer. Er weise die Entscheidung über solche Maßnahmen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu. Damit sei es dem einzelnen Wohnungseigentümer – mit Ausnahme des eng begrenzten Notgeschäftsführungsrechtes – nicht gestattet, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen. § 19 Abs. 1 WEG dürfe nicht über die Anwendung der allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechtes ausgehebelt werden und begründe daher eine Sperrwirkung.

Für Verwaltungen gelte diese Rechtslage aber nicht. Dem Verwalter komme aufgrund seiner Organstellung sogar eine Handlungs- und Entscheidungskompetenz für die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu. Die Verwaltung treffe als Vollzugsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sogar die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG mache außerdem deutlich, dass für weniger bedeutsame Maßnahmen eine eigene Entscheidungsbefugnis der Verwaltung bereits im Gesetz angelegt sei. Die Wohnungseigentümer könnten zudem aufgrund ihres Selbstorganisationsrechtes den gesetzlichen Aufgabenkreis der Verwaltung durch Beschluss erweitern.

Vor dem Hintergrund dieser unterschiedlichen Pflichtenstellung und Kompetenzen von Wohnungseigentümern und Verwaltung lasse sich die Rechtsprechung des Senats zur Sperrwirkung von § 19 Abs. 1 WEG gegenüber bereicherungsrechtlichen Ersatzansprüchen oder solchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag nicht auf das Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwaltung übertragen.

Selbst eigenmächtige pflichtwidrige Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Einzelfall änderten nichts daran, dass die Verwaltung im Grundsatz zu einer Einwirkung auf gemeinschaftliches Eigentum berechtigt sei. Der Verwaltung, die eigenmächtig Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchführe, könne daher ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen.

### 3.3. Abschlag von 20 %

Liege eine Eigenmächtigkeit darin, dass sich die Verwaltung über die Entscheidung der Wohnungseigentümer hinweggesetzt habe,

ein bestimmtes Unternehmen zu beauftragen, könne dies allerdings eine Verringerung des Ersatzanspruchs rechtfertigen.

Das komme insbesondere in Betracht, wenn die künftige Durchsetzung etwaiger Gewährleistungsansprüche gegen das von der Verwaltung beauftragte Unternehmen weniger erfolgversprechend erscheine oder wenn es den Wohnungseigentümern darauf angekommen sei, die bestehende Geschäftsbeziehung zu dem von ihnen gewählten Unternehmen zu festigen, um sich dadurch in der Zukunft die schnellere Ausführung von Arbeiten, die Durchführung von Kleinreparaturen und Wartungen oder ähnliche Vorteile zu sichern.

Die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Nachteile ließen sich durch einen Abschlag vom Erstattungsanspruch berücksichtigen, der – abhängig von den Umständen des Einzelfalls – bis zu 20 % betragen könne.

### 3.4. Hinweise für LG

Das LG müsse jetzt prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe der Verwaltung ein Bereicherungsanspruch zustehe. Zur Ermittlung der Höhe dieses Anspruchs sei der objektive Wert der erbrachten Leistungen festzustellen. Dabei seien etwaige Unvollständigkeiten und Mängel im Gewerk zu berücksichtigen. Ferner seien die wirtschaftlichen Nachteile zu berücksichtigen, die damit verbunden seien, dass der Verwalter statt des von den Wohnungseigentümern als Vertragspartner gewünschten ortsansässigen Traditionsunternehmens mit persönlich haftender Inhaberin ein erst im Jahr 2014 gegründetes, unbekanntes Unternehmen in der Rechtsform der UG (haftungsbeschränkt) beauftragt habe, das seit dem August 2017 im Handelsregister gelöscht sei.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Bindung an Beschlüsse

Fassen die Wohnungseigentümer einen Beschluss, sind diese selbst, aber auch die Verwaltung an ihn gebunden. Muss ein Beschluss „durchgeführt“ werden, muss beispielsweise ein Vertrag namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen werden, ist diese Durchführung eine Aufgabe der Verwaltung. Die Verwaltung muss jeden nicht für ungültig erklärten Beschluss, aber auch jede wirksame Vereinbarung zeitnah, in der Regel sogar unverzüglich, durchführen.

#### HINWEIS:

Ein Beschluss ist nicht durchzuführen, wenn beschlossen worden ist, dass er bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (in der Regel seine Bestandskraft) nicht durchgeführt werden soll. Durchführbar sind auch nur in sich klare Bestimmungen. Unbestimmte

Beschlüsse sind daher undurchführbar. Die Verwaltung kann die Durchführung eines Beschlusses ferner verweigern, wenn ihr die nötigen Mittel zur Durchführung nicht bereitgestellt werden. Ein Beschluss ist im Übrigen nicht (mehr) durchzuführen, wenn er rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist oder wenn er „erkennbar“ nichtig ist.

## 2. Überlegenes Wissen

Die Verwaltung ist nicht befugt, einer Entscheidung der Wohnungseigentümer ihr eigenes Ermessen entgegenzustellen. Dies gilt selbst dann, wenn die Entscheidung der Verwaltung oder sogar „jedermann“ als „falsch“ erscheint.

Haben sich die Wohnungseigentümer – wie im Fall – für ein bestimmtes Vertragsangebot ausgesprochen, ist die Verwaltung im Innenverhältnis also nicht befugt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein anderes Angebot anzunehmen, weil ihr dieses beispielsweise vorteilhafter erscheint. Die Verwaltung hat nur die Aufgabe, die Wohnungseigentümer zu beraten und zu informieren. Es ist nicht ihre Aufgabe, die Wohnungseigentümer zu bevormunden.

### HINWEIS:

Verfährt die Verwaltung anders, sind die von ihr geschlossenen Verträge allerdings wirksam (was der BGH nicht weiter problematisiert). Dies liegt an § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG. Dieser schützt das Vertrauen Dritter in die Vertretungsmacht der Verwaltung. Anders ist es nur, wenn die Verwaltung ihre Vertretungsmacht erkennbar missbraucht.

**Beispiel:** Die B-GmbH weiß, dass die Verwaltung mit der A-GmbH einen Vertrag schließen soll. Um das zu verhindern und den Vertrag zu erhalten, zahlt die B-GmbH der Verwaltung 1.000 Euro. Nunmehr schließt die Verwaltung mit der B-GmbH den Vertrag.

## 3. Genehmigungen

Hat die Verwaltung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag geschlossen, den die Wohnungseigentümer erkennbar nicht wollten, besteht die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümer dem Tun der Verwaltung nachträglich zustimmen. Eine solche nachträgliche Zustimmung nennt man „Genehmigung“.

Jede verantwortungsvolle Verwaltung sollte die Wohnungseigentümer um eine solche Genehmigung bitten, wenn sie versehentlich einen Vertrag gegen den Willen der Wohnungseigen-

tümer geschlossen hat. Die Verwaltung sollte dabei die Gründe für ihr Handeln offenbaren. Handelt die Verwaltung anders und fällt es beispielsweise den Verwaltungsbeiräten später auf, dass die Verwaltung den Willen der Wohnungseigentümer missachtet hat, kann ihr das leicht auf die Füße fallen. Das galt schon immer – im neuen Recht aber noch mehr, da die Abberufung keines wichtigen Grundes mehr bedarf!

### MUSTER: GENEHMIGUNG

Die Verwaltung hat namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der \_\_\_\_-GmbH folgenden Vertrag geschlossen \_\_\_\_ (genaue Nennung). Die Wohnungseigentümer genehmigen diesen Vertrag.

## 4. Erlaubte Vertragsschlüsse

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist die Verwaltung berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Welche Maßnahmen diese Anforderungen erfüllen, sollte in jeder Wohnungseigentumsanlage nach § 27 Abs. 2 WEG beschlossen werden.

### HINWEIS:

Fehlt es an diesen Beschlüssen, ist im Einzelfall zu klären, welche Maßnahmen § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen. Selbst in großen Wohnungseigentumsanlagen dürfte die Erneuerung der Eingangstüren und der Briefkastenanlagen für 40.000 Euro brutto aber keine untergeordnete Bedeutung haben und außerdem zu erheblichen Verpflichtungen führen.

## 5. Ersatzansprüche

Handelt eine Verwaltung den vorstehenden Hinweisen zuwider, wird sie in der Regel nicht lange Verwaltung bleiben. Der Fall zeigt aber, dass eine Verwaltung in diesem Falle einem Herausgabeanspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Einrede wenigstens einen Bereicherungsanspruch entgegenhalten kann. Dieser Anspruch stärkt die Verwaltungen.

### HINWEIS:

Auf diesen Anspruch sollte aber keine Verwaltung setzen. Zum einen meint der BGH, wie dargestellt, eine Eigenmächtigkeit könne eine Verringerung des Ersatzanspruchs rechtfertigen (woraus das folgen soll, wenn sich Risiken nicht realisieren, ist zwar wenigstens „dunkel“ zu nennen, wird sich in der Praxis aber durchsetzen).

Und zum anderen kann die Verwaltung dem Herausgabeanspruch nur den objektiven Wert etwaiger erbrachter Leistungen einredeweise entgegenhalten. Im Fall muss die Verwaltung daher beispielsweise für Mängel und Unvollständigkeiten der Werkleistung ebenso einstehen wie für den Nachteil, dass die B-GmbH untergegangen ist. Diese Umstände werden letztlich dazu führen, dass die Verwaltung auf dem Löwenanteil der 36.300,83 Euro sitzen bleiben wird.

## 6. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss sich unbedingt an die Beschlüsse der Wohnungseigentümer halten. Es besteht zwar die Möglichkeit, die Wohnungseigentümer zu beraten und zu informieren. Haben diese ihren Willen aber wirksam gebildet, ist dieser unverzüglich umzusetzen.
- Keine Verwaltung sollte eigenmächtig einen Vertrag namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließen. Etwas anderes gilt, wenn die Wohnungseigentümer das beschlossen oder vereinbart haben oder wenn Maßnahmen eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, sowie im Notfall, beispielsweise bei einem zu schließenden Gasleck oder einem Rohrbruch oder einem Heizungsausfall im Winter.
- Jede Verwaltung muss wissen, dass sie Herausgabeansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Einzelfall einredeweise entgegenhalten kann, durch ihr Handeln habe sich der Erhaltungszustand des gemeinschaftlichen Eigentums objektiv verbessert. Dieser Wert wird in der Regel aber hinter der Höhe der Mittel zurückbleiben, welche die Verwaltung eingesetzt hat.



## Schlusslicht

### Auch das noch

#### Zumutbare Entfernung beim Mülltonne-Rausstellen

Über viele Jahre war die Müllabfuhr vorwärts in eine 330 Meter lange Sackgasse eingefahren und wendete an deren Ende auf einer unbefestigten Fläche – bis die Berufsgenossenschaft feststellte, dass diese Fläche für ein schweres Müllfahrzeug nicht geeignet ist. Die Abfallbehörde entschied, dass der Müllwagen mangels Wendemöglichkeit künftig rückwärts in die Sackgasse fährt – aber nur 150 Meter weit. Ein weiteres Rückwärtsfahren sei aus Unfallschutz-Gründen nicht zulässig. Fortan mussten die Anwohner vom Ende der Sackgasse ihre Mülltonnen 180 Meter weit bis zum neu eingerichteten Sammelplatz bringen.

„180 Meter laufen mit der Mülltonne ist nicht zu viel verlangt“, sagte das OVG Schleswig (Beschluss v. 9.2.2022, 5 MB 42/21). Welche Strecke zumutbar sei, sei im Einzelfall zu entscheiden – und hier sei an der Entfernung nichts auszusetzen. Eine starre Grenze, etwa 100 Meter, gebe es jedenfalls nicht. Wer wegen Alters oder aus gesundheitlichen Gründen nicht imstande sei, die Mülltonne zum Sammelplatz zu bringen, müsse sich notfalls Hilfe organisieren. Eine „individuelle Lösung“ zu Lasten der anderen Gebührenzahler oder zur Aufrechterhaltung der bisherigen Praxis könnten die Anwohner nicht verlangen; ebenso wenig das Angebot, dass die Müllabfuhr die Tonnen gegen ein höheres Entgelt direkt am Grundstück abholt.

### Zitat

**Das Recht auf Dummheit gehört zur Garantie der freien Entfaltung der Persönlichkeit.**

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

### Cartoon



### Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



#### Halbe Sachen

Die Unklarheiten im Zusammenhang mit (qualifizierten) Mietspiegeln waren in der Vergangenheit erheblich. Schon die Frage, ob ein solcher „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ war, beschäftigte unzählige Gutachter. Der Ausweg, ihn im Streitfall eben als einfachen Mietspiegel zu behandeln und ihm über § 287 ZPO eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Miete zuzuerkennen, verwischte gesetzeswidrig die Grenzen von qualifiziertem und einfachem Mietspiegel. Der Ausweg des BGH, sogleich ohne nähere Diskussion über die Qualität eines Mietspiegels Sachverständigenbeweis über die ortsübliche Miete zu erheben, entwertete diesen völlig.

Daher war es sicherlich eine gute Idee des Gesetzgebers, diese Unklarheiten durch das am 1.7.2022 in Kraft tretende Mietspiegelreformgesetz zu entschärfen. Allerdings machte er es sich von Anfang an sehr leicht, indem er lediglich den Begriff der „anerkannten“ wissenschaftlichen Grundsätze streichen wollte, was den Streit nur in den Begriff der Wissenschaftlichkeit verlagert hätte. Nunmehr gibt eine Verordnung allenfalls grobe Vorgaben, welche Voraussetzungen ein qualifizierter Mietspiegel erfüllen muss. Es ist schon jetzt absehbar, dass sich der Streit auf die Frage verlagern wird, ob diese Vorgaben eingehalten sind. Zudem ist nicht nachvollziehbar, wieso sich selbst Großstädte mit einfachen Mietspiegeln begnügen dürfen. Schließlich bleiben zentrale Probleme, wie eine einheitliche, für Normalbürger zu durchschauende Berechnung der Wohnfläche, ungelöst. Man hätte sich von diesem Gesetz mehr als nur halbe Sachen gewünscht...

#### 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 15.07.2022.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



9178364810085531  
Mat.-Nr. 06436-5122