

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

gerade in älteren Wohnanlagen wird das Sondereigentum häufig „intensiver“ genutzt, als es die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorsieht. Regelmäßig wird dann an den Verwalter der Wunsch herangetragen, durch eine Änderung von Miteigentumsanteilen, Wohnflächen oder Verteilerschlüsseln für eine „gerechtere“ Kostenverteilung zu sorgen. Zentrales Thema aller Digitalisierungsbemühungen ist die Ablageorganisation. Gedruckte und elektronische Schriftstücke sowie Informationen müssen bearbeitet, zugeordnet und so verfügbar gemacht werden, dass sie von allen Betroffenen möglichst schnell auffindbar sind, d. h. Struktur und Auswahl der Mittel sind für eine erfolgreiche Digitalisierung unabdingbar. In einer verwalterlosen Wohnungseigentumsanlage stellen sich ganz spezielle Probleme. Die Besprechung der „Entscheidung des Monats“ enthält zahlreiche wertvolle Hinweise von Dr. Elzer, obwohl in dem genannten Fall – wie gesagt – gar kein Verwalter vorhanden war.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Der Weg zum „gerechten“ Kostenverteilerschlüssel – Änderung von Miteigentumsanteilen, Wohnflächen und Verteilerschlüsseln

→ Seite 4

Organisation

Dokumentengestützte Prozesse effizient gestalten

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Hausgeldklage in verwalterloser Wohnungseigentumsanlage

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Mehr Zeit für Grundsteuer-Feststellungserklärung

Für die neue Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 sind derzeit sämtliche Grundstücks- und Wohnungseigentümer in Deutschland aufgerufen, die grundsteuerrelevanten Daten ihres Grundeigentums an das Finanzamt zu übermitteln.

Ursprünglich sollte die Frist für die sog. Grundsteuer-Feststellungserklärung am 31.10.2022 enden. Da bis Anfang Oktober aber nur eine Minderheit der Eigentümer die Erklärung abgegeben hatte, wird die Abgabefrist einmalig verlängert – um 3 Monate bis zum 31.1.2023. Das haben die Finanzminister der Bundesländer entschieden.

Die Erklärung muss elektronisch beim Finanzamt eingereicht werden, z. B. über das Portal www.elster.de. Welche Angaben erforderlich sind, ist je nach Bundesland unterschiedlich und hängt davon ab, welches Grundsteuer-Modell im jeweiligen Bundesland künftig gilt.

! Weiterführende Informationen:

Grundsteuerreform: Glossar wichtiger Begriffe → **14950403**

Video-Reihe: Grundsteuer 2022 – Alles wird neu! → **15024659**

Mieter haften auch nach Jahrzehnten für Fehler

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren innerhalb von 6 Monaten. Die Verjährung beginnt mit der Rückgabe der Mietsache, wie sich aus § 548 Abs. 1 BGB ergibt.

Diese besondere mietrechtliche Verjährungsregelung gilt auch, wenn sich eine Pflichtverletzung des Mieters erst nach Jahrzehnten durch einen Schaden bemerkbar macht. Die allgemeine Regelung aus § 199 Abs. 3 Nr. 2 BGB, wonach Schadensersatzansprüche ohne Rücksicht auf Entstehung und Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis 30 Jahre nach dem den Schaden auslösenden Ereignis verjähren, greift in diesem Fall nicht. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatten die Mieter einer Wohnung im Jahr 1984 das Badezimmer umgebaut und einen neuen Fliesenboden nebst Bodenabfluss verlegt. Allerdings bauten sie die erforderliche Abdichtung nicht ein. In der Folge duschte die auf den Rollstuhl angewiesene Mieterin regelmäßig außerhalb der Badewanne. Im Jahr 2016 – also 32 Jahre nach dem Umbau – drang in der darunterliegenden Wohnung schwallartig Wasser durch die Decke. Im Laufe der Jahre war wegen der fehlenden Abdichtung Feuchtigkeit von oben in die Decke eingedrungen, wodurch mehrere Deckenbalken beschädigt worden waren. Mit einer im Jahr 2017 erhobenen Klage nahmen die Vermieter die nach wie vor in der Wohnung lebenden Mieter auf Schadensersatz in Höhe von 37.000 Euro in Anspruch.

Die Mieter wendeten ein, eventuelle Schadensersatzansprüche der Vermieter seien verjährt, weil zwischen den fehlerhaften Arbeiten und

dem Schadenseintritt mehr als 30 Jahre vergangen waren und daher die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren abgelaufen sei.

Der BGH folgte dem nicht und betonte den Vorrang der mietrechtlichen Verjährungsregelung aus § 548 Abs. 1 BGB. Da das Mietverhältnis noch andauere und die Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten habe, hätte die Verjährung noch nicht zu laufen begonnen.

Nicht endgültig entscheiden konnte der BGH die Frage, ob die Vermieter gehalten waren, statt der Mieter die Gebäudeversicherung auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen. Dies kommt im Rahmen der sog. versicherungsrechtlichen Lösung in Betracht, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat. Unter anderem diese Frage muss die Vorinstanz nun klären. (BGH, Urteil v. 31.8.2022, VIII ZR 132/20)

! Weiterführende Informationen:

Verjährung (Miete) → **639445**

Bei Härtegründen muss das Gericht ganz genau hinschauen

Hat der Vermieter einer Wohnung das Mietverhältnis gekündigt, kann der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Das ergibt sich aus § 574 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Die Möglichkeit zum Widerspruch besteht nicht, wenn der Vermieter auch zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt wäre.

Bringt ein Mieter gesundheitliche Aspekte als Härtegrund vor, muss das Gericht diesen in einem Räumungsprozess ganz genau nachgehen und darf nicht aufgrund eines oberflächlichen Bildes entscheiden. Das hat der BGH klargestellt. Das Gericht muss regelmäßig mittels eines Sachverständigen klären, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug des Mieters verbunden wären, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

Im entschiedenen Fall hatten Amts- und Landgericht einer Räumungsklage gegen eine an Multipler Sklerose erkrankte Mieterin stattgegeben und (nur) eine Räumungsfrist gewährt. Ein ärztlicher Sachverständiger hatte ausgeführt, eine konkrete Prognose zur Entwicklung der Krankheit könne er nicht geben. Die Gerichte sahen einen Härtegrund damit nicht als erwiesen an. Dem BGH war das zu dünn. Die Bundesrichter forderten ein neurologisches Gutachten, um detailliert zu klären, welche gesundheitlichen Folgen bei einem Umzug drohen würden. (BGH, Beschluss v. 30.8.2022, VIII ZR 429/21)

! Weiterführende Informationen:

Sozialklausel → **625830**

Bundestag beschließt neuen Heizkostenzuschuss

Der Bundestag hat die Auszahlung eines zweiten einmaligen Heizkostenzuschusses für Empfänger von Wohngeld, BAföG und Ausbildungsbeihilfe beschlossen. Rund 2 Millionen Menschen sollen von der

Zahlung profitieren. Wegen der stark gestiegenen Energiepreise bekommen sozial schwächer gestellte Haushalte, die nicht Hartz IV-berechtigt sind, voraussichtlich schon im Herbst den Zuschuss zu den Heizkosten. Empfänger von Wohngeld, die allein wohnen, erhalten einmalig 415 Euro, für einen 2-Personen-Haushalt gibt es 540 Euro – und für jede weitere Person jeweils 100 Euro zusätzlich. An Studenten und Auszubildende, die BAföG oder andere staatliche Unterstützung zur Ausbildung erhalten, werden pauschal 345 Euro ausgezahlt.

Von der neuen und höheren Finanzspritze sollen alle Haushalte profitieren, die im Zeitraum vom 1.9.2022 bis 31.12.2022 in mindestens 1 Monat wohngeldberechtigt sind. Vor einem halben Jahr hatte der Bundestag schon einmal einen einmaligen Heizkostenzuschuss für Wohngeldbezieher, Studenten und Auszubildende beschlossen.

Der Zuschuss muss nicht beantragt werden. Er wird von Amts wegen ausgezahlt. Angestrebt wird, dass die Länder den Zuschuss noch in diesem Jahr auszahlen. Der Bundesrat hat dem Gesetzentwurf am 28.10.2022 zugestimmt.

WEG-Senat des BGH unter neuem Vorsitz

Dr. Bettina Brückner ist neue Vorsitzende des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen 5. Zivilsenats am Bundesgerichtshof („WEG-Senat“). Die 57-Jährige folgt auf Christina Stresemann, die dieses Amt seit 2012 innehatte und Ende Mai 2022 in den Ruhestand getreten ist. Dr. Brückner gehört dem BGH seit Oktober 2010 an und ist seitdem Mitglied im 5. Zivilsenat. Seit September 2021 war sie bereits stellvertretende Vorsitzende des WEG-Senats.

In eigener Sache: DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023

Zum 20. Mal richtet das bei Haufe erscheinende Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus, um herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu ehren. Präsentiert wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft von der Aareon AG. Das Motto der diesjährigen Auslobung lautet „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“ – ein Anliegen mit selten dagewesener gesellschaftlicher Brisanz. Schirmherr ist Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Es werden Projekte gesucht, die die Wärmewende im Bestand intelligent und effizient mit hoher Wirksamkeit voranbringen. Bewerben können sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit abgeschlossenen oder bereits begonnenen Projekten, die sich also nicht mehr in der Projektierung befinden. Welche innovativen Strategien und Konzepte haben die Unternehmen hier bereits realisiert oder zumindest begonnen? Eine Online-Bewerbung ist bis zum 31.1.2023 möglich. Weitere Informationen sowie das Online-Bewerbungsformular finden Sie unter: www.dw-zukunftspreis.de

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. 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.

Installation einer Wallbox durch Mieter oder Wohnungseigentümer – Die rechtliche Seite

Donnerstag, 10.11.2022, 15:00 Uhr

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

Seit der WEG-Reform 2020 können Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (Wallbox). Außerdem kann ein Mieter nach § 554 Satz 1 BGB grundsätzlich verlangen, dass ihm der Vermieter solche baulichen Veränderungen erlaubt. Zur Umsetzung dieser komplexen Ansprüche gibt es kein rechtliches Vorbild.

In diesem Online-Seminar werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert und Schritt für Schritt die Umsetzung einer baulichen Veränderung, die einer Wallbox dient, vorgestellt. Auch auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird eingegangen.

Referent: Dr. Oliver Elzer

Mietpreisbremse

Donnerstag, 8.12.2022, 10:00 Uhr

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

In vielen Städten und Gemeinden gilt die Mietpreisbremse. Was bedeutet das für Sie beim Abschluss eines neuen Mietvertrags? Wie ermittle ich die zulässige Miete? Kann ich die Vormiete weiter ansetzen und gibt es noch weitere Ausnahmen? Welche Neuerungen gibt es durch die Verschärfung der Mietpreisbremse?

Referentin: RAin Birgit Noack

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

Der Weg zum „gerechten“ Kostenverteilerschlüssel – Änderung von Miteigentumsanteilen, Wohnflächen und Verteilerschlüsseln

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Gerade bei älteren Wohnanlagen kommt es häufig vor, dass Sondereigentum „intensiver“ genutzt wird, als es die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorsieht. Vielfach werden hierzu nicht bestimmte Räume tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt, typischerweise Dachböden, Hobby-, Keller- oder Abstellräume. Auch wenn die Gemeinschaft von der Verfolgung von Rückbau- oder Unterlassungsansprüchen absieht, wird regelmäßig an den Verwalter der Wunsch herangetragen, durch eine Änderung von Miteigentumsanteilen, Wohnflächen oder Verteilerschlüsseln für eine „gerechtere“ Kostenverteilung zu sorgen.

1. Vorgehensweise des Verwalters

Der Verwalter muss in solchen Fällen zunächst prüfen, ob für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Handlungsbedarf hinsichtlich der Geltendmachung von Rückbau- oder Unterlassungsansprüchen besteht. Ist dies nicht sinnvoll oder gewünscht, stellt sich die Frage, ob eine Handlungskompetenz der GdWE hinsichtlich einer Änderung der Miteigentumsanteile, der Wohnflächen oder der Verteilerschlüssel besteht.

Diese Prüfungsschritte sollen anhand eines typischen Praxisfalls aufgezeigt werden:

PRAXISFALL:

Verwalter V wird (erstmal) durch den Beirat darüber informiert, dass Eigentümer E den seiner Wohnung als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Dachboden seit vielen Jahren zu Wohnzwecken nutzt. Die Nutzungsänderung hat sich E von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen lassen. Da E einige Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung erfolgreich angefochten hat, soll V nun durch entsprechende Beschlussvorschläge zur nächsten Eigentümerversammlung dafür sorgen, dass die von E zusätzlich genutzte „Wohnfläche“ bei der zukünftigen Kostenverteilung berücksichtigt wird. Hierfür soll eine Änderung der Miteigentumsanteile bzw. Wohnflächen erfolgen, zumindest aber eine Änderung der Kostenverteilung beschlossen werden.

a) Abweichende Nutzung

Eine von der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltenen Zweckbestimmung abweichende Nutzung ist grundsätzlich unzulässig, auch wenn diese öffentlich-rechtlich zulässig ist. Die Ausübung sich hieraus ergebender Ansprüche auf Unterlassung der Fehlnutzung bzw. auf Beseitigung baulicher Veränderungen ist der GdWE, vertreten

durch den Verwalter, gem. §§ 9a Abs. 2, 9b Abs. 1 WEG zugewiesen (BGH, Urteil v. 28.1.2022, V ZR 86/21; BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19). Handlungsbedarf besteht, wenn durch eine Fehlnutzung bau- bzw. brandschutzrechtliche oder sonst verkehrssicherungsrelevante Vorschriften verletzt werden (was aber im Beispielsfall nicht vorliegt).

b) Unterlassungs- und Rückbauansprüche

Ansonsten sind Unterlassungsansprüche, obgleich nicht verjährbar, oftmals nicht durchsetzbar, weil die abweichende Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise keine größeren Störungen hervorruft als die, die durch die erlaubte Nutzung ohnehin auftreten würden oder weil infolge geschaffener Vertrauenstatbestände Verwirkung anzunehmen ist (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09; BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14). Rückbauansprüche unterliegen zudem der Verjährung (BGH, Urteil v. 28.1.2011, V ZR 141/10) oder scheiden bei vor Begründung des Wohnungseigentums vorgenommenen Änderungen aus (BGH, Urteil v. 14.11.2014, V ZR 118/13). So kann die GdWE davon absehen, solche Ansprüche ebenso wie den Anspruch auf erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums (auf Kosten sämtlicher Eigentümer) auszuüben (BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 149/18). Ist dies der Fall, sollte der Verwalter einen entsprechenden Beschluss herbeiführen, um sich abzusichern.

Formulierungsvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt unter Berücksichtigung der im Gutachten des Rechtsanwalts R vom [...], welches in Kopie als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird, angeführten Gründe, den Verwalter anzuweisen, von der Ausübung von Unterlassungs- bzw. Rückbauansprüchen sowie des Anspruchs auf plangerechte Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums für die GdWE gegen den Eigentümer E in Ansehung von [...] abzusehen.

Wenn geklärt ist, dass kein Handlungsbedarf der GdWE in Ansehung der fehlgenutzten Räume besteht, kann der Verwalter sich der Frage zuwenden, ob und auf welchem Wege die gewünschten Veränderungen bewirkt werden können.

2. Änderung der Miteigentumsanteile

a) Keine Beschlusskompetenz

Eine Korrektur der Miteigentumsanteile setzt eine notariell beurkundete Einigung der betroffenen Wohnungseigentümer nebst Erklärung der Auflassung und Eintragung im Grundbuch voraus. Erforderlich ist zudem die Zustimmung der von einer Abschreibung von Miteigentumsanteilen betroffenen dinglich Berechtigten (BGH, Urteil v. 4.4.2003, V ZR 322/02). Ein solcher Eingriff in die sachenrechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums ist der Vereinbarungs- und Beschlusskompetenz der GdWE entzogen (BGH, Urteil v. 18.3.2016, V ZR 75/15). Von einem auf Änderung der Miteigentumsanteile gerichteten Vorgehen der GdWE sollte der Verwalter daher unbedingt Abstand nehmen.

PRAXIS-HINWEIS:

Mangels Beschlusskompetenz dürfen somit selbst bloß vorbereitende Maßnahmen, wie etwa die Beauftragung eines Notars mit der Errichtung eines Urkundenentwurfs, nicht auf Kosten der GdWE veranlasst werden (BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 258/18).

b) Individualanspruch auf Änderung

Auch ein (gegen die übrigen Eigentümer gerichteter) Individualanspruch auf Änderung der Miteigentumsanteile bei einer abweichenden Nut-

zung ist regelmäßig nicht durchsetzbar. Dieser folgt auch nicht aus § 10 Abs. 2 WEG, da sich dieser nur auf die Änderung von Vereinbarungen bezieht (BGH, Urteil v. 11.5.2012, V ZR 198/11). Weil die Bestimmung der Miteigentumsanteile grundsätzlich im Belieben des aufteilenden Eigentümers steht und somit kein Zusammenhang zwischen der Größe der Miteigentumsanteile und der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Lage und Ausstattung oder dem wirtschaftlichen Wert des jeweiligen Sondereigentums besteht (BGH, Urteil v. 16.9.2011, V ZR 3/11), kommt ein Änderungsanspruch nur bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände, grober Unbilligkeit und bei einem Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gem. § 242 BGB infrage (BGH, Urteil v. 12.4.2013, V ZR 103/12).

3. Änderung der Wohn-/Nutzflächen

a) Keine Änderungskompetenz

Soweit eine Kostenverteilung nach in der Teilungserklärung vereinbarten Wohn- oder Nutzflächen erfolgt, ist deren Abänderung der Beschlusskompetenz der GdWE entzogen, denn diese sind ungeachtet etwaiger Abweichungen der tatsächlichen konkreten Nutzungsart verbindlich (OLG Frankfurt, Beschluss v. 20.9.2006, 20 W 241/05).

b) Individualanspruch auf Änderung

Für den Individualanspruch auf Abänderung von Vereinbarungen gem. § 10 Abs. 2 WEG gilt, dass dieser nur durchsetzbar ist, wenn sich unter vergleichsweiser Berechnung der anteilig zu tragenden Kosten mittels Anwendung der vereinbarten Wohn-/Nutzflächen eine individuelle Kostenmehrbelastung von mehr als 25 % gegenüber einer Anwendung des als zutreffend angesehenen Verteilerschlüssels ergibt (BGH, Urteil v. 17.12.2010, V ZR 131/10).

c) Fehlendes Rechtsschutzinteresse?

Dessen ungeachtet dürfte regelmäßig das Rechtsschutzinteresse fehlen, wenn sich aus einer gesetzlichen Öffnungsklausel die (einfachere) Möglichkeit der Änderung einer als unangemessen angesehenen Kostenverteilung ergibt und die Eigentümerversammlung nicht zuvor hiermit befasst wurde (BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 65/17; a. A.: Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 10 Rn. 39).

4. Änderung der Kostenverteilerschlüssel durch Mehrheitsbeschluss

Gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG können Kostenverteilerschlüssel im Einzelfall oder generell durch einfachen Mehrheitsbeschluss geändert werden, gleich ob diese vereinbart oder beschlossen sind. Hierfür besteht ein denkbar weites Ermessen der Wohnungseigentümer. Es reicht aus, wenn der geänderte Verteilerschlüssel im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung einer Verbesserung der „Verteilungsgerechtigkeit“, insbesondere unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, dient (BGH, Urteil v. 20.10.2020, V ZR 282/19).

a) Grenzen der Beschlusskompetenz

Zu beachten ist indes der Vorrang der HeizkostenV; eine Abweichung von den dort vorgeschriebenen Kostenverteilerschlüsseln (§§ 6 – 9 HeizkostenV) ist unzulässig (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10).

Verteilerschlüssel dürfen auch nicht mit Rückwirkung geändert werden. Unproblematisch sind Änderungen der Kostenverteilung nur mit Wirkung ab Beginn des nächstfolgenden Wirtschaftsjahrs, da kein Vertrauensschutz für die zukünftige Weitergeltung von Verteilerschlüsseln besteht (BT-Drucks. 19/18791, S. 55f.).

Unzulässig ist ferner eine Änderung durch Bestimmung eines generalisierenden Verteilerschlüssels, etwa für „sämtliche Kosten“ (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 16 Rn. 67, 104).

b) Änderung des Wohn-/Nutzflächenschlüssels

Der Kostenverteilung andere Wohn-/Nutzflächen als die in der Teilungserklärung aufgeführten zugrunde zu legen ist zulässig, wenn der Beschluss – worauf bei dessen Formulierung zu achten ist – nicht auf die Änderung der vereinbarten Flächen, sondern nur auf die Bildung eines schlichten Kostenverteilerschlüssels gerichtet ist, dem abweichende Wohn-/Nutzflächen zugrunde gelegt werden (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 91/16).

Rechtmäßig ist ein solcher Beschluss aber nur dann, wenn die Berechnungsmethode sowie die (abweichenden) Flächen – auch für Stellplätze – feststehen, d. h. dass auf eine vorliegende Wohnflächenberechnung Bezug genommen werden muss. Anderenfalls muss zunächst eine Einigung über die anzuwendende Berechnungsmethode (WoFlV, DIN 283, etc.) herbei- und eine Wohn-/Nutzflächenberechnung durchgeführt werden, was mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden ist (KG, Beschluss v. 26.11.2001, 25 W 50/01; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 85).

c) Problem bei vermietetem Wohnungseigentum

Trotz aller Vorzüge einer Beschlussscheidung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG dürfen die damit einhergehenden Probleme und Nachteile nicht außer Acht gelassen werden, die der Verwalter thematisieren sollte.

So sollte bedacht werden, dass sich aus einer Änderung der Verteilerschlüssel regelmäßig Probleme bei vermietetem Wohnungseigentum ergeben. In aller Regel enthalten ältere Mietverträge konkrete Vereinbarungen zu Umlageschlüsseln, so dass die dynamische Verweisung des am 1.12.2020 in Kraft getretenen § 556a Abs. 3 BGB auf die jeweils beschlossene Kostenverteilung der GdWE nicht wirkt und Probleme bei der Betriebskostenabrechnung vorprogrammiert sind.

d) Problem Erhaltungsrücklage

Erhebliche Bedenken ergeben sich zudem bei einer Änderung des Umlageschlüssels für Erhaltungskosten. Zwar unterliegt diese, isoliert gesehen, der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, allerdings treten hierdurch massive Probleme bei Entnahmen aus den Mitteln der Erhaltungsrücklage auf. Die in der Erhaltungsrücklage bereits vorhandenen Mittel wurden nämlich in der Vergangenheit nach dem bisherigen Verteilerschlüssel zugeführt, weshalb eine Entnahme nach dem geänderten Verteilerschlüssel wegen einer Inkongruenz von Zuführungs- und Entnahmeschlüssel ausscheidet (Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 16 Rn. 64, § 19 Rn. 152).

Hierzu wird sogar die Rechtsauffassung vertreten, dass eine dauerhafte Änderung des Umlageschlüssels der Zuführung zur Erhaltungsrücklage mangels Beschlusskompetenz nichtig ist (BeckOK WEG/Elzer, 49. Ed. 1.7.2022, § 19 Rn. 149; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 22, § 19 Rn. 149 u. 159; § 23 Rn. 8).

Selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgt, kann im Falle eines geänderten Kostenverteilerschlüssels auf die Mittel der Erhaltungsrücklage nur noch nach dem bisherigen Schlüssel zugegriffen werden. Dann müsste entweder eine neue Rücklage gebildet oder Erhaltungsmaßnahmen können nur noch im Wege der Erhebung von Sonderumlagen finanziert werden.

DER AUTOR

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



Organisation



Dokumentengestützte Prozesse effizient gestalten

Felix Stemmer, GF FEST Consulting GmbH, München

Ein zentrales Thema aller Digitalisierungsbemühungen ist die Ablageorganisation. Gedruckte und elektronische Schriftstücke sowie Informationen müssen bearbeitet, zugeordnet und so verfügbar gemacht werden, dass sie von allen Betroffenen möglichst schnell und leicht auffindbar sind. Gleichzeitig steigen die gesetzlichen Anforderungen und die der Eigentümer und Mieter bezüglich der Nachweisführung ordnungs- und vertragsgemäßer Verwaltungsleistung.

In den meisten Immobilienverwaltungen liegt die durchschnittliche Arbeitszeit zur Suche nach den richtigen Dokumenten zwischen 20 % und 30 %, selbst im Zeitalter der Digitalisierung. Daran erkennt man, wie viel Potenzial in diesem Bereich steckt. Ein wichtiger Aspekt zur Realisierung dieser Potenziale liegt in Digitalisierungsmaßnahmen. Doch Digitalisierung allein ist nicht ausreichend, es bedarf des planmäßigen Vorgehens. Bei unorganisiertem Vorgehen würde dies nur dazu führen, dass das Chaos der Akten in das Chaos der Dateien und Verzeichnisse übertragen wird.

Strukturmöglichkeiten

Wie Sie Ihre digitale Verwalterakte strukturieren, wird wesentlich von den verfügbaren Möglichkeiten bestimmt. Grundsätzlich bestehen die folgenden Möglichkeiten, diese Akten aufzubauen:

- Nutzung der klassischen Verzeichnisstruktur, wie sie jedem Unternehmen zur Verfügung steht.
- Nutzung weitergehender Bordmittel wie z. B. Teams, OneNote, SharePoint, Onedrive oder anderer Systeme, mit deren Hilfe Sie Ihre Dokumente in der Cloud ablegen können.
- Nutzung der Dateiablage Ihres Abrechnungssystems oder Ihrer elektronischen Vorgangsverwaltung.
- Nutzung eines professionellen Dokumentenmanagementsystems.

Unabhängig davon, welche der dargestellten Möglichkeiten Sie nutzen wollen, sind einige Grundprinzipien zu beachten, die bereits bei der analogen Ablageorganisation gegolten haben und für die digitale Ablageorganisation genauso beachtet werden sollten.

Dokumente versus Aufzeichnungen

Ein wesentliches Grundprinzip zur Ablagestruktur ist die Trennung von Dokumenten und Aufzeichnungen, wenn diese in digitaler Form vorliegen. Als Dokumente bezeichnen wir all jene Unterlagen, die Vorgabe und Basis für unsere tägliche Arbeit sind. Dazu gehören regelmäßig vor allem alle vertraglichen Vereinbarungen, die Teilungserklärung und sonstige dauerhaft geltende und zu beachtende vertragliche Regelungen, die Sie mit Ihren Kunden oder im Auftrag Ihrer Kunden abgeschlossen haben. Diese Dokumente beinhalten Vorgaben und Regelungen, die bei

der täglichen Verwaltungsarbeit zu beachten sind. Diese Informationen müssen also für Ihr Personal schnell und einfach bereitgestellt werden. Im Gegensatz zu den Dokumenten weisen wir mittels Aufzeichnungen nach, dass wir unsere Arbeiten entsprechend dieser Vorgaben durchgeführt haben. Diese Aufzeichnungen gehören damit regelmäßig zu Vorgängen und werden als Ergebnis von Tätigkeiten im Rahmen der Prozessbearbeitung erstellt. Diese vorgangsbezogenen Aufzeichnungen sollten getrennt von Dokumenten aufbewahrt werden. Aufzeichnungen haben also in Verzeichnissen, in denen Dokumente gespeichert sind, nichts verloren.

Sofern Sie eine leistungsfähige elektronische Vorgangsverwaltung benutzen, ergibt sich dies automatisch. Alle Mails und zugehörige Unterlagen zum jeweiligen Vorgang werden automatisch mit dem Vorgang verknüpft, der quasi wie eine Klammer um alle relevanten Informationen gelegt wird. Nach Abschluss des Vorgangs sind alle diese Informationen gleichfalls nachhaltig abgelegt und können regelmäßig aus verschiedenen Blickwinkeln gesucht und gefunden werden. Insofern wird auch kleineren Verwaltungen dringend empfohlen, die tägliche Verwaltungsarbeit mithilfe dieser Systeme zu erledigen. In Folge werden die Suchzeiten in Ihrer Verwaltung erheblich verkürzt und die Effizienz der Verwaltungsarbeit deutlich erhöht.

Insgesamt ist ein kritischer Blick auf Schreibtische, Regale und die sonstigen Ablagen empfehlenswert. Je höher sich dort die Papiere stapeln, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Suchvorgänge länger dauern als nötig.

Der Weg zur digitalen Verwalterakte

Wenn also die Behandlung von vorgangsbezogenen Unterlagen in der digitalen Welt im Wesentlichen gelöst ist, müssen wir uns noch mit den oben genannten Dokumenten befassen.

Durchsuchbarkeit der digitalen Dokumente

Dass das Zeitalter der Aktenordner wohl bald der Geschichte angehört wird, ist sicherlich jedem von uns klar. Dennoch füllen Berge von Verträgen die Regale vieler Verwaltungen. Es ist also naheliegend, dass wir damit beginnen sollten, diese Verträge zu digitalisieren. Aber was nützt uns eine digitalisierte Teilungserklärung, die so gescannt wurde, dass sie nicht durchsuchbar ist. Wenn also umfangreiche Dokumente manuell durch heftiges Scrollen der Maus durchsucht werden müssen, ist nicht viel gewonnen. Auch wenn der Weg zum Aktenordner und die Suche des Dokumentes entfällt, müsste noch viel zu viel Zeit für das Suchen von Informationen aufgewendet werden. Das gilt für jegliche Art von Dokument, sei es, dass die Höhe einer Sondervergütung ermittelt werden muss, die Selbstbeteiligung einer Leitungswasserschadensversicherung nicht bekannt ist oder andere Angaben gefunden werden müssen, um einen Vorgang bearbeiten zu können.

Es muss also darauf geachtet werden, dass Ihr Scanner durchsuchbare PDF-Dokumente erzeugt. Wenn Sie diese Grundvoraussetzung sichergestellt haben, können die Arbeiten begonnen werden. Auch wenn bereits ein Teil der Arbeiten erledigt wurde, ist es mithilfe geeigneter EDV-Systemen möglich, die bereits digitalisierten Dokumente nachträglich lesbar zu machen.

Erstellung eines Arbeitsplans

Im nächsten Schritt ist ein Arbeitsplan erforderlich. Es muss also nachvollziehbar sein, für welche Objekte die durchzuführenden Digitalisierungsarbeiten bereits abgeschlossen wurden. Viel zu häufig treffen wir auf Verwaltungen, in denen uns stolz mitgeteilt wird, dass bereits mit Digitalisierungsmaßnahmen begonnen und viele Verträge gescannt wurden. Bedauerlicherweise ist jedoch nicht bekannt, in welchem Maße die Arbeiten bereits fortgeschritten sind.

Aber auch für diese Arbeiten gibt es zwischenzeitlich Lösungen. Zwischenzeitlich gibt es auf dem Markt sog. Intelligent Document Recognition (IDR) bzw. intelligente Scansysteme die mittels künstlicher Intelligenz (KI) in der Lage sind, nach bestimmten Vertrags- oder Dokumentinhalten zu suchen und diese zu extrahieren. So können z. B. aus Mietverträgen der jeweilige Mietpreis, Vermieter und Mieter, Adressdaten, Warmmiete, Kaltmiete, Kautionen usw. automatisch ausgelesen werden. Diese Systeme können nicht nur im Bereich der Digitalisierung von Verträgen eingesetzt werden, sie eignen sich ebenso dazu, im Bereich der Vorgangsverarbeitung eingehende Post zu analysieren und automatisch aufgrund der ausgelesenen Inhalte richtig zuzuordnen. Es ist also lohnenswert, sich mit diesen Systemen zu beschäftigen und zu ermitteln, inwieweit diese in Ihren Verwaltungen wirtschaftlich eingesetzt werden können. Zumindest der temporäre Einsatz zur Digitalisierung Ihrer aktuellen Akten oder auch im späteren Verlauf zur leichteren Integration neuer Objekte in Ihrer Verwaltung scheint mehr als sinnvoll zu sein.

Wenn also nunmehr alle Dokumente digitalisiert und die gewünschten Informationen extrahiert wurden, stellen sich natürlich die nächsten Fragen.

- Wohin mit den Originalen?
- Wohin mit den erstellten Dateien?
- Wo und wie können die extrahierten komprimierten Inhalte gespeichert werden?

Wohin mit den Originalen

Das Naheliegendste wäre es natürlich, die Originale einfach DSGVO-konform zu schreddern und lediglich die Dateien aufzubewahren. Das setzt voraus, dass Ihre Verwalterverträge entsprechend gestaltet sind oder Sie alternativ Vernichtungsbeschlüsse/Vernichtungserlaubnisse Ihrer Eigentümer haben.

Sofern diese Voraussetzungen nicht oder nicht vollständig gegeben sind, ist es am einfachsten, die Dokumente in objektbezogenen Ordnern ohne weitere Sortierung abzulegen.

Problematischer ist es bei Mietverträgen. Hier könnte es sinnvoll sein, noch eine Weile mit analogen Mietvertragsablagen zu arbeiten.

Behandlung der erstellten Scans

Selbstverständlich können Sie die erstellten Dateien in Ihrem Verzeichnissystem objektbezogen in speziell vorbereitete Verzeichnisse ablegen. Sollten Sie sich zu dieser Vorgehensweise entscheiden, macht es Sinn, eine Musterverzeichnisstruktur anzulegen, die immer wieder kopiert verwendet werden kann. Natürlich ist dieses Verfahren scheinbar das Günstigste, da mit keinerlei Investitionen verbunden. Allerdings kostet es Arbeitszeit und ist zudem unsicher. Dateien können versehentlich gelöscht oder so verschoben werden, dass sie kaum wiedergefunden werden können. Die dadurch zusätzlich erforderliche manuelle Verwaltung unterschiedlicher Versionen ist ebenfalls sehr fehlerempfindlich. Ein solches Verfahren empfehlen wir maximal für kleinere Verwaltungen und Existenzgründer. Es sollte keine dauerhafte Lösung werden.

Dokumentenmanagementsystem (DMS)

Aus unserer Sicht ist ein DMS, in dem die Dateien revisionssicher aufbewahrt werden können, die zu bevorzugende Lösung. Dazu wäre grundsätzlich auch der im Office 365 integrierte und damit bereits verfügbare Sharepoint geeignet. Häufig bieten branchenbezogene Lösungen jedoch weitere sehr sinnvolle und effizienzsteigernde Funktionalitäten wie z. B. das Auslesen von digitalisierten Objektrechnungen, die Einrichtung von Workflows oder die oben beschriebene IDR-Funktionalität. Möglicherweise ist es auch möglich, die ausgelesenen zentralen Vertragsinformationen in diesen DMS zu speichern.

Auch die Ihnen vertraute Verzeichnisstruktur können Sie regelmäßig in einem DMS abbilden. Allerdings sind die hier verfügbaren Such- und Zuordnungsfunktionen deutlich umfangreicher. Während die Ablage von Dateien in einem Verzeichnis eindimensional ist, können hier unter verschiedenen Blickwinkeln, wie z. B. Objektbezüge oder Firmen- bzw. Handwerkerbezüge, Dokumente gesucht und zusammengestellt werden.

Wenn Sie sich also für ein DMS entscheiden, haben Sie die Qual der Wahl. Sie werden am Markt eine nahezu unübersehbare Anzahl an Anbietern finden, die Produkte mit ebenso unterschiedlichen Funktionalitäten anbieten. Diese Auswahl können Sie eingrenzen, wenn Sie Produkte suchen, die eine Ausrichtung auf die Anforderungen der Immobilienbranche vorweisen.

Alternativen zu DMS

Eine Alternative zur Ablage der erstellten Dateien stellen die regelmäßig verwendeten EDV-Systeme dar, seien es Abrechnungsprogramme oder Vorgangsverwaltungen. Diese Dateiablagen sind jedoch in aller Regel kein DMS und bieten infolgedessen keine Möglichkeit der revisionssicheren Ablage. Es ist möglich, Dokumente quasi spurlos zu löschen und/oder durch andere zu ersetzen. Damit sind DMS-Voraussetzungen für eine nachhaltige, sichere und wirksame Digitalisierung nicht erfüllt.

Grundprinzipien der Ablage

Unabhängig davon, welches Ablagesystem Sie realisieren, sollten Sie diese Grundprinzipien beherzigen:

- Jegliche Ablage sollte unabhängig von Bearbeiter und Standort streng einem einheitlichen und nachvollziehbaren System folgen.
- Die Ablagestrukturen sollten gleichartig aufgebaut werden, insbesondere dann, wenn kein DMS eingesetzt wird.
- Es muss eindeutig sein, in welchem Medium (Ausdruck oder Daten) die Aufbewahrung erfolgt.
- (Vorgabe-) Dokumente und Nachweisdokumente (Vorgänge) sollten in jedem Fall getrennt voneinander aufbewahrt werden.

Auch die Außenwirkung profitiert

Neben den Einsparpotenzialen sollte noch ein weiterer Faktor bedacht werden. Häufig lösen Telefonate Geh- und Suchzeiten aus. Ein Eigentümer oder Handwerker benötigt dringend Informationen. Der Angerufene legt den Hörer auf den Schreibtisch, verlässt seinen Arbeitsplatz, sucht die Information und kommt nach einiger Zeit zurück, um die Frage zu beantworten. Zwischenzeitlich ist eine Leitung belegt und die Erreichbarkeit des Unternehmens unnötig eingeschränkt. Welcher Eindruck sich mit steigender Wartezeit beim Anrufer ergibt, können Sie selbst beantworten.

Zuschüsse für Digitalisierungsvorhaben nutzen

Vorsicht und systematisches Vorgehen ist also angebracht. Nicht ohne Grund werden diese Arbeiten durch staatliche Digitalisierungszuschüsse mit bis 11.000 Euro pro Unternehmen gefördert. Für Ihre Fragen zum Vorgehen und zur Realisierung der Zuschüsse stehen wir als akkreditierte Digitalisierungsberater gerne zur Verfügung.

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



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

Die Eigentümergeinschaft hat die Umrüstung aller Messgeräte und der Rauchwarnmelder auf Funk beschlossen. Trotz mehrfach angekündigter Termine waren mehrere Wohnungen zur Umrüstung durch den Messdienstleister unzugänglich. Teilweise wird behauptet, der Mieter sei zum genannten Termin anwesend gewesen, der Messdienstleister aber nicht gekommen, teilweise wird auch der Zugang schlicht verweigert.

Welche Vorgehensweise kann für eine erfolgreiche Umrüstung empfohlen werden? Wir denken sinngemäß an folgenden Beschluss zur Abmahnung der entsprechenden Eigentümer mit Androhung des Entziehungsbeschlusses nach § 17 WEG:

„Die Montage der Funkmessgeräte durch Messdienstleister war trotz Beschluss der WEG zu den bisher angekündigten Terminen nicht möglich. Als Wohnungseigentümer werden Sie aufgefordert, alles Notwendige zum Nachweis einer erfolgten Montage gegenüber der Hausverwaltung zu unternehmen, was auch eine entsprechende Einwirkung auf Ihre Mieter umfasst. Bei Missachtung oder Verspätung müssen Sie mit einem Entziehungsbeschluss gemäß § 17 WEG rechnen.“

Von einem derartigen Beschluss ist abzuraten. Das Entziehungsverfahren nach § 17 WEG ist „ultima ratio“, in der Regel teuer (hoher Streitwert!) und nicht erfolgreich, wenn durch Duldungstitel das Betreten der Sondereigentumsseinheit erreicht werden kann. Diese ergehen häufig gegenüber dem „Verweigerer“ durch Versäumnisurteil, d. h. relativ kurzfristig. Wenn der Nutzer sich auf den fehlenden Zugang der Nachricht des Messdienstleisters beruft, wird es schwieriger: Es muss ihm der Zugang nachgewiesen werden. Dies setzt voraus, dass der Mitarbeiter den Zugang der Terminbenachrichtigung im konkreten Fall glaubhaft vor Gericht bestätigen kann. Daran scheitern die Prozesse oft. Selbst wenn dann ein Anerkenntnis erfolgt, bleiben die Kosten bei der Gemeinschaft als Klägerin hängen.

Behauptet der Nutzer, er sei vor Ort anwesend gewesen, muss zumindest das Klingeln des Mitarbeiters von der Gemeinschaft bewiesen werden. Vorschlag: Durch einen Beschluss sollte die „Geltendmachung und Durchsetzung“ derartiger Duldungsansprüche gegen Sondereigentümer und Nutzer (Mieter o. ä.) dem zu beauftragenden Anwalt übertragen werden (vgl. LG Dortmund, Urteil v. 18.5.2021, 1 S 28/21).

Kann eine Eigentümergeinschaft ihren Verwalter verpflichten, bis zu einem bestimmten Termin die Jahresabrechnung und die Eigentümerversammlung anzufertigen bzw. durchzuführen?

Dies wäre über den Verwaltervertrag möglich, was hier offenbar nicht erfolgt ist. Durch Beschluss können Vertragsabsprachen nicht einseitig zulasten des Verwalters verändert werden. Der Verwalter hätte seit 1.12.2020 (WEG-Reform) ja nicht einmal ein Anfechtungsrecht.

Die Gemeinschaft kann den Verwalter aber auffordern, bis Ende Juni die Jahresabrechnung für das vergangene Kalenderjahr vorzulegen, damit nicht mehr über die Jahresabrechnung als solche, sondern über die „Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse“ nach § 28 WEG n. F. Beschluss gefasst werden kann.

Die Einberufung der Versammlung schuldet jetzt die Gemeinschaft – auch wenn der unveränderte Wortlaut des § 24 Abs. 2 WEG dies nicht klar regelt. Bleibt der Verwalter untätig, so kann ein nach § 24 Abs. 3 WEG zuvor ermächtigter Eigentümer oder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats einberufen.

Kann eine WEG verschiedene Abrechnungszeiträume für Betriebskosten und Heizkosten haben oder müssen diese Zeiträume gleichlaufen?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wirtschaftsplan für ein Kalenderjahr aufzustellen. Wird er abweichend aufgestellt, muss er umgestellt werden (OLG München, NZM 2009, 821). Eine Beschlusskompetenz, diesen Zeitraum zu verschieben, besteht nicht. Die Wohnungseigentümer können allerdings in einer Vereinbarung etwas anderes regeln. Grundsätzlich muss der Abrechnungszeitraum dem Zeitraum des jeweiligen Kalenderjahres entsprechen (LG Konstanz, ZMR 2008, 328; so Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. § 28 Rn. 29 und 115). Nach Ablauf dieses Kalenderjahres ist die Jahresabrechnung zu erstellen (vgl. § 28 Abs. 2 WEG).

Wenn bei einem schon über 20 Jahre bestehenden Mietverhältnis im Mietvertrag eine zweite Person angegeben ist, die schon vor ca. 10 Jahren ausgezogen ist, muss die Kündigung dann trotzdem auch gegen diese noch lebende Person ausgesprochen werden?

Für die Entlassung eines Mitmieters bedarf es eines dreiseitigen Vertrages zwischen beiden Mitmieters und dem Vermieter. Allein die Zahlung der gesamten Miete durch den im Mietobjekt verbliebenen Mieter bewirkt keine Vertragsänderung. Das Schweigen auf einen Antrag auf Vertragsänderung bewirkt ebenfalls nichts. Nur unter Kaufleuten gilt ggf. Abweichendes.

Der Grundsatz, dass eine Vermieterkündigung auch gegenüber einem ausgezogenen Mitmieter ausgesprochen werden muss, gilt auch dann, wenn der Auszug des Mitmieters lange Zeit zurückliegt und wenn der in der Wohnung verbliebene Mieter sich zwischenzeitlich rügelos auf eine Mieterhöhungsklage eingelassen hatte, die nur gegen ihn und nicht auch gegen den ausgezogenen Mitmieter gerichtet war (vgl. LG Frankfurt, ZMR 2009, 757).

Wie verhält es sich mit einer Beschlussfassung, wenn Tiefgaragenstellplätze eigene MEA haben und die Teilungserklärung vorsieht, dass Kosten nur von denjenigen Eigentümern zu tragen sind, die dort einen Stellplatz haben, aber keine spezielle Untergemeinschaft ausgewiesen ist?

Es bedarf keiner formellen - im Übrigen niemals rechtsfähigen - Untergemeinschaft. Die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung enthalten eine Nutzergruppe („Stellplatzeigentümer“) und einen Verteilerschlüssel (MEA), der schlicht auf diese Gruppe anzuwenden ist.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

es gibt Entscheidungen zu Wohnungseigentumsanlagen, in denen es einen Verwalter gibt. Und es gibt Entscheidungen zu verwalterlosen Wohnungseigentumsanlagen. Diese Entscheidungen sind für die Verwaltungen in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Warum? Für die Verwaltungen ist das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unerheblich, sofern es keinen Verwalter gibt. Es gibt aber Ausnahmen. Dies ist u. a. dann der Fall, wenn in einer Entscheidung Aussagen zu den Pflichten der Verwaltungen und denen der Wohnungseigentümer getroffen werden, wenn es um den Umfang der Vertretungsmacht des Verwalters und wenn es allgemein um Hausgeldklagen geht. Alle diese Anforderungen sind bei dem Fall mehr als erfüllt, den wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben. Er ist lehrreich und jede Verwaltung sollte ihn beachten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Probleme der Hausgeldklage**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Hausgeldklage in verwalterloser Wohnungseigentumsanlage

In einer verwalterlosen Gemeinschaft bedarf die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung.

Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 180/21

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 2 Ehepaare. Das Ehepaar 1 verfügt über eine knappe Mehrheit der Stimmen. In einer Versammlung im November 2019 beschließen die Wohnungseigentümer mit den Stimmen des Ehepaars 1, eine Sonderumlage über 100.000 EUR zu erheben. Die Sonderumlage soll am 31.12.2019 fällig werden. Das Ehepaar 1 verklagt das Ehepaar 2 auf Zahlung dieser Sonderumlage an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Klage hat beim AG keinen Erfolg. Dagegen legt das Ehepaar 1 Berufung ein. Mit einem am 1.4.2021 beim LG eingegangenen Schriftsatz ändern sie dort allerdings die Klage. Klägerin

soll nun die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. Dieser geänderten Klage gibt das LG statt.

Es hält den Parteiwechsel auf Klägerseite für zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei dadurch zur Klägerin geworden und werde durch das Ehepaar 1 vertreten. Auf die Frage, ob es für die Erhebung der Hausgeldklage eines Beschlusses bedürftig habe, komme es im Verhältnis zu dem Gericht nicht an. In der Sache sei der Zahlungsanspruch begründet. Ein Wohnungseigentümer müsse die Vorschüsse zahlen, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft fällig geworden seien. Es sei daher unerheblich, dass das Ehepaar 2 seine Wohnungseigentumsrechte in der Wohnungseigentumsanlage mittlerweile veräußert habe.

Das Problem:

Im Fall geht es erstens um das Problem, wer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertritt, wenn es keinen Verwalter gibt. Zweitens geht es um eine Frage der Willensbildung im Innenverhältnis: Muss die Erhebung einer Hausgeldklage beschlossen werden? Und drittens geht es um das Verhältnis der Vertretungsmacht eines Organs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu seinen Befugnissen im Innenverhältnis.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH wiederholt seine bereits bekannte Ansicht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird, wenn es keinen Verwalter gibt. Für die Hausgeldklage klärt er ferner, dass diese jedenfalls in einer

verwalterlosen Gemeinschaft nicht beschlossen werden muss. Und zum Verhältnis des Außen- zum Innenverhältnis meint er, bei einer Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die der Verwalter erhebt, seien Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, welche die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, im Grundsatz nicht zu überprüfen.

2. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

2.1. Wohnungseigentümer klagt gegen Gemeinschaft

Zur Vertretung einer verwalterlosen Gemeinschaft weist der BGH auf eine Entscheidung aus dem Juli 2022 hin. Er hatte dort für die Praxis geklärt, dass ein Wohnungseigentümer nicht Kläger sein und zugleich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Beklagte vertreten könne. Aus diesem Grunde könne der klagende Wohnungseigentümer nicht an der in § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG vorgesehenen Gesamtvertretung teilnehmen. Der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer führe dazu, dass die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werde („kupierte Gesamtvertretung“). Verbleibe nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliege, vertrete er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Prozess allein.

2.2. Gemeinschaft klagt gegen Wohnungseigentümer

Dasselbe gelte in Binnenstreitigkeiten, in denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer klage. Habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, werde sie daher bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibe nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliege, vertrete er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allein.

Die Gegenauffassung, welche die verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Ausschluss eines Wohnungseigentümers von der Vertretung als nicht prozessfähig ansehe, könne auch für „Aktivprozesse“ nicht überzeugen. Sie erschwere die ordnungsmäßige Verwaltung, weil ohne erkennbaren Nutzen prozessuale Hindernisse für Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer, die ihre wohnungseigentumsrechtlichen Verpflichtungen nicht einhalten, entstünden. Insbesondere wäre die Gemeinschaft nicht ohne Weiteres in der Lage, gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossene Vorschüsse gerichtlich geltend zu machen; dies widerspreche dem erklärten Ziel der WEG-Reform, die Teilnahme der Gemein-

schaft am Rechtsverkehr auch im Hinblick auf die Verfolgung von Hausgeldansprüchen effizienter zu gestalten.

3. Beschluss zur Hausgeldklage

3.1. Der Grundsatz

Auf den Umstand, dass die Wohnungseigentümer keinen Beschluss gefasst hatten, gegen das Ehepaar 2 eine Hausgeldklage zu erheben, komme es nicht an. Denn bei der verwalterlosen Gemeinschaft entspreche die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer grundsätzlich derjenigen des Verwalters. Erhebe der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, seien aber Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, welche die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

3.2. Die Gründe

a) Prozesshandlungen

Denn die Klageerhebung als Prozesshandlung werde gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt. Es sei das Ziel der WEG-Reform gewesen, die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr effizienter zu gestalten und insbesondere ein effektives Hausgeldinkasso zu gewährleisten. Der erwünschte Effizienzgewinn trete aber nicht ein, wenn Wohnungseigentümer einer Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – wie bislang – unter Verweisung auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis entgegneten könnten. Und auch die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezogen auf Klagen gem. § 1004 Abs. 1 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums seien entwertet, wenn die auf die Klageerhebung bezogene interne Willensbildung überprüft werden müsste.

b) Materielle Begründetheit der Klage

Davon zu unterscheiden sei die materielle Begründetheit der Klage, die, sofern sie von Beschlüssen abhängt, (selbstverständlich) eine darauf bezogene Prüfung des Gerichtes erfordere. Der Erfolg einer Zahlungsklage setze beispielsweise in der Sache voraus, dass ein gültiger Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage gefasst worden sei.

3.3. Mögliche Grenzen

Ob – und ggf. unter welchen Voraussetzungen – evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen könnten oder ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sei, bedürfe allerdings noch abschließender Klärung.

Im Fall komme es darauf nicht an. Der Umstand, dass die Parteien keinen Beschluss über die Erhebung der Zahlungsklage gefasst hatten, beschränke die Vertretungsmacht der Kläger im Innenverhältnis schon deshalb nicht, weil eine solche Beschlussfassung jedenfalls in einem Beitragsverfahren entbehrlich sei.

Zwar dürfte die Erhebung einer Klage auf Zahlung einer hohen anteiligen Sonderumlage schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht zu den Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählen. In einer verwalterlosen Gemeinschaft bedürfe die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage aber keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung. Während der künftige Beklagte gem. § 25 Abs. 4 Fall 2 WEG nicht stimmberechtigt sei, könnten die verbleibenden Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Prozess ohnehin nur gemeinschaftlich vertreten.

4. Begründetheit der Klage

Die Klage sei auch begründet. Ein Wohnungseigentümer habe die Vorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Gemeinschaft fällig werden („Fälligkeitstheorie“). Die Sonderumlage sei aber am 31.12.2019 fällig geworden, also vor Umschreibung des Eigentums der Beklagten. Die Fälligkeitsregelung sei auch wirksam (Hinweis auch auf § 28 Abs. 3 WEG). Ob der Beschluss, der die Sonderumlage begründe, angefochten sei, sei hingegen unerheblich. Solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden seien, seien sie gültig und begründeten die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers. Im Fall einer Veräußerung sei es Sache der Beklagten, mit den Erwerbern im Innenverhältnis vertraglich zu regeln, wer die fällige Sonderumlage aufbringen solle.

Das bedeutet für Sie:

1. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der BGH klärt mit der Entscheidung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn es keinen Verwalter gibt, bei Klagen die sie gegen einen Wohnungseigentümer führt („Aktivklagen“), durch die anderen Wohnungseigentümer vertreten wird. Im Juli 2022 hatte er entschieden, dass das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagt.

2. Beschränkungen im Innenverhältnis

Die BGH klärt weiter, dass ein Gericht Beschränkungen im Innenverhältnis grundsätzlich nicht überprüfen muss. Dies gilt jedenfalls

für das Hausgeldinkasso und Klagen auf Ent-störung des gemeinschaftlichen Eigentums. Für das Gericht soll es also keine Rolle spielen, dass die Verwaltung etwas nicht darf.

3. Das Hausgeldinkasso

3.1. Überblick

Mit der Entscheidung äußert sich der BGH zu einer Reihe von wichtigen Fragen im Rahmen des Hausgeldinkassos, die jeder Verwaltung geläufig sein müssen.

3.2. Anspruchsgrundlage

Die Grundlage eines Hausgeldanspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer ist ein Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG oder nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

HINWEIS:

Ohne einen Beschluss schuldet ein Wohnungseigentümer kein Hausgeld. Erhebt die Verwaltung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Hausgeldklage und stellt sich heraus, dass es an dem Beschluss fehlt, wird die Klage als unbegründet abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits muss im Ergebnis die Verwaltung tragen, da sie wissen muss, dass eine Hausgeldklage ohne Anspruchsgrundlage keinen Erfolg haben kann.

3.3. Hausgeldschuldner

Der BGH wiederholt mit der Entscheidung seine Ansicht, die Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG oder die Nachschüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG schulde die Person, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit der „Wohnungseigentümer“ gewesen sei – Fälligkeitstheorie. Diese Schuld geht nicht unter, wenn ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum auf einen Dritten überträgt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann daher nicht von dem Sondernachfolger, sondern nur von seinem Rechtsvorgänger als dem ehemaligen Wohnungseigentümer die Zahlung bereits fälliger Vor- oder Nachschüsse verlangen.

HINWEIS:

Etwas anderes gilt, wenn die Wohnungseigentümer eine Haftungsvereinbarung getroffen haben, nach welcher der Sondernachfolger für die Hausgeldschulden seines Rechtsvorgängers haftet. Ob es so ist, ist grundsätzlich der Gemeinschaftsordnung zu entnehmen und muss der Verwaltung bekannt sein.

Der Verwaltung muss in diesem Zusammenhang ferner bekannt sein, dass Haf-

tungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, die bereits vor dem 1.12.2020 eine Haftung angeordnet haben, nach § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG für einen Sondernachfolger ab dem 1.1.2026 keine Bedeutung mehr haben. Etwas anderes gilt nach § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG nur dann, wenn eine Bestimmung, welche die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden anordnet, ausdrücklich im Grundbuch nachträglich eingetragen wird. Für diese Eintragung bedarf es eines Antrags eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Aufgabe der Verwaltung ist es, diesen Antrag zeitnah zu organisieren.

3.4. Fälligkeit

Die Wohnungseigentümer besitzen nach § 28 Abs. 3 WEG eine Beschlusskompetenz, zu bestimmen, bis wann ein Wohnungseigentümer einen Vorschuss bzw. einen Nachschuss zu erfüllen hat.

HINWEIS:

Beschließen die Wohnungseigentümer nichts, ist eine Hausgeldforderung sofort fällig. Aufgabe der Verwaltung ist es, den Hausgeldschuldner in Verzug zu setzen bzw. bei der Beschlussfassung darauf zu achten, dass für die Erfüllung der Hausgeldschulden eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist.

3.5. Hausgeldklage

Die Verwaltung vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen einer Hausgeldklage. Die Wohnungseigentümer müssen insoweit keine Vertretungsmacht der Verwaltung bestimmen, diese folgt aus dem Gesetz („Können“). Damit ist aber nicht gesagt, dass die Verwaltung im Innenverhältnis befugt ist, eine Hausgeldklage rechtshängig zu machen („Dürfen“). Diese Befugnis muss aus einer Vereinbarung oder aus § 27 WEG folgen.

Der BGH führt insoweit zwar aus, der beklagte Wohnungseigentümer könne der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht entgegengehalten, es fehle an einer Befugnis im Innenverhältnis. Dies ändert aber nichts daran, dass die Verwaltung ohne Befugnis ihre Pflichten verletzt und damit ggf. einen Anlass setzt, sie im Hinblick auf ihre eigenmächtige Klageerhebung abzurufen. Ferner mag es im Einzelfall Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geben.

HINWEIS:

Die Erhebung einer Hausgeldklage kann § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen. Dann bedarf es keines Beschlusses der Wohnungs-

eigentümer. Der BGH führt insoweit aus, dass jedenfalls die Klage auf Zahlung einer „hohen anteiligen Sonderumlage“ (im Fall ca. 50.000 EUR) schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht zu den Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählt.

4. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltung muss wissen, wann sie befugt ist, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer eine Klage zu erheben. Der BGH stellt sich insoweit im Rechtsstreit schützend vor die Verwaltungen, wenn er erklärt, dass etwaige Beschränkungen im Innenverhältnis grundsätzlich nicht zu prüfen seien. Damit ist aber über die Frage, ob die Verwaltung ihre Pflichten verletzt und Schadenersatz schuldet, wenn sie sich außerhalb ihrer Rechte bewegt, nichts gesagt.
- Die Verwaltung muss gute und fundierte Kenntnisse in Bezug auf das Hausgeldinkasso haben. Insoweit hat die Entscheidung für die tägliche Praxis eine große Bedeutung. Sie zeigt mittelbar, dass die Verwaltung Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 WEG organisieren muss, da die Gemeinschaft ohne diese Beschlüsse nicht befugt ist, von einem Wohnungseigentümer die Zahlung eines Vorschusses oder eines Nachschusses zu verlangen. Ferner zeigt sie die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Fälligkeit der Hausgeldforderungen auf. Schließlich wird durch die Entscheidung nochmals deutlich, dass der BGH an der Fälligkeitstheorie festhält.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Teileigentum: Nutzung zu Wohnzwecken

(LG Hamburg, Urteil v. 20.10.2021, 318 S 47/20) Werden die einem Teileigentum zugeordneten Räume bewohnt, ist vorstellbar, dass die dadurch hervorgerufenen Störungen nach einer typisierenden Betrachtungsweise nicht anders sind als die durch den Gebrauch und die Benutzung der Räume zu gewerblichen Zwecken hervorgerufenen Störungen. In diesem Falle dürfen die Räume bewohnt werden.



Zitat

Die Erde liefert genug, um die Bedürfnisse, aber nicht die Gier aller Menschen zu befriedigen.

Mahatma Gandhi (1869 – 1948), indischer Widerstandskämpfer, Publizist, Morallehrer, Asket und Pazifist

Auch das noch

Die verschwiegene Eigentümerin

Ihre Geheimniskrämerei wurde einer Wohnungseigentümerin in einem Fall, den das Landgericht Frankfurt/Main auf dem Tisch hatte, zum Verhängnis.

Die im Ausland wohnende Eigentümerin hatte mittels eines Rechtsanwalts beim Amtsgericht gegen die übrigen Eigentümer eine Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen eingereicht. In der Klageschrift war allerdings nicht ihre ausländische Wohnanschrift angegeben, sondern lediglich die Anschrift eines in Deutschland befindlichen Ladengeschäfts, das einen Postfachservice anbietet. Eine besondere Begründung, warum sie nicht ihre Wohnanschrift angab, lieferte die Eigentümerin nicht. Das Amtsgericht wies die Klage mangels Angabe einer ladungsfähigen Anschrift ab. Hierüber war die Eigentümerin not amused und zog in die nächste Instanz.

„Wer vor Gericht etwas erreichen will, muss seine Anschrift verraten, und zwar auch dann, wenn er von einem Anwalt vertreten wird“, sagte das LG Frankfurt/Main (Urteil v. 6.10.2022, 2-13 S 95/21) und bestä-

tigte das Urteil des Amtsgerichts. Die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift diene der Identifizierung der klagenden Partei. Gleichzeitig zeige diese hiermit ihre Bereitschaft, sich möglichen nachteiligen Folgen des Prozesses, insbesondere einer Kostentragungspflicht, zu stellen und damit den Prozess nicht aus dem Verborgenen heraus zu führen. Werde die Angabe der Anschrift ohne hinreichenden Grund wie etwa einem schutzwürdigen Geheimhaltungsinteresse verweigert, sei die Klage unzulässig.

Dass die Eigentümerin durch einen Anwalt vertreten war, an den gerichtliche Zustellungen hätten erfolgen können, nutzte ihr nichts. Der Anwalt könne das Mandat niederlegen oder seine Zulassung zur Anwaltschaft verlieren, so dass keine Gewähr für eine dauerhafte Zustellmöglichkeit bestehe, so das Gericht.

Außerdem bestehe die Gefahr, dass sich die Eigentümerin bei einem für sie negativen Prozessausgang ihrer Pflicht zur Kostentragung entziehen werde. An ihrem Wohnungseigentum könne sich die siegreiche Partei dann nicht schadlos halten, denn um hierauf zuzugreifen, müsse sie ihren Vollstreckungstitel über die Prozesskosten an die Eigentümerin zustellen – was mangels Angabe der Anschrift ja gerade nicht möglich sei.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Gaspreisbremse zum Zweiten

Kaum ein innenpolitisches Thema findet derzeit mehr Aufmerksamkeit als die Explosion der Energiekosten. Dies ist auch ohne Weiteres nachzuvollziehen, berühren diese Fragen doch alle Bürger. Denn heizen, kochen etc. müssen wir alle. Nun haben wir, soweit dies in diesen Zeiten überhaupt möglich ist, Klarheit über die nähere Ausgestaltung der so genannten Gaspreisbremse. Danach soll es nach einer einmaligen Übernahme der Energiekosten durch den Staat im Dezember zu einer Deckelung für 80 % des Verbrauchs kommen. (Stand bei Redaktionsschluss)

Dies ist sicherlich im Ansatz gut gemeint. Doch der Teufel steckt

im Detail, namentlich in der konkreten Ausführung dieser Pläne. Dabei geht es nicht um die gebetsmühlenartigen Vorwürfe, dass die Reichen vom Staat (wieder einmal) auf Kosten der sozial Schwachen noch reicher gemacht werden. Vielmehr sollte ein Augenmerk darauf geworfen werden, wie diese Hilfen geleistet werden. Geschieht dies durch unbedingte, nicht zweckgebundene Auszahlung an die Verbraucher, droht eine Verwendung zu anderen Zwecken. Dann aber bleiben jedenfalls Heiz- und Warmwasserkosten beim Vermieter hängen, dessen Vorleistungen gerade bei steigenden Energiekosten nicht mehr annähernd durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt werden. Man kann sich leicht ausmalen, welche Auswirkungen es auf den Vermieter eines Mehrfamilienhauses hat, wenn er auf den Betriebskostennachzahlungen sitzen bleibt. Dieser Gefahr sollte die Politik durch gezielte Auszahlungen an die Energieversorger vorbeugen. Anderenfalls droht die Energiekrise noch viel weitere Kreise zu erfassen, die dies derzeit noch nicht einmal voraussehen.

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 14.12.2022.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5126