

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Entscheidung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums steht der Eigentümerversammlung zu. Die Kosten solcher Maßnahmen werden grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungseigentümern getragen. Der Verwalter sieht sich indes vielfach mit abweichenden Regelungen konfrontiert, die eine Verlagerung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den einzelnen Wohnungseigentümer oder Gruppen von Wohnungseigentümern vorsehen. Wo verläuft hier die Grenze des Erlaubten?

Auch wenn der genehmigende Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt wird, kann ein Wohnungseigentümer keine Rückzahlung der von ihm gezahlten Abrechnungsspitze beanspruchen. Er hat aber einen Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung und kann von den übrigen Wohnungseigentümern die Beschlussfassung hierüber verlangen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Übertragung der Instandsetzungslast – ohne Ausnahmen? → Seite 4

Organisation
8. VDIV-Branchenbarometer: Alarmierender Trend bei Vergütung und Klimaschutz setzt sich fort → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Jahresabrechnung und Rückforderungsansprüche → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

WEG-Reform vom Bundestag beschlossen

Der Bundestag hat die WEG-Reform am 17.9.2020 endgültig beschlossen. Voraussichtlich ab 1.12.2020 gelten die neuen Regelungen. Der Bundesrat muss noch zustimmen.

Eigentlich sollte die WEG-Reform noch vor der Sommerpause im Bundestag verabschiedet werden, doch innerhalb der Regierungskoalition bestand noch Gesprächsbedarf hinsichtlich der Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz. Nachdem Vertreter der Koalition die noch strittigen Punkte ausgeräumt hatten, ist das Gesetz vom Bundestag am 17.9.2020 beschlossen worden.

Nach dem Bundestag muss nun noch der Bundesrat abschließend über die WEG-Novelle entscheiden. Sollte die Länderkammer die Reform in der kommenden Sitzung am 9.10.2020 auf die Tagesordnung aufnehmen, könnten die Änderungen am Wohnungseigentumsrecht zum 1.12.2020 in Kraft treten.

Nach der ursprünglichen Planung hätte der Bundesrat der WEG-Reform schon in seiner Sitzung am 18.9.2020 abschließend zustimmen sollen, so dass die Reform zum 1.11.2020 hätte in Kraft treten können. Wie der SPD-Abgeordnete Dr. Johannes Fechner in seiner Rede vor der Verabschiedung der Reform im Bundestag mitteilte, haben jedoch das SPD-geführte Bremen sowie die schwarz-grün regierten Bundesländer dagegen gestimmt, die WEG-Reform bereits am 18.9.2020 im Bundesrat zu behandeln.



Weiterführende Informationen:

WEG-Reform vom Bundestag beschlossen → [14052933](#)

Hausverbot für Therme braucht normalerweise keinen Grund

Ein privater Betreiber einer öffentlich zugänglichen Einrichtung kann auch ohne sachlichen Grund ein Hausverbot verhängen, es sei denn, der Besuch der Einrichtung entscheidet erheblich über die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Der Besuch einer Therme tut dies nicht.

Ein Thermenbetreiber muss für ein Hausverbot keinen sachlichen Grund anführen. Der Inhaber des Hausrechts darf in der Regel frei entscheiden, wem er Zutritt gestattet und wem er den Zutritt verwehrt. Daran ändert auch eine bereits gekaufte Eintrittskarte nichts. Die Ausgabe von Tickets erzeugt noch keine vertragliche Bindung, die das Hausrecht einschränken würde. Auch eine mittelbare Drittwirkung des allgemeinen Gleichheitssatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG kommt hier nicht zum Tragen, da Private nicht gehalten sind, ihre Rechtsbeziehungen gleichheitsgerecht zu gestalten.

Eine Einschränkung des Hausrechts könnte aber in Betracht kommen, wenn eine Veranstaltung einem großen Publikum ohne Ansehen der Person geöffnet ist und für die Besucher in erheblichem Umfang über die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben entscheidet. Dies kann für

einen Thermenbesuch aber nicht angenommen werden. Und auch das Argument einer Monopolstellung, die eine andere Behandlung des Problems erfordern würde, ist hier nicht gegeben, da hier in näherer Umgebung andere Bäder und Saunen für die Öffentlichkeit zur Verfügung standen. (BGH, Urteil v. 29.5.2020, V ZR 275/18)

Rechtsmittelbeschwer bei WEG-Streit über Finanzierung

Klagt ein Wohnungseigentümer gegen eine bestimmte Art der Finanzierung einer baulichen Maßnahme, bemisst sich seine Rechtsmittelbeschwer nach seinem Anteil an den aufzubringenden Kosten.

Ein Bauträger hatte einer Wohnungseigentümergeinschaft Kostenvorschüsse von 32.700 Euro für die Beseitigung „allgemeiner Baumängel“ sowie von über 400.000 Euro für die Beseitigung von Schallschutzmängeln gezahlt.

Zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen die Wohnungseigentümer eine Balkonsanierung mit einem Auftragsvolumen von 132.000 Euro. Laut einem gesonderten Beschluss sollte diese Maßnahme mit den Kostenvorschüssen des Bauträgers finanziert werden. Ein Wohnungseigentümer, der mit 14.000 Euro an der Balkonsanierung beteiligt wäre, hat den Beschluss angefochten. Er meint, die vom Bauträger gezahlten Vorschüsse müssten zweckgebunden verwendet werden. Vor Amts- und Landgericht hatte seine Anfechtungsklage keinen Erfolg. Eine Revision gegen das Urteil hat das Landgericht nicht zugelassen.

Hiermit will sich der Eigentümer nicht abfinden und hat Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. Er meint, die hierfür erforderliche Beschwerde von 20.000 Euro sei erreicht. Der BGH hält die Nichtzulassungsbeschwerde dagegen für unzulässig, weil die Beschwerde einen Wert von 20.000 Euro nicht übersteigt. Maßgebend für den Wert der Beschwerde im Rechtsmittelverfahren sei das Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung. Dieses ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten. Wenn es wie hier darum gehe, eine bestimmte Art der Finanzierung einer baulichen Maßnahme zu verhindern, bemesse sich das wirtschaftliche Interesse des klagenden Wohnungseigentümers nach seinem Anteil an den aufzubringenden Kosten. Es gelte nichts anderes als bei einer Anfechtung eines Beschlusses über die Durchführung einer baulichen Maßnahme. Unerheblich sei, dass durch die Vorschüsse ein Guthaben von mehr als 400.000 Euro vorhanden ist. Da der Anteil des Anfechtungsklägers an der Maßnahme mit 14.000 Euro unterhalb der für eine Nichtzulassungsbeschwerde erforderlichen Beschwerde von mehr als 20.000 Euro liege, sei die Nichtzulassungsbeschwerde unzulässig. (BGH, Beschluss v. 2.7.2020, V ZR 2/20)

Zensus: Bundeskabinett beschließt Verschiebung auf 2022

Der EU-weite Zensus 2021 soll wegen der Coronakrise um ein Jahr auf Mai 2022 verschoben werden. Das hat die Bundesregierung am 2. September 2020 beschlossen. Die Verwalter sind erleichtert: Die Gebäude- und Wohnungszählung macht mehr Arbeit denn je.

Wegen der Corona-Pandemie hätten die Vorbereitungsarbeiten für den Zensus 2021 nicht wie geplant erledigt werden können, heißt es im Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Zensus-Gesetzes, mit dem der ursprünglich für den kommenden Mai geplante Volkszählung auf den 15.5.2022 verschoben werden soll. Der Beschluss des Kabinetts vom 2. September bedarf noch der Zustimmung des Bundestages. Auch der Bundesrat befasst sich noch damit.

Das Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2021 (ZensG 2021) ist am 3.12.2019 in Kraft getreten. Damit stand auch der Termin für den kommenden Zensus – der 16.5.2021 – fest. Bis dahin hätten alle Daten vorliegen müssen. Die letzte Zählung gab es 2011.

Stattfinden soll der EU-weite Zensus alle 10 Jahre. Neuerdings müssen auch Fragen zu Nettokaltmiete und Wohnungsleerstand beantwortet werden – die Erhebungsmerkmale für die Gebäude- und Wohnungszählung sind in § 10 ZensG 2021 geregelt und weit umfassender als noch beim Zensus 2011. Der Zensus 2021 soll wie der Zensus 2011 hauptsächlich registergestützt ablaufen. Verwaltungen und andere Beteiligte sind bisher trotz Corona-Pandemie gezwungen, sich weiter auf die Gebäude- und Wohnungszählungen vorzubereiten.

Mit der regelmäßigen Abwicklung eines Zensus werden Vorgaben der EU umgesetzt. Nach der Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9.7.2008 über Volks- und Wohnungszählungen müssen die EU-Mitgliedstaaten regelmäßig statistische Daten über ihre Bevölkerung und Wohnungssituation ermitteln und der EU-Kommission übermitteln.

Weiterführende Informationen:

Zensus 2021 – Was derzeit für den Verwalter wichtig ist → **13593209**

HOAI-Novelle: Keine Mindest- und Höchstsätze

Nachdem der Europäische Gerichtshof die deutsche Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gekippt hatte, muss die Bundesregierung die HOAI anpassen. Jetzt liegt der Gesetzentwurf vor. Für Honorare für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren soll es dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zufolge künftig keine verbindlichen Mindest- oder Höchst Honorarsätze mehr geben. In Folge der Streichung der verbindlichen Sätze wird die Honorarhöhe „in allen Fällen frei vereinbar“ sein, heißt es in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Novellierung der Honorarordnung für Ingenieure und Architekten (HOAI) (Stand 31.8.2020). Die Regelungen für die Kalkulation der Honorare sollen erhalten bleiben.

Das entsprechend ermittelte Honorar kann jedoch abgeändert werden, etwa durch Zu- oder Abschläge. Die künftige HOAI solle eine Orientierung für die Honorarhöhe im Einzelfall bieten. Darüber hinaus soll es künftig für eine wirksame Honorarvereinbarung nicht mehr erforderlich sein, dass diese bereits zur Auftragserteilung vorliegt.

In seinem Urteil vom 4.7.2019 (Az. C-377/17) hatte der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschieden, dass die verbindlichen Mindest- und Höchst Honorarsätze der HOAI gegen europäisches Recht verstoßen. Deshalb muss die nationale Rechtsordnung jetzt an die Vorgaben des Urteils angepasst werden. Bei deutschen Gerichten ist ein Streit darüber entbrannt, ob die HOAI bis zu einer neuen Verordnung weiter anzuwenden ist – auch dies muss der EuGH noch klären. Die Neufassung der HOAI soll zum 1.1.2021 in Kraft treten.

Weiterführende Informationen:

HOAI-Novelle: Mindest- und Höchstsätze sollen gestrichen werden
→ **14052092**



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-Reform: Alle relevanten Änderungen im Überblick

Montag, 19.10.2020, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Das Wohnungseigentumsgesetz wird durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in weiten Bereichen grundlegende Änderungen erfahren. Nachdem der Bundestag das Gesetz am 17.09.2020 beschlossen hat, fehlt jetzt nur noch die Zustimmung des Bundesrates, die als Formsache gilt.

Wir geben Ihnen in diesem Seminar einen ersten, aber auch umfassenden Überblick über die Änderungen, mit denen Sie demnächst konfrontiert sind. Anbei ein Ausschnitt der Themen, auf die in diesem Seminar eingegangen wird:

- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums (Stellplatz, Grundstücksteile)
- Bauliche Veränderungen u. a. Ladestationen und Barrierefreiheit
- Eigentümersammlung (Einberufungsfrist, Beschlussfähigkeit, Vollmachten)
- Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- Änderungen bei Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht und Gerichtlichem Verfahren

Referent: RA Alexander C. Blankenstein

Anmeldung unter [onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://www.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

Übertragung der Instandsetzungslast – ohne Ausnahmen?

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Die Entscheidung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums steht gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG der Eigentümerversammlung zu. Die Durchführung solcher Maßnahmen obliegt dann der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Folgerichtig werden die Kosten solcher Maßnahmen gem. § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungseigentümern getragen. Der Verwalter sieht sich indes vielfach mit abweichenden Regelungen konfrontiert, die eine Verlagerung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den einzelnen Wohnungseigentümer oder Gruppen von Wohnungseigentümern vorsehen.

1. Abweichende Regelung der Kostentragung

Eher unproblematisch sind Regelungen, welche in Abweichung von der dispositiven Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG eine abweichende Verpflichtung zur Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch einen oder mehrere einzelne Wohnungseigentümer vorsehen.

◆ TYPISCHE FORMULIERUNG:

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugehörigen Balkone, auch soweit es sich um im Gemeinschaftseigentum stehende tragende Bauteile handelt, trägt der Sondereigentümer, dessen Sondereigentum der betreffende Balkon zugeordnet ist.

Es handelt sich dabei letztlich nur um einen speziellen Kostenverteilungsschlüssel, weshalb die Sachentscheidungs- und die Durchführungsbefugnis („ob und wie“) bei der Wohnungseigentümergeinschaft verbleibt (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.2.2002, 2 Wx 103/01). Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Maßnahme, wobei die entstehenden Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis beglichen und erst im Rahmen der Jahresabrechnung die kostentragungspflichtigen Eigentümer unter Freistellung der übrigen Eigentümer mit den Kosten der Maßnahme belastet werden.

a) Regelung der Kostenlast nach bislang geltendem Recht

Regelungen zur abweichenden Kostentragung finden sich typischerweise als Vereinbarung der Wohnungseigentümer i.S.d. § 10 Abs. 2, 3 WEG im Rahmen der Gemeinschaftsordnung, da das bisher geltende Recht keine die Kostentragung für die Instandhaltung- und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums dauerhaft abändernden Beschlüsse zulässt (vergl. BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Eine Ausnahme bilden Beschlüsse auf der Grundlage einer in der Gemeinschaftsordnung verankerten sog. Öffnungsklausel, die auch die

Änderung von Vereinbarungen durch Beschluss zulässt. Nach der Rechtsprechung des BGH steht die Ausübung eines Änderungsrechts auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel jedoch unter dem Vorbehalt des sog. Mehrbelastungsverbots (vgl. BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13). Hiernach besteht auch im Rahmen einer Öffnungsklausel keine Beschlusskompetenz, einzelnen Eigentümern Pflichten aufzuerlegen, die ihnen zuvor nicht zugewiesen waren.

Hierzu wird allerdings die zutreffende Auffassung vertreten, dass die Änderung der Kostenverteilung zu Lasten eines Eigentümers nicht zur Auf-erlegung einer neuen Leistungspflicht führt, wenn dieser zuvor ebenso, wenn auch gemeinsam mit den anderen Eigentümern, an der Tragung dieser Kosten beteiligt war (vgl. Bärman/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 23 Rn. 132a; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 8).

Zu bedenken hat der Verwalter auch, dass die Umdeutung einer un- wirksamen Zuweisung von Gemeinschafts- zu Sondereigentum im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (z.B.: „Zum Sondereigentum gehören die Fenster im Bereich des jeweiligen Sondereigentums“) zu dem Ergebnis führen kann, dass insoweit den einzelnen Eigentümer eine Pflicht zur Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums trifft (vgl. BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99; Jennißen/Abramenko, WEG, 6. Aufl. 2019, § 10 Rn. 20).

b) Regelung der Kostenlast nach neuem Recht

Mit Inkrafttreten des WEMoG kann gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. auch eine generell abweichende Verteilung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Ob Öffnungsklauseln dann noch eine Rolle spielen werden, darf mit Blick hierauf sowie wegen der Pflicht zur Eintragung der Beschlussfassung in das Grundbuch (vgl. § 10 Abs. 3 WEG n.F.) bezweifelt werden.

2. Abweichende Regelung der Instandsetzungslast

Über die bloße Verschiebung der Pflicht zur Kostentragung hinaus kann aber auch die Verwaltungszuständigkeit als solche (die sog. Instandsetzungslast) für bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums delegiert werden. Bei dieser Gestaltung wird einzelnen oder einer Gruppe von Sondereigentümern nicht nur die Kostentragung in Ansehung der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, sondern zusätzlich auch deren Ausführung übertragen (vgl. BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13).

◆ TYPISCHE FORMULIERUNG:

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugehörigen Balkone, auch soweit es sich um Gemeinschaftseigentum stehende tragende Bauteile handelt, obliegt dem Sondereigentümer, dessen Sondereigentum der betreffende Balkon zugeordnet ist. selbst und auf eigene Kosten.

Damit wird nicht nur die Kostentragung, sondern auch die Verwaltungsbefugnis mit Blick auf den betroffenen Teil des Gemeinschaftseigentums geregelt (vgl. BGH, Urteil v. 2.3.2012, V ZR 174/11).

Wird durch das Auferlegen einer eigenen Handlungspflicht eine Übertragung der Instandsetzungslast vorgenommen, so folgt hieraus zugleich die Pflicht zur Kostentragung, ohne dass dies ausdrücklich benannt sein muss (vgl. BGH, Urteil v. 28.10.2016, V ZR 91/16).

Auf die Spitze getrieben wird die Übertragung der Instandsetzungslast durch die Bildung von sog. Untergemeinschaften an getrennten Gebäuden einer WEG, wobei geregelt wird, dass die jeweiligen Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft selbst und auf eigene Kosten für deren Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich sind und demgemäß auch hierüber alleine, gegebenenfalls sogar in einer separaten Eigentümerversammlung, entscheiden (vgl. BGH, Urteil v. 10.11.2017, V ZR 184/16).

◆ TYPISCHE FORMULIERUNG:

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Bereich der gebildeten Untergemeinschaften A, B, C und D obliegt deren jeweiligen Sondereigentümern selbst und auf eigene Kosten, weshalb diese hierüber in einer eigenen Versammlung der jeweiligen Untergemeinschaft entscheiden.

a) Regelung der Instandsetzungslast nach bislang geltendem Recht

Da einem Wohnungseigentümer durch Beschluss keine Handlungs- oder Unterlassungspflichten auferlegt werden können (vgl. BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 82/10), darf die Instandsetzungslast nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (typischerweise im Rahmen der Gemeinschaftsordnung) übertragen werden.

Auch auf der Grundlage einer Öffnungsklausel ist dies wegen des Mehrbelastungsverbots ebenfalls rechtmäßig nicht möglich (vgl. BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13, ZMR 2015, 239).

Die Umdeutung einer fehlgeschlagenen, da unwirksamen Zuordnung von Gemeinschafts- zum Sondereigentum kann jedoch zu dem Ergebnis führen, dass insoweit den einzelnen Eigentümer die Instandsetzungslast hieran übertragen werden sollte (vgl. LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 133/13; LG Dortmund, Urteil v. 1.4.2014, 1 S 178/12; Bärmann/Armbrüster, WEG, 14. Aufl. 2018, § 5 Rn. 28).

b) Regelung der Instandsetzungslast nach neuem Recht

Den Regelungen des WEMoG ist keine Kompetenz zu entnehmen, die den übrigen Wohnungseigentümern eine Beschlusskompetenz zur Abänderung der Instandsetzungslast zugesteht; auch nach neuem Recht ist dies durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nebst Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch zwecks Bindung der Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 3 WEG n.F. durchzuführen.

3. Ausnahmen von der individuellen Instandsetzungslast

Fraglich ist, ob und welchem Umfang bei besonderen Fallgestaltungen von der dem einzelnen Sondereigentümer übertragenen individuellen Instandsetzungslast Ausnahmen gemacht werden können.

a) Instandsetzung anfänglicher Baumängel

Umstritten war bisher, ob die Auferlegung der Instandsetzungslast auf den einzelnen Eigentümer dazu führt, dass hierunter auch die Verpflichtung zur Behebung erstmaliger Baumängel und damit zur erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung des Gemeinschaftseigentums fällt.

Nach einer hierzu vertretenen Meinung war eine Vereinbarung über die Übertragung der Instandsetzungslast am gemeinschaftlichen Eigentum einschränkend dahingehend auszulegen, dass der jeweilige Eigentümer nur mit der Durchführung alterungs- oder gebrauchsbedingter Instandsetzungen belastet werden soll, ihm das Risiko der erstmaligen mangelfreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums aber nicht auferlegt werden sollte (vgl. LG Dresden, Urteil v. 21.6.2019, 2 S 575/18; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 21 Rn. 90).

Nach anderer Auffassung war in Anbetracht des regelmäßig eindeutigen Wortlauts, der keine Einschränkung für bestimmte Ursachen von Instandsetzungsbedarf enthält, sowie mit Blick darauf, dass der Erwerber in Kenntnis des ihn treffenden Risikos in die Gemeinschaft eintritt, eine Befreiung des einzelnen Eigentümers nicht anzunehmen (vgl. OLG München, Beschluss vom 23.5.2007, 32 Wx 030/07; LG Koblenz, Urteil v. 3.7.2014, 2 S 36/14; LG München I, Urteil v. 27.6.2011, 1 S 1062/11).

In einer aktuellen Entscheidung vertritt der BGH die Auffassung, dass insbesondere dann, wenn die Teilungserklärung eine Trennung in sog. Untergemeinschaften vorsieht, mangels eindeutigen Vorbehalts kein

Anlass besteht, anfängliche Baumängel aus der Instandsetzungslast auszuklammern (vgl. BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19). Hier vertretener Auffassung nach kann dies auch auf die sonstigen Fälle einer individuell übertragenen Instandsetzungslast ausgedehnt werden, da der BGH zutreffend anführt, dass gegen eine einschränkende Auslegung spricht, dass stets unklar und demzufolge streitig sein kann, ob ein anfänglicher Baumangel vorliegt und dies einer vorherigen Ursachenermittlung bedürfte. Zudem würde die zentrale Leitlinie einer klaren Trennung der vereinbarten Verantwortlichkeiten gravierend ausgehöhlt, wenn anfängliche Baumängel ausgenommen würden.

b) Beschlusskompetenz der Gemeinschaft

Nimmt man das o.G. zur Übertragung der Instandsetzungslast ernst, so folgt hieraus die Übertragung einer eigenen Handlungs- und Entscheidungskompetenz auf den einzelnen Eigentümer anstelle der Gemeinschaft. Ist dies so, dann ist es nur konsequent anzunehmen, dass in diesem Fall eine Entscheidungsmacht der Gemeinschaft entfällt und gleichwohl gefasste Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz nichtig sind (vgl. LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 133/13; LG Itzehoe, Urteil v. 26.11.2013, 11 S 83/12; LG München I, Urteil v. 25.11.2013, 1 S 1911/13).

Dies kann nachteilige Folgen haben, z.B. wenn der einzelne Sondereigentümer seinen Instandsetzungspflichten nicht nachkommt und die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nachteilig betroffen werden. Insofern stellt sich die Frage nach einer „Reserve“-Beschlusskompetenz der Gemeinschaft.

Leider zeigt sich die Rechtsprechung des BGH zu dieser Frage uneinheitlich bzw. unergiebig.

In seinen Entscheidungen vom 2.3.2012 (V ZR 174/11) und vom 22.11.2013 (V ZR 46/13) meint der BGH zwar, dass mit der Übertragung der Instandsetzungslast auch die Verwaltungskompetenz auf den Sondereigentümer übergehe, musste der Frage der dann fehlenden Beschlusskompetenz der Gemeinschaft aber nicht nachgehen.

In einer weiteren Entscheidung ließ der BGH diese Frage ausdrücklich offen (vgl. BGH, Urteil v. 16.11.2012, V ZR 9/12), während er in einer weiteren Entscheidung trotz des eindeutigen Wortlauts der Vereinbarung erstanlicherweise nur eine Kostentragungspflicht thematisierte und die Frage einer fehlenden Beschlusskompetenz überhaupt nicht ansprach (vgl. BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 162/17).

Auch in seiner aktuellen Entscheidung (Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19) lässt der BGH die Frage einer fehlenden Beschlusskompetenz der Gemeinschaft letztlich mit der Begründung offen, dass eine Beschlussfassung unter Beteiligung sämtlicher Eigentümer anstelle nur der instandsetzungspflichtigen Eigentümer in der Eigentümerversammlung lediglich zur Anfechtbarkeit führe.

Hier vertretener Auffassung nach zu Unrecht, da die Frage der Beschlussunzuständigkeit der Eigentümerversammlung vor der Frage einer gegebenenfalls rechtswidrigen (und nur anfechtbaren) Stimmabgabe trotz eines Abstimmungsverbots i.S.d. § 25 Abs. 5 WEG zu prüfen ist.

◆ 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



8. VDIV-Branchenbarometer: Alarmierender Trend bei Vergütung und Klimaschutz setzt sich fort

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Obwohl die Anforderungen an Immobilienverwaltungen kontinuierlich steigen, werden diese vielfach noch immer nicht adäquat honoriert. Und auch die energetische Sanierung des Gebäudebestands kommt nicht voran. Die alarmierenden Entwicklungen der vergangenen Jahre setzen sich fort, wie das 8. VDIV-Branchenbarometer zeigt.

Das Tätigkeitsprofil von Immobilienverwaltungen ist vielschichtig und anspruchsvoll, es setzt neben technischem Verständnis auch umfangreiches Rechtswissen voraus. Schließlich müssen Wohnimmobilienverwalter in ihrer täglichen Arbeit mehr als 60 Gesetze und Verordnungen berücksichtigen, die immer wieder Novellierungen unterliegen. Mit der Reform von Wohnungseigentumsgesetz und Grundsteuer, dem Klimapakett, dem Gebäudeenergiegesetz und dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz treten nun innerhalb kürzester Zeit mehrere sehr komplexe Neuregelungen in Kraft.

Hinzukommt, dass sich das Anspruchsverhalten von Wohnungseigentümergeinschaften in den vergangenen Jahren aufgrund der Möglichkeiten, die die Digitalisierung heute bietet, erheblich verändert hat. Dass Daten rund um die Uhr abrufbar sind, Informationen sekundenschnell zur Verfügung gestellt werden und die Verwaltung jederzeit erreichbar ist, wird von immer mehr Eigentümern vorausgesetzt.

Vergütung und Anforderungen entwickeln sich nicht im Gleichklang

Dass die Anforderungen an Immobilienverwaltungen aufgrund von neuen rechtlichen Voraussetzungen und der gesellschaftlichen Weiterentwicklung steigen, ist selbstverständlich. Schließlich unterliegen diese darum auch einem kontinuierlichen Wandel. Problematisch wird es, wenn einem erhöhten Leistungsanspruchdenken keine angemessene Honorierung folgt. Diese Entwicklung zeigt sich seit Jahren bei vielen Immobilienverwaltungen.

So stellt das 8. VDIV-Branchenbarometer in der WEG-Bestandsverwaltung zwar einen Anstieg der Verwaltervergütung gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % von durchschnittlich 21,02 Euro auf 21,57 Euro pro Einheit und Monat fest. Setzt man dieses Plus aber ins Verhältnis zur Inflationsrate, reduziert es sich auf 1,2 %. Das ist angesichts der zunehmenden Anforderungen zu wenig, um dauerhaft hochwertige Arbeit leisten zu können. Denn Immobilienverwaltungen sind nicht nur mit zunehmenden Vorgaben und Forderungen konfrontiert, sondern auch mit Herausforderungen wie Fachkräftemangel und Personalkostensteigerungen. Um kompetente Mitarbeiter für die Objektbetreuung zu finden und zu halten, braucht es auch weiterhin eine Honorierung, die dem Anspruch an die Tätigkeit gerecht wird.

Langfristbetrachtung

Dass es sich hier nicht um eine Momentaufnahme handelt, zeigt die Langfristbetrachtung: Seit 2010 ist die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung lediglich um insgesamt 23,5 % bzw. 4,10 Euro gestiegen – und somit gerade einmal um 0,46 Euro pro Jahr. Inflationsbereinigt beträgt die jährliche Steigerung seit 2010 sogar nur 0,20 Euro bzw. 1,2 %.

Derart geringe Anpassungen lassen sich dabei nicht nur auf eine Zurückhaltung aufgrund laufender Verträge zurückführen, sondern zeigen eine grundsätzliche Scheu. Denn auch bei neu akquirierten Mandaten schrecken Verwaltungen vor deutlichen Preisanpassungen zurück. So erhöhte sich 2019 die Honorierung um durchschnittlich 2 % auf 23,77 Euro – im Vorjahr lag der Anstieg aber bei 6,6 %. Eine klare Unterteilung in günstige und höherpreisige Regionen besteht dabei nicht: Während Verwaltungen für neu akquirierte Mandate mit bis zu 10 Wohneinheiten im Süden die höchste Vergütung erheben, liegt die Honorierung bei Objekten mit 100 und mehr Einheiten im Norden am höchsten.

Reale Verluste in der Mietverwaltung

Könnte in der WEG-Bestandsverwaltung im vergangenen Jahr zumindest noch ein leichtes Plus bei den Vergütungssätzen erzielt werden, gestaltet sich das Bild in der Mietverwaltung noch schlechter. 2019 erhöhten zwar 41,4 % der Unternehmen ihre Verwaltergebühr. Insbesondere Unternehmen mit 6.000 bis 9.999 verwalteten Einheiten nutzten hier Anpassungspotenziale bei Vertragsverlängerungen und durch Staffellungen, setzten aber auch darüber hinaus bei laufenden Verträgen Anhebungen durch.

Doch die pauschalen Regelsätze stiegen im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,8 % von 24,05 Euro auf 24,24 Euro je Einheit und Monat. Unter Berücksichtigung der Inflationsrate von 1,4 % sind sie somit real um 0,6 % gesunken. Der Aufwärtstrend, der sich in den Vorjahresehebungen zeigte, ist in der aktuellen Erhebung verloren gegangen. Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Langfristbetrachtung ab 2010 aus. Zwar erhöhte sich die Vergütung seitdem um insgesamt 5,05 Euro. Aufgrund der realen Verluste im Jahr 2019 ist inflationsbereinigt aber nur noch ein jährlicher Anstieg um 1,5 % festzustellen.

In der WEG- wie in der Mietverwaltung gilt: Die Branche sollte zukünftig stärker als bisher in ihre Vergütung einpreisen, dass Digitalisierung, Weiterbildung, Personal und gesetzgeberischer Anspruch keine Selbstläufer sind. Wer zukünftig „seinen“ Gemeinschaften dies nicht vermitteln kann, wird am Ende weder im Wettbewerb bestehen, noch dem Anspruch der Eigentümer gerecht werden.

Negativer Trend bei energetischen Sanierungen

Alarmierende Ergebnisse zeigt das 8. VDIV-Branchenbarometer auch bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestands. 2019 haben nur 26,9 % der befragten Immobilienverwaltungen in ihren Beständen entsprechende Maßnahmen begleitet. Damit setzt sich nicht nur die Abwärtstendenz fort. Dieser Wert bildet auch den Tiefpunkt, seitdem der VDIV Deutschland Zahlen zu diesem Aspekt erhebt. Zum Vergleich: Bei der 4. Ausgabe des Branchenbarometers lag ihr Anteil noch bei 44,2 % und damit knapp 40 % höher.

Die große Zurückhaltung der vergangenen Jahre dürfte auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein. So scheuen viele Eigentümergemeinschaften kostenintensive energetische Sanierungen, da sie von den Einspareffekten solcher Maßnahmen nicht überzeugt sind oder eine Amortisation schwer vermittelbar ist. Zudem bestanden bislang erhebliche rechtliche Hemmnisse durch die noch geltenden Regelungen zur Beschlussfassung. Der Bausektor ist vielerorts ausgelastet, wodurch Kapazitäten fehlen und das Einholen von Angeboten wird auch nicht leichter, womit das Umsetzen der Projekte erheblich erschwert wird. Und auch in Immobilienverwaltungen fehlen häufig die personellen Ressourcen, um entsprechende Maßnahmen in Eigentümergemeinschaften aktiv zu forcieren.

2020 ist für die Sanierung ein verlorenes Jahr

Es ist kaum davon auszugehen, dass im laufenden Jahr die Zahl der Sanierungsmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften steigen wird. Denn solch umfangreiche, kostenintensive Projekte erfordern den Beschluss der Eigentümergemeinschaft. In den ersten 6 Monaten wurde jedoch aufgrund der Corona-Pandemie der Großteil der Eigentümerversammlungen verschoben, so dass keine Beschlüsse über entsprechende Sanierungsmaßnahmen gefasst werden konnten. Und auch im weiteren Jahresverlauf gestaltet sich die Durchführung aufgrund bestehender Vorschriften, Terminfindungsproblemen und Bedenken gegenüber der Teilnahme schwierig. Selbst wenn in diesem Jahr entsprechende Beschlüsse in Versammlungen gefasst werden konnten, dürfte es zumeist zu spät dafür sein, die Sanierungsmaßnahmen noch 2020 umzusetzen. Das laufende Jahr ist daher ein verlorenes Jahr für den Klimaschutz im Wohnungsbestand. Das 9. VDIV-Branchenbarometer wird zeigen, wie stark sich die Pandemie auf die Klimawende im Wohnungsbestand ausgewirkt hat. Dass dabei auch die variable Vergütung auf der Strecke bleibt, ist zwangsläufig.

WEG-Reform soll Besserung bringen

Einen Lichtblick schafft aber die jüngst abgeschlossene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes. Sie erleichtert die Beschlussfassung für energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften deutlich, indem die hierfür erforderlichen Mehrheiten für Abstimmungen abgesenkt werden. So sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde und auch nur dann, wenn die bauliche Veränderung nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Damit wird künftig verhindert, dass einzelne Wohnungseigentümer umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen verhindern. Ebenfalls zu begrüßen ist, dass künftig jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie eines Glasfaseranschlusses hat und dies auf eigene Kosten veranlassen kann.

All dies dürfte sich positiv auf die Klimawende im Wohnungsbestand auswirken und die seit Jahren viel zu geringe Sanierungsquote in Wohnungseigentümergemeinschaften endlich erhöhen. Dabei ist es aber erforderlich, Wohnungseigentümergemeinschaften mehr als bislang in den Fokus der Fördersystematik vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu rücken. Ein auf Mehrfamilienhäuser und speziell auf die Bedürfnisse von Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittener Förderfahrplan würde zur stärkeren Umsetzung einer ganzheitlichen Sanierung beitragen und die Klimawende im Wohnungsbestand erleichtern.

Mobilitätswende stockt weiter

Auch die Mobilitätswende dürfte durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wohl vorankommen. Bislang verläuft die Implementierung der E-Mobilität in Wohnungseigentümergemeinschaften noch immer schleppend. Zwar stieg der Anteil der Verwaltungen, die den Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge begleitet haben, im Vergleich zum Vorjahr leicht an (12,4 % zu 10,5 %). Doch fehlende Infrastruktur, Brandschutzbedenken und Platzmangel sind in vielen Gemeinschaften schwer zu überwindende Hindernisse. Allerdings sind 50,3 % der befragten Immobilienverwaltungen der Ansicht, dass die im Rahmen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes eingeführten Änderungen wie der Rechtsanspruch auf eine E-Ladesäule (auch beim Mieter) zu einem Anstieg der Einbauten führen dürfte, während nur 22,2 % dies verneinen.

WEG-Reform baut schwerwiegende rechtliche Hemmnisse ab

Es bleibt abzuwarten, welchen starken Einfluss das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz auf energetische Sanierungen und die Mobili-

tätswende in Wohnungseigentümergemeinschaften haben wird. Zum 1.12.2020 wird es in Kraft treten, erste Auswirkungen dürften somit frühestens mit dem 10. VDIV-Branchenbarometer festzustellen sein. Entscheidend ist aber, dass mit der Gesetzesreform schwerwiegende rechtliche Hemmnisse abgebaut werden. Immobilienverwaltungen als Multiplikatoren haben es somit künftig leichter, entsprechende Maßnahmen anzustoßen und können ihren Gemeinschaften so einen weiteren Mehrwert bieten. Dass hierfür Fachwissen und personelle Ressourcen unverzichtbar sind, ist selbstverständlich – und sollte dafür genutzt werden, Eigentümergemeinschaften das komplexe Leistungsspektrum von Immobilienverwaltungen aufzuzeigen und die Relevanz einer angemessenen Vergütung zu untermauern.

Exkurs: WEG-Reform als Vergütungsmotor?

Was die WEG-Reform im Einzelnen bringen wird, muss sich noch zeigen. Das Abändern der Beschlussquoren bei Sanierungsmaßnahmen, die Möglichkeit der Herabsetzung der Zustimmung durch Umlaufbeschluss oder die Akzeptanz von online-Teilnahmen bei einer Versammlung sind einige neue Regelungen, die durchaus geeignet sind, die Grund- und die variable Vergütung anzuheben. Auch die durch das neue Gesetz eingeräumte jederzeitige Abwahl des Verwalters birgt mehr Chancen als Risiken. Das neue Risiko der vorfristigen Abwahl werden sich Verwaltungen bei Neu- und wohl auch bei der Wiederbestellung honorieren lassen. Entweder durch einmaligen Beschluss pro Wohneinheit oder in der Staffelung der Vergütung. Bei längerer Laufzeit wird der Eigentümer womöglich weniger zahlen.

Je länger der Vertrag läuft, so geringer die Vergütung. In den ersten Vertragsjahren wird es dann wohl teurer für den Eigentümer werden. Auch die Laufzeit der Verträge könnte kürzer gefasst werden, was einer Preissteigerung nach oben bei einer Verlängerung förderlich wäre. Auch die Übernahme von Daten von der Vorverwaltung etc. sollte letztlich dem Risiko angepasst werden.

Verbraucherschützer jubeln über diesen Passus im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – das wird sich jedoch als Pyrrhussieg erweisen, wenn die Branche endlich begreift, dass ohne sie eine qualitative Verwaltung nicht möglich ist.

Aus- und Weiterbildung

Auch die Einführung einer Zertifizierung bzw. Sachkunde stärkt Berufsbild und Selbstbewusstsein des Immobilienverwalters. Prinzipiell können Eigentümer danach ab dem 1.8.2024 den Nachweis einer Zertifizierung bzw. Sachkunde vom Verwalter verlangen, sofern dieser keine adäquate Ausbildung oder eine höhere Qualifikation vorweisen kann. Für die Prüfungen ist dann die örtliche Industrie- und Handelskammer (IHK) zuständig. Somit wird eine Zertifizierung als zivilrechtliche Regelung festgeschrieben, ohne dass dies eine Voraussetzung zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit sein muss. Eine noch zu verabschiedende Verordnung wird auch die Ausnahmetatbestände regeln. Für das 8. VDIV-Branchenbarometer wurden die vollständigen Umfrageergebnisse von 469 Immobilienverwaltungen ausgewertet, insgesamt nahmen 1.010 Unternehmen an der Umfrage teil.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.000 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei ca. 6,8 Millionen Wohneinheiten.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen stellt sich für den Verwalter immer wieder die Frage, ob er sich im Innenverhältnis haftungsfrei für möglichen Schadenersatz stellen kann. Dies wird insbesondere dann relevant, wenn die Eigentümer keinen Sonderfachmann zur Begleitung bis zur korrekten Abnahme (zielorientiert sowie nach den gültigen Regeln der Technik) des Gewerkes beauftragen wollen? Und muss der Verwalter in diesem Zusammenhang immer einen Bauvertrag abschließen oder kann man den Auftrag auf Grundlage eines Angebots erteilen?

Der Verwalter hat grundsätzlich nur die Verpflichtung, Mängel am Gemeinschaftseigentum festzustellen, die Eigentümer hierüber zu unterrichten und eine Entscheidung über das weitere Vorgehen treffen zu lassen. Der Verwalter sollte die Eigentümer daher zunächst darauf hinweisen, dass die genaue Überwachung größerer Baumaßnahmen nicht in seinem Kompetenzkreis liegt und immer die Begleitung durch einen Fachmann zur Beschlussfassung stellen.

Der Verwalter darf den Auftrag erst dann erteilen, wenn in der Eigentümerversammlung die Annahme eines konkreten Angebotes beschlossen wurde. Besser noch: Erst nach Bestandskraft des Beschlusses.

Muss nach der Stimmabgabe der gefasste Beschluss selbst nochmals im Wortlaut verlesen werden oder reicht die Bekanntgabe, dass der Beschluss angenommen wurde?

Grundsätzlich muss nur das Beschlussergebnis verkündet werden. Manche Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen enthalten jedoch Regelungen, wonach die Verlesung des Beschlusstextes bei der Verkündung zwingende Voraussetzung für das Zustandekommen des Beschlusses ist.

Nachdem wir von einem Eigentümer unbegründet beschuldigt wurden, werden wir die Verwaltung nicht weiter führen. Wer muss sich jetzt um einen neuen Verwalter kümmern? Der Verwaltungsrat tritt ebenfalls zurück und will sich nicht kümmern.

Grundsätzlich obliegt es den Eigentümern, einen Nachfolgeverwalter zu finden.

Möchte der amtierende Verwalter seine Amtszeit nach Ablauf des aktuellen Beststellungszeitraums nicht weiter verlängern, sollte er die Eigentümer hiervon rechtzeitig vor der letzten von ihm durchzuführenden Eigentümerversammlung informieren. So können bereits vor Ablauf des

Bestellungszeitraumes Vergleichsangebote etwaiger Nachfolgeverwalter eingeholt werden. Einer der zur Wahl stehenden Verwalter kann dann in der letzten von dem amtierenden Verwalter durchzuführenden Eigentümerversammlung zum Nachfolgeverwalter bestellt werden.

Welche Wohnflächenberechnung sollte angeführt werden, dass Balkone anteilig mit zur Wohnfläche gerechnet werden können. Ist es immer noch möglich, Balkone mit 50 % der Fläche zur Wohnfläche zu rechnen? Muss im Mietvertrag hierzu etwas vereinbart werden?

Zunächst kommt es darauf an, ob die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung oder der DIN-Norm 277 erfolgt. Dies sollte im Mietvertrag festgehalten werden.

Nach § 4 WoFIV werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Gemäß der DIN-Norm 277 sind Balkone und Terrassen nur zu einem Viertel ihrer Grundfläche anrechenbar.

Soll nach § 4 WoFIV mehr als ein Viertel angerechnet werden, muss dies in der Regel mit einem höheren Wohnwert, z.B. wegen überdurchschnittlich guter Lage oder Aussicht, begründet werden.

Wann ist eine Wohnung überbelegt? Gibt es hierzu Richtlinien?

Die Gerichte sehen dies in den einzelnen Bundesländern teils unterschiedlich. Allgemein sollten für jeden Bewohner aber mindestens 10 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Wenn Zimmer zwar baurechtlich Kinderzimmer sind, aber z.B. als Arbeitszimmer genutzt werden, sind diese Räume dann auch mit Rauchwarnmeldern auszustatten? Richtet sich die Verpflichtung zur Ausstattung nach der tatsächlichen Nutzung oder nach der Baugenehmigung?

Da die Landesbauordnungen unterschiedliche Regelungen zu den Modalitäten enthalten, wie und wo die Rauchwarnmelder zu installieren sind, kann hierüber keine abschließende Aussage getroffen werden.

Da sich die konkrete Nutzung z.B. durch Mieterwechsel oder auch auf sonstige Weise im Laufe der Zeit ändern kann, sollte in dem konkreten Fall auch das aktuell als Arbeitszimmer genutzte Kinderzimmer mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden.

Rechtfertigt eine nicht genehmigte Hundehaltung, wobei der Hund zudem die anderen Mieter belästigt, eine fristlose Kündigung? Falls nicht, was kann sonst unternommen werden?

Vorab ist zu erwähnen, dass die Erlaubnispflicht zur Haltung eines Hundes wirksam im Mietvertrag geregelt sein muss. Des Weiteren wird für die Haltung bestimmter kleinerer Hunderassen überhaupt keine Erlaubnis benötigt. In manchen Fällen kann der Mieter auch einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Hundehaltung haben. Im Weiteren wird daher unterstellt, dass es sich in dem konkreten Fall tatsächlich um eine nicht genehmigte Hundehaltung handelt. Sofern mit dem Mieter keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, sollte dieser abgemahnt und zugleich aufgefordert werden, die nicht genehmigte Hundehaltung zukünftig zu unterlassen. Wird die nicht genehmigte Hundehaltung dennoch fortgesetzt und kommt es hierdurch zu weiteren Belästigungen der übrigen Bewohner, müsste der Unterlassungsanspruch von Seiten des Vermieters gerichtlich durchgesetzt werden. Als letztes Mittel wäre an eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mieters zu denken; wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

Juristen streiten gern. Ein aktuelles Geplänkel besteht bei der Frage, was gilt, wenn der Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan oder die Abrechnung genehmigt haben, vom Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Unstreitig ist damit der Rechtsgrund für das „Behaltendürfen“ des gezahlten Hausgelds entfallen. Kann ein Wohnungseigentümer das Geld aber auch zurückverlangen? Hier gibt es 2 Lager, die „Traditionalisten“ und die „Neuerer“. Die „Traditionalisten“ meinen, ein Wohnungseigentümer müssen warten, bis die Wohnungseigentümer erneut über einen Wirtschaftsplan und/oder die Abrechnung beschlossen haben. Sie ignorieren aus Gründen der Praktikabilität die allgemeinen BGB-Regelungen. Die „Neuerer“ pochen auf das BGB-Bereicherungsrecht. Sie meinen, die Gemeinschaft müsse Gelder, die sie nicht haben dürfe, zurückgeben. Was hier gilt, hat jetzt der BGH für die Praxis geklärt. Wie haben diese sehr wichtige Entscheidung für Sie zur Entscheidung des Monats gemacht. Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Jahresabrechnung und Rückforderungsansprüche**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Jahresabrechnung und Rückforderungsansprüche

Auch dann, wenn der Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung genehmigt haben, insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt wird, kann ein Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der von ihm gezahlten Abrechnungsspitze beanspruchen. Ihm steht aber ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu. Ferner kann er von den übrigen Wohnungseigentümern die Beschlussfassung hierüber verlangen.

BGH, Urteil v. 10.7.2020, V ZR 178/19

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Jahr 2012. Die Einzelabrechnung von Wohnungseigentümer K enthält einen Anteil an der Kostenposition „Dachsanieerung“ in Höhe von 2.440 EUR und endet mit einer Nachzahlung in Höhe von 1.434,86 EUR (Abrechnungsspitze).

Bezogen auf die Kostenverteilung der Dachsanieerung erhebt Wohnungseigentümer K eine Anfechtungsklage. Während des laufenden Anfechtungsverfahrens mahnt die anwaltlich vertretene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B den K wegen der ausstehenden Zahlung der Abrechnungsspitze, worauf K diese nun doch zahlt. Danach erklärt das AG

im Jahr 2014 den Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Kostenverteilung der Kostenposition „Dachsanieerung“ in den Einzelabrechnungen für ungültig.

K verlangt jetzt sein Geld zurück. Das AG weist die Klage ab. Auf die Berufung gibt das LG ihr hingegen statt. Dagegen wendet sich B zum BGH.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob es Bereicherungsansprüche gibt, wenn der Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung genehmigt haben, für ungültig erklärt wird.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH kann ein Wohnungseigentümer seine Zahlungen nicht zurückverlangen. Der Wohnungseigentümer müsse warten, bis die Wohnungseigentümer erneut über die Einzelabrechnungen beschlossen haben. Insoweit spricht der BGH dem Wohnungseigentümer, der sein Geld zurückverlangt, einen individuellen Anspruch gegen den Verwalter zu, erneut einen Entwurf für die Einzelabrechnungen vorzulegen. Ferner bejaht der BGH einen Anspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer. Diese sind verpflichtet über den neuen Entwurf abzustimmen. Verletzen diese ihre Pflicht, kann man auf eine Beschlussersetzung klagen.

2. Folgen der rückwirkenden Erklärung der Ungültigkeit

2.1. Der Grundsatz

Ein Beschluss sei mit einer Wirkung „*ex tunc*“ (= von Anfang an) als ungültig anzusehen, wenn er vom Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt werde.

2.2. Kein Bereicherungsanspruch

Aus dieser Folge sei aber nicht abzuleiten, dass ein Wohnungseigentümer sein Geld herausverlangen könne. Denn die Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 3 WEG „genieße allgemein Vorrang“. Werde die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, könnten einzelne Wohnungseigentümer daher nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze beanspruchen.

2.3. Die Gründe

Ein auf die Abrechnungsspitze bezogener Bereicherungsanspruch scheidet schon deshalb aus, weil die fehlerhafte Verteilung der Kosten auf diese Weise nicht behoben werden könne. Zudem hätte ein Ausgleich nicht nur im Verhältnis zum Anfechtungskläger, sondern im Verhältnis zu allen Wohnungseigentümern stattzufinden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer müsste alle negativen Abrechnungsspitzen erstatten und könnte ihrerseits ausgekehrte Guthaben zurückfordern. Die Folge hiervon sei eine „Fülle von Einzelkonditionen“, die aber nichts daran ändern könnten, dass es an der zutreffenden Verteilung der Kosten fehle. Behoben werden müsste das Problem deshalb da, wo es entstanden sei, nämlich im Wege einer fehlerfreien Abrechnung. Im Falle müssten daher die Kosten für die Kostenposition „Dachsanierung“ fehlerfrei verteilt werden, indem der darauf bezogene unselbstständige Rechnungsposten verändert und die Abrechnungsspitze unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen sowie der bestandskräftigen Ausgabenpositionen neu errechnet werde.

2.4. Die Umsetzung

Korrigiert werden müsste ggf. die Gesamtabrechnung. Sodann müssten die daraus abgeleiteten unselbstständigen Rechnungsposten in den Einzelabrechnungen zum Zwecke des Innenausgleichs verteilt werden. Unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen ergebe sich daraus die neue Berechnung der Abrechnungsspitze, die mit den auf die fehlerhaft ermittelten Abrechnungsspitzen geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden müsse.

2.5. Die Ausnahme

Nur ausnahmsweise könnten direkte Rückforderungsansprüche anzuerkennen sein, nämlich bei Überzahlungen wie versehentlichen Doppelzahlungen. Solche Randprobleme würden aber keinen Anlass dazu geben, ein bewährtes System in Zweifel zu ziehen.

3. Ansprüche eines Wohnungseigentümers

Jedem Wohnungseigentümer stehe ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu. Von den übrigen Wohnungsei-

gentümern könne man die Beschlussfassung hierüber verlangen.

4. Eigentümerwechsel

Weil die Forderungen einzelner Wohnungseigentümer nicht aus dem auf alle Wohnungseigentumsrechte bezogenen Abrechnungssystem herausgelöst werden könnten, gelte der „Vorrang der Jahresabrechnung“ selbst dann, wenn zwischen einer Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattgefunden habe.

Mögliche Konsequenzen laufender Anfechtungsverfahren müssten also bei einer Veräußerung ggf. vertraglich geregelt werden. Es gelte – wie sonst auch – das „Fälligkeitsprinzip“.

Das bedeutet für Sie:

1. Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG wird für ungültig erklärt

Wird ein Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG für ungültig erklärt, hat kein Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unmittelbar einen Rückforderungsanspruch.

Vielmehr muss der Verwalter – meines Erachtens zeitnah nachdem das Gericht den Beschluss für ungültig erklärt hat – den Wohnungseigentümern einen neuen, jetzt fehlerfreien Entwurf der Jahresabrechnung und/oder der Einzelabrechnungen zur Beschlussfassung vorlegen.

Dabei hat er den Wohnungseigentümern mitzuteilen, warum erneut Beschluss zu fassen ist und dass die Wohnungseigentümer die Pflicht haben, einen Beschluss zu fassen. Ferner muss er den Wohnungseigentümern mitteilen, was passiert, wenn sie ihre Pflicht verletzen. Denn dann kann eine Beschlussersetzungsklage erhoben werden.

HINWEIS:

Die Beschlussersetzungsklage wird allerdings nur Erfolg haben, wenn die neuen Entwürfe ihrerseits ordnungsmäßig sind. Hat die Beschlussersetzungsklage Erfolg, kann man fragen, ob die Wohnungseigentümer, die den Entwürfen nicht zugestimmt haben, Schadensersatz schulden.

Wie vom BGH ausgeführt, kann die Gemeinschaft ihre Forderungen und die Forderungen der Wohnungseigentümer miteinander aufrechnen. Dies muss der Verwalter entsprechend erklären und berücksichtigen. Letztlich dürften nur wenige Wohnungseigentümer wirklich mehr Geld erhalten und nur wenige Wohnungseigentümern weniger.

HINWEIS:

Die BGH-Entscheidung verhält sich zwar nur über die Jahresabrechnung. Für den Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan und/oder die

Einzelwirtschaftspläne genehmigt haben, kann aber meines Erachtens nichts Anderes gelten.

2. Anwaltskosten und Zinsen

Der BGH hat im Übrigen im Zuge des Falles auch geklärt, was für Anwaltskosten und Zinsen in Bezug auf das Hausgeld gilt, das ein Wohnungseigentümer nicht mehr zahlen muss.

Er hat insoweit darauf hingewiesen, dass ein Beschluss gültig sei, solange er nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt sei. Wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt sei, entfalle allerdings die Zahlungspflicht.

Dies bedeute aber nicht, dass ein Wohnungseigentümer auf die bis dahin bestandene Forderung keine Zinsen oder darauf bezogene Anwaltskosten zahlen müsse. Werde ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer begründe, rechtskräftig für ungültig erklärt, trete diese Wirkung zwar ex tunc (= von Anfang an) ein. Der Schuldgrund und damit der Verzugs des säumigen Wohnungseigentümers entfalle aber erst für die Zukunft durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Anfechtungsklage stattgegeben werde. Bis dahin entstandene Verzugschäden müssten mithin weiterhin ersetzt werden.

Die „innere Rechtfertigung“ für diese Lösung bestehe in dem Zweck der Beiträge. Diese sollten nämlich gewährleisten, dass die für die Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlage notwendigen Mittel bereitstehen. Dazu dienten die laufenden Vorauszahlungen. Hierzu gehörten auch die Zinsen.

Führte die erfolgreiche Anfechtung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung im Nachhinein dazu, dass die Beitragspflicht von Anfang an entfiel, würde durch die Einleitung eines erfolgversprechenden Anfechtungsverfahrens im Übrigen für alle Wohnungseigentümer ein Anreiz gesetzt, die Zahlung zurückzuhalten; die säumigen Wohnungseigentümer stünden sich sanktionslos besser als diejenigen, die die ihnen obliegenden Pflichten erfüllten und die beschlossenen Zahlungen leisteten. Umgekehrt könnte sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon abhalten lassen, die bestehenden Zahlungspflichten durchzusetzen. Dies sei nicht gewollt und widerspräche dem Ziel des Gesetzgebers, die Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen.

HINWEIS:

Ein Wohnungseigentümer schuldet auf eine Forderung für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Die Wohnungseigentümer können und sollten auf Anregung des Verwalters einen höheren Zins beschließen.

3. WEG-Reform

Die WEG-Reform wird an den Grundsätzen nichts ändern. Es wird also dabei bleiben, dass ein Wohnungseigentümer Zahlungen, für die kein Rechtsgrund besteht, keine Rückforderungsansprüche geltend machen kann.

Allerdings hat ein Wohnungseigentümer im neuen Recht keinen Anspruch mehr gegen den Verwalter, dass dieser eine neue fehlerfreie Abrechnung vorlegt. Dieser Anspruch besteht aber gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, deren Organ (der Verwalter) den Anspruch umsetzen muss. Der Anspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer auf eine Beschlussfassung bleibt hingegen gleich. Die Beschlussersetzungsklage wäre allerdings gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Der Verwalter muss eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss beobachten, mit der die Wohnungseigentümer eine Abrechnung oder einen Wirtschaftsplan genehmigt haben. Erklärt das Gericht den entsprechenden Beschluss rechtskräftig für ungültig, sollte er zeitnah neue Entwürfe nach den Maßgaben des Gerichts erstellen.
- Diese Entwürfe sind den Wohnungseigentümern vorzulegen. Dies sollte meines Erachtens auch unterjährig geschehen. Ich halte es für unbillig, einen Wohnungseigentümer bis zur nächsten Versammlung zu vertrösten. Ist diese nicht fern – „Daumenregel“ 6 Monate – kann aber auch anderes gelten.
- Der Verwalter sollte darauf achten, dass nach den neuen Beschlüssen aufgerechnet wird.
- Der Verwalter muss darauf achten, dass der Hausgeldschuldner auch die auf eine Hausgeldforderungen entfallenden Zinsen und Mahnkosten bedient.

 **Weiterführende Informationen:**
Jahresabrechnung → **636759**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Gemeinschaftliches Eigentum: Abnahme

OLG Hamburg, Urteil v. 11.9.2019, 5 U 128/16
Die von einem Bauträger vorformulierte Klausel, wonach das gemeinschaftliche Eigentum vom Verwalter zusammen mit einem in der

ersten Versammlung zu wählenden Abnahmeausschuss abgenommen wird, benachteiligt einen Ersterwerber unangemessen und ist unwirksam. Das gilt auch dann, wenn der Bauträger von der Wahl des Abnahmeausschusses ausgeschlossen ist.

Wohnungsgrundbuch: Einsichtnahme

OLG Bremen, Beschluss v. 7.2.2020, 3 W 1/20
Ein Wohnungseigentümer hat ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das komplette Grundbuchblatt des Wohnungsgrundbuchs eines anderen Wohnungseigentümers, wenn die Wohnungseigentümer in einem notariellen Vertrag die Auflösung der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbart haben.

Wohnungseigentum: Übergabe

LG Landshut, Urteil v. 7.1.2020, 72 O 4112/19
Verweigert der Bauträger die Abnahme bzw. sagt er einen bereits zugesagten Abnahmetermin unter Hinweis auf noch nicht geschuldete Kaufpreistraten ab, kommt eine einstweilige Verurteilung des Bauträgers zur Übergabe ohne Zug-um-Zug zu berücksichtigende Abnahmeverpflichtung des Käufers in Betracht.

Unberechtigte Minderung: Mieter riskiert fristlose Kündigung

LG Berlin, Beschluss v. 24.07.2019, 65 S 73/19
In der Annahme des Mieters, wegen eines Mangels die Miete nur in geminderter Höhe zu schulden, liegt kein entschuldigender Rechtsirrtum vor, wenn der Mieter einen Mangel behauptet, der sich später nicht bestätigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die zugrunde liegende Rechtsfrage bereits höchstrichterlich geklärt ist; so z.B. die Frage, ob nachträgliche Veränderungen der Geräuschbelastung einer Wohnung einen Mangel darstellen.

Kleinreparaturklausel bis 150 Euro unbedenklich

AG Berlin, Urteil v. 5.2.2020, 15 C 256/19
Die formularmäßige Vereinbarung einer Obergrenze von 150 EUR in einem Wohnungsmietvertrag ist unbedenklich.

Betriebskosten – Beweislastverteilung bei ungewöhnlich hohem Verbrauch

AG Backnang, Urteil v. 10.03.2020, 5 C 650/19, WuM 2020, S. 277
Kann der Mieter Umstände darlegen und ggfs. beweisen, die es plausibel erscheinen lassen, dass der gemessene (Mehr-) Verbrauch auf ei-

nem Mangel der Mietsache beruht, muss der Vermieter diese Umstände ausräumen; andernfalls kann er die Mehrkosten nicht umlegen.

Eigenbedarf: Vermieter muss keine „Sozialauswahl“ vornehmen

LG Berlin, Urteil v. 18.12.2019, 64 S 91/18
Bei einer berechtigten Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs steht es dem Vermieter frei, welchem von mehreren Mietern seines Hauses er kündigt

Niederschrift: Antrag auf Berichtigung

AG Kassel, Urteil v. 31.10.2019, 800 C 2038/19
Für eine Klage auf Berichtigung der Niederschrift fehlt es am Rechtsschutzinteresse, wenn die Parteien lediglich darum streiten, ob ein Antrag vom antragstellenden Miteigentümer zurückgezogen wurde oder ob es in einer Abstimmung an der erforderlichen Mehrheit fehlte.

Brandschutzkonzept: Umsetzung

LG Bremen, Beschluss v. 4.3.2020, 4 S 198/19
Die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes zur Wiederherstellung des Brandschutzes ist eine Erhaltungsmaßnahme. Die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes dient dem Schutz des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums, so dass eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen ist.

Beschlussersetzung: Herabsetzung einer Sicherheitsleistung

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 13.2.2020, 2-13 S 103/19
Ein bestandskräftiger Beschluss schließt einen Anspruch auf einen abändernden Zweitbeschluss aus. Anders ist es nur, wenn schwerwiegende Umstände das Festhalten an der bestehenden Regelung als unbillig erscheinen lassen. Dabei sind nur solche Umstände zu berücksichtigen, die bei der Beschlussfassung noch nicht berücksichtigt wurden und auch durch ein Anfechtungsverfahren nicht geltend gemacht werden konnten.

Wohnungseigentum: Kindertagespflegestelle

LG Koblenz, Urteil v. 23.12.2019, 2 S 34/19 WEG
Das Sondereigentum eines Wohnungseigentums darf nicht als Kindertagespflegestelle für bis zu 5 Kinder gebraucht werden.



Auch das noch

Augen auf im Tierpark

Die Verletzung durch einen Anprall an eine Glasscheibe vor dem Giraffengehege gab Anlass zu einer Schmerzensgeldklage.

Die Klägerin will sich bei einem Besuch im Münchner Tierpark beim Anprall an die Absperrscheibe zum Giraffengehege eine 1 cm große Prellmarke am Nasenbein, Nasenbluten und Kopfschmerzen zugezogen haben. Sie sei daraufhin drei Tage arbeitsunfähig geschrieben worden. Ein Schmerzensgeld von 500 Euro hält sie für angemessen. Aufgrund von durch die Sonne verursachte Spiegelungen wäre die Glasscheibe unmöglich zu erkennen gewesen. Ihrer Ansicht nach hätte der Tierpark mit Warnschildern auf diese Glasscheibe hinweisen müssen.

„Es gibt keinen Schadensersatz“ sagte das AG München (Urteil v. 21.12.2017, 158 C 7965/17). Die im Giraffenhäus zwischen dem Besucherbereich und dem Tiergehege eingezogene Panzerglasscheibe sei hinreichend gut erkennbar. Sie sei von mehreren senkrechten Stahlträgern durchbrochen, die dem durchschnittlich aufmerksamen Besucher vor Augen führen, dass hier eine Abtrennung zum Tiergehege vorhanden ist. Der durchschnittliche Besucher wird dies auch vermuten, handele es sich bei Giraffen doch um gefährliche Wildtiere.

Zitat

Wie einfach wäre das Leben, wenn sich die unnötigen Sorgen von den echten unterscheiden ließen!

Karl Heinrich Waggerl (1897 – 1937), österreichischer Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Raus aus der Beschluss-Sammlung, rein in die Beschluss-Sammlung

Noch vor wenigen Ausgaben äußerte sich der Unterzeichner verhalten zustimmend zur geplanten Abschaffung der Beschluss-Sammlung, der die seinerzeitigen Gesetzesmaterialien mit entwerfender Offenheit attestierten, sie habe sich nicht bewährt. Nun liest der interessierte Betrachter in der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses das genaue Gegenteil: Nach Ansicht des Ausschusses habe „sich die Beschluss-Sammlung in ihrer gegenwärtigen Form bewährt und soll(e) beibehalten werden.“ Man fragt sich unwillkürlich, wie die jeweiligen Gremien so bestimmt zu solch gegensätzlichen Ergebnissen kommen. Wäre es hier nicht sinnvoll, an dieser Stelle tatsächlich einmal die täglich mit der Materie befassten Fachleute, also Sie bzw. Ihre Verbands-

vertreter, zu befragen und nicht nur als Feigenblatt im Vorspann zu nennen?

Das alles wäre noch halb so schlimm, behielte das Gesetz nicht auch noch inhaltlich Komponenten beider Positionen bei. So wurde die neue Möglichkeit der Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch, die dem Verwalter erhebliche Mehrarbeit aufbürdet, gerade mit dem Wegfall der Beschluss-Sammlung begründet. Bleibt uns diese doch erhalten, so sollte man meinen, dass die Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch entfallen kann. Umso erstaunter ist man, dass die für die Eintragung maßgeblichen Normen (§§ 5 Abs. 4, 7 Abs. 2 und 10 Abs. 3 WEG-E) unverändert im Entwurf verbleiben. Und dies ist noch nicht einmal die einzige Inkonsequenz dieser Art: Mit der neuerlichen Einführung qualifizierter Mehrheiten in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E sollte sich die abweichende Regelung in § 25 Abs. 1 WEG-E eigentlich erledigt haben. Gleichwohl bleibt auch sie im Entwurf. Wer mit hochtönenden Worten „Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten“ will, sollte wenigstens die Widersprüche zwischen zwei nur wenige Monate auseinanderliegenden Entwürfen beseitigen...

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2020 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rew! druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.11.2020.

www.haufe.de/immobilien



917836481008553
Ein.-Nr. 06436-4105



2008