

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2014



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

dass in einer WEG eine angemessene, auf das Objekt zugeschnittene Instandhaltungsrücklage gebildet werden muss, sollte eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Und trotzdem gibt es immer wieder Diskussionsbedarf mit Eigentümergemeinschaften, weil – vor allem in Niedrigzinsphasen – besonders „smarte“ Eigentümer der Meinung sind, sie selbst könnten ihr Geld besser anlegen. Gibt man als Verwalter dieser Argumentation zu schnell nach, ist das traurige Ende nicht selten, dass die „smarten“ Eigentümer bei größeren Instandsetzungen die notwendige Sonderumlage dann doch nicht einfach mal so schnell überweisen können. Deshalb führt an der Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage kein Weg vorbei. Die entscheidende Frage in diesem Zusammenhang ist nicht das „Ob“, sondern das „Wie“, d. h., wie wird eine angemessene Instandhaltungsrücklage ermittelt und wie wird das Geld mündelsicher angelegt? Spannende Fragen, bei denen Ihnen das heutige „Verwalterthema des Monats“ hilfreiche Anregungen geben kann.

Erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juni

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Die Instandhaltungsrücklage in der WEG → Seite 4

**Technik**  
Sanierungsfall Tiefgarage Teil 6 → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Beschlussfassung über Rechtsmittel → Seite 9

Deckert erklärt: Entstehung der Hausordnung (WEG) → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Auch siegreicher Wohnungseigentümer muss sich an Prozesskosten beteiligen

Führt die Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer erfolglos einen Prozess, in dem sie Beitrags- oder Schadensersatzansprüche geltend macht, so sind die Prozesskosten, die der Gemeinschaft entstehen, von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen und auf diese nach § 16 Abs. 2 WEG als Verwaltungskosten umzulegen. Auch der obsiegende Wohnungseigentümer ist nach dem für die Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel an den Kosten zu beteiligen.

Der Umlage der Prozesskosten als Verwaltungskosten steht § 16 Abs. 8 WEG nicht entgegen. Diese Vorschrift hat der Gesetzgeber nach Auffassung des BGH unbeabsichtigt zu weit gefasst.

Auch aus der Kostenentscheidung des Gerichts, die der Gemeinschaft die Prozesskosten auferlegt, ergibt sich nichts anderes. Die Kostenentscheidung bezieht sich auf das Verhältnis der Prozessparteien, sagt aber nichts darüber aus, wer im Innenverhältnis die Kosten der unterlegenen Gemeinschaft tragen muss. Dass dem obsiegenden Wohnungseigentümer die Finanzierungskosten der Gemeinschaft für den Prozess anteilig endgültig zur Last fallen, beruht auf seiner Zugehörigkeit zur klagenden Eigentümergeinschaft.

Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH die Frage, ob Prozesskosten der Gemeinschaft allgemein von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich aufgebracht werden müssen. Ebenso blieb offen, ob der obsiegende Wohnungseigentümer aufgrund der Kostenentscheidung des Gerichts von der Finanzierung seines Anspruchs auf Erstattung außergerichtlicher Kosten ausgenommen werden muss. (BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13)

### PRAXIS-TIPP:

Mit dieser Entscheidung klärt der BGH eine lange umstrittene Frage. Teilweise wird vertreten, der beklagte Wohnungseigentümer müsse sich an den Prozesskosten nicht beteiligen und sei auch von etwaigen Vorschusszahlungen freizustellen.

Nach einer anderen Auffassung sind zwar die Vorschüsse durch alle Wohnungseigentümer aufzubringen und zunächst von allen Wohnungseigentümern zu tragen. Für die endgültige Verteilung der Kosten soll jedoch die gerichtliche Kostenentscheidung maßgeblich sein. Beiden Meinungen erteilten die Bundesrichter eine Absage.



### Weiterführende Informationen:

Verfahrenskosten → **1717911**

Prozesskosten (WEG) → **636987**

## Begünstigter von Eigenbedarfskündigung muss nicht namentlich benannt sein

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter setzt einen Kündigungsgrund voraus. Einer der wichtigsten Kündigungsgründe ist Eigenbedarf. In der Kündigungserklärung muss der Vermieter die Umstände, aus denen er den Eigenbedarf herleitet, benennen. Dazu gehört auch die Benennung der Person/en, zu deren Gunsten er den Eigenbedarf geltend macht.

Zur Benennung der Person reicht es aus, diese identifizierbar zu bezeichnen. Einer namentlichen Bezeichnung bedarf es nicht, sofern die Person auch ohne Angabe des Namens identifizierbar ist.

Das Begründungserfordernis soll gewährleisten, dass der Kündigungsgrund derart konkretisiert ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Hierdurch wird es dem Mieter ermöglicht, eine Verteidigung gegen die Kündigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten. (BGH, Urteil v. 30.4.2014, VIII ZR 107/13)



### Weiterführende Informationen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (Muster) → **584786**

## Mieterhöhung: Verwalter muss Vermieter nicht namentlich nennen

Spricht ein Bevollmächtigter des Vermieters (z. B. die Hausverwaltung) ein Mieterhöhungsverlangen aus, muss die Vertretung nicht ausdrücklich offen gelegt und der Vermieter nicht namentlich benannt werden, wenn sich die Vertretung des Vermieters aus den Umständen ergibt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte die Hausverwaltung geschrieben „Wir bitten um Zustimmung zur Mieterhöhung ...“, ohne ausdrücklich zu erklären, dass sie für den Vermieter handelt. Dem Schreiben beigefügt war eine Betriebskostenabrechnung, verbunden mit der Bitte, die Nachzahlung auf das Konto des namentlich benannten Vermieters zu überweisen.

Die Stellvertretung war ausreichend offen gelegt, so der BGH. Es genügt ein konkludentes Handeln in fremdem Namen. Es besteht kein Anlass, in Abweichung hiervon wegen des Mieterschutzes für das Mieterhöhungsverlangen eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung zu fordern. Gibt eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieter ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, ist aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt. (BGH, Urteil v. 2.4.2014, VIII ZR 231/13)

### PRAXIS-TIPP:

Auch wenn der BGH Milde walten lässt, empfiehlt es sich, bei allen Erklärungen, die Sie als Verwalter für einen Vermieter oder Eigentümer abgeben, den Vertretenen namentlich zu benennen. Auf diese Weise lassen sich Auslegungsprobleme und Unklarheiten vermeiden.



### Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung nach Mietspiegel (Muster) → **584790**

## Kautions ist während des Mietverhältnisses tabu

Dem Vermieter ist es nicht gestattet, sich während des Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen an der Kautions zu bedienen. Dies widerspricht dem Treuhändercharakter der Mietsicherheit.

Das Verbot, die Kautions im laufenden Mietverhältnis in Anspruch zu nehmen, gilt auch, wenn dem Vermieter dieses Recht im Mietvertrag ausdrücklich eingeräumt ist. Eine solche Vereinbarung ist wegen Verstoßes gegen § 551 Abs. 4 BGB unwirksam. (BGH, Urteil v. 7.5.2014, VIII ZR 234/13)

### ! Weiterführende Informationen:

Mietkautions → **638841**

## Fehlender Rechenschritt macht Betriebskostenabrechnung nicht unwirksam

Die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass die auf die Mieter der Abrechnungseinheit verteilten Gesamtkosten angegeben sind. Das heißt aber nicht, dass der Vermieter aus formellen Gründen sämtliche Rechenschritte offen legen muss, mit denen er den Gesamtbetrag der im Kalenderjahr umzulegenden Kosten ermittelt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall rechnete der Vermieter kalenderjährlich ab, während der Energieversorger einen abweichenden Abrechnungsturnus hatte. Aus den jahresübergreifenden Abrechnungen errechnete der Energieversorger in einer Simulationsrechnung den auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Betrag. Diesen gab der Vermieter in der Abrechnung an.

Der BGH hielt dies für ausreichend. Die Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnung wird nicht dadurch beeinträchtigt, dass die Zwischenschritte nicht offen gelegt sind, denn dem Mieter wird der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten mitgeteilt, der im Abrechnungszeitraum für die abgerechnete Wirtschaftseinheit angefallen ist. Eventuelle inhaltliche Fehler beim angegebenen Gesamtbetrag sind der materiellen Ebene zuzuordnen und berühren die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht. (BGH, Urteil v. 2.4.2014, VIII ZR 201/13)

### ! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Immobilienverwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ 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.



## Neuer Zugang zum Verwalter-Brief-Archiv

Wir haben die Haufe Themenportale für Sie neu gestaltet: Das Design wurde überarbeitet und für die Darstellung auf mobilen Geräten optimiert. So haben Sie auf jedem Gerät den bestmöglichen Zugang zu den Inhalten und können insbesondere auch von unterwegs jederzeit auf die aktuellen Informationen zugreifen.

Durch die Überarbeitung hat sich auch der Zugang zum **Verwalter-Brief-Archiv** geändert. Sie finden diesen nun auf **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Spalte im Kasten „Zeitschriften“. Wenn eine andere Zeitschrift angezeigt wird, navigieren Sie mit den Pfeilen zum Verwalter-Brief.

Mit einem Klick auf „mehr“ gelangen Sie direkt zur Übersicht des aktuellen Jahrgangs. Dort können Sie im unteren Bereich zu älteren Jahrgängen navigieren. Um auf die 5 neuesten Ausgaben zugreifen zu können, loggen Sie sich oben rechts unter „Anmelden“ mit Ihren Zugangsdaten ein. Die älteren Ausgaben sind ohne Login abrufbar.

Alternativ können Sie sich auch auf einer beliebigen Seite auf **www.haufe.de** einloggen. Anschließend werden in der blauen Leiste oben auf der Seite Ihre Produkte angezeigt. Dort können Sie, ggf. nach einem Klick auf „mehr“, den Verwalter-Brief auswählen.



## 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 zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

**Anmeldung unter [www.online-training-immobilien.haufe.de](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### WEG: Sachenrechtliche Neuerungen in der Rechtsprechung des BGH

Di., 8.7.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

Gemeinschaftliches Eigentum oder Sondereigentum? Sachenrechtliche Fragen sind bei der Verwaltung von Wohnungseigentum nicht bloß theoretischer Natur, sondern haben handfeste praktische Folgen. Umso wichtiger ist es für Verwalter, die Rechtsprechung des BGH zu diesem Themenkreis zu kennen. Dieses Online-Seminar bringt Sie auf den aktuellen Stand. Schwerpunkte sind die Grundzüge der Zuordnung von Gebäudebestandteilen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum (z. B. Heizung, Wohnungstüren, Versorgungsleitungen), Nutzungsbestimmungen für das Sondereigentum, Änderungen im sachenrechtlichen Bestand sowie die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum.

*Referent:* Richter am Landgericht Dr. Dr. Andrik Abramenko

# Verwalterthema des Monats

## Die Instandhaltungsrücklage in der WEG

Steffen Haase, Augsburg

**Oft wird die Frage gestellt, ob und in welcher Höhe eine Instandhaltungsrücklage gebildet werden soll. In Niedrigzinsphasen argumentieren Eigentümer häufiger, „da wirtschaftete ich privat ja besser und wenn die WEG Geld benötigt, dann überweise ich das“. Als Verwalter wissen Sie aber, dass dies dann oft nicht der Fall ist und bei Sonderumlagen ein entsprechendes Ausfallrisiko besteht.**

### Angemessenheit

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehört auch die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG). Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist zwar nicht zwingend vorgeschrieben, aber jeder Wohnungseigentümer kann gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Bildung einer Instandhaltungsrücklage verlangen und diesen Anspruch gerichtlich durchsetzen. Was allerdings angemessen ist, darüber schweigt sich das Gesetz aus. Für die Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags steht den Wohnungseigentümern ein weiter Ermessensspielraum zu. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung kann nur bei wesentlich überhöhten oder zu niedrigen Ansätzen vorliegen (BayObLG, Beschluss v. 5.10.2000, 2Z BR 59/00).

Dabei ist jede Wohnanlage individuell zu betrachten. Für die Beurteilung der Angemessenheit sind Formeln immer schwierig. Ein Neubauprojekt ist mit einer älteren, nun aufgeteilten Wohnanlage nicht zu vergleichen. Ausschlaggebend sind insbesondere Alter und Zustand der Anlage sowie die jeweilige Ausstattung und Einrichtung.

Welche Möglichkeiten der Berechnung gibt es nun?

### Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

§ 28 Abs. 2 II. BV kann Anhaltspunkte für die Bemessung der Instandhaltungsrücklage bieten. Diese Vorschrift setzt am Alter der Wohnanlage an. Danach dürfen pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr bei zurückliegender Bezugsfertigkeit von weniger als 22 Jahren höchstens 7,10 EUR, bei einer solchen von mindestens 22 Jahren höchstens 9 EUR und einer solchen von mindestens 32 Jahren höchstens 11,50 EUR als Instandhaltungskosten angesetzt werden.

### Peters'sche Formel

Eine weitere Möglichkeit bietet die Anwendung der Peters'schen Formel. Diese Formel unterstellt, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten einer Immobilie an Instandhaltungskosten anfallen. Deshalb werden zunächst die reinen Gebäudeherstellungskosten mit dem Faktor 1,5 multipliziert und dann das Ergebnis durch 80 geteilt. Von diesen Gesamtkosten entfallen dann je nach Einzelfall 65 – 70 % auf das Gemeinschaftseigentum und der Rest auf das Sondereigentum.

### BEISPIEL: PETERS'SCHE FORMEL

Die Herstellungskosten in Höhe von 1.800 EUR je qm Wohnfläche betreffen zu 65 % das Gemeinschaftseigentum. Das ergibt folgende Rechnung:  $1.800 \times 1,5 : 80 = 33,75$  EUR  $\times 65 \% = 21,94$  EUR je qm Wohnfläche im Jahr. Für eine 80 qm große Wohnung ergibt das eine monatliche Instandhaltungsrücklage von  $21,94 : 12$  Monate  $\times 80$  qm = 146,27 EUR.

Schwierigkeit bereitet diese Formel vor allem in folgenden 2 Punkten: Bei Altbauten sind die Herstellungskosten meist kaum oder nur sehr schwierig zu ermitteln. Und bei Neubauten führt die Anwendung der Formel zu überhöhten Rücklagen, was gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt. Dagegen dürfte die Bemessung der Rücklagenhöhe anhand der Bestimmung des § 28 Abs. 2 II. BV stets den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (KG Berlin, Beschluss v. 11.2.1991, 24 W 4560/90; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.6.2002, 3 Wx 123/02).

### Beschluss der WEG

Eine sichere Möglichkeit ist, aufgrund eines Beschlusses einen externen Baufachmann zu beauftragen, eine Bestandsaufnahme der Immobilie durchzuführen und darauf basierend eine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung samt Kosten zu erstellen. Für den Immobilienverwalter ist diese Aufgabe aber auch ein interessantes Betätigungsfeld. Es gibt seit einiger Zeit speziell für den Verwalter Softwareprogramme, die eine Instandhaltungsplanung und eine bautechnische Aufnahme des Gebäudes ermöglichen. Diesen Zusatzaufwand kann sich der Verwalter als besondere Leistung gesondert vergüten lassen. Außerdem kann dies auch ein Alleinstellungsmerkmal sein.

Aufgrund der ermittelten Zahlen können dann entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Leider orientieren sich die Beschlüsse in der Praxis weniger an der Erforderlichkeit, als am Geldbeutel.

### Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage

Die Zweckbindung ist bei Eigentümern wie bei Verwaltern häufig ein nicht bekanntes oder ungeliebtes Kind. Die Zweckbindung beeinflusst auch die Höhe der Instandhaltungsrücklage. Gerne wird die Instandhaltungsrücklage als allgemeiner Liquiditätspuffer verwendet. Sie ist aber zweckgebunden und darf lediglich für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung in Anspruch genommen werden, die über die laufenden Reparaturen hinausgehen (OLG München, Beschluss v. 25.1.2006, 34 Wx 114/05).

Die Wohnungseigentümer können allerdings mehrheitlich beschließen, dass der Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung anderer Maßnahmen zulässig sein soll. Der Zugriff darf dann aber nur vorübergehend sein und die Instandhaltungsrücklage muss wieder aufgefüllt werden.

Grundsätzlich muss nur für Aufwendungen, die zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erforderlich sind, eine Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Modernisierende Aufwendungen, die den Wohnwert verbessern, gehören dazu nicht (OLG Hamm, Beschluss v. 10.9.2007, 22 U 34/05).

Dagegen können gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum Brandschutz immer aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Allerdings ist dies kein Muss, selbst wenn die Instandhaltungsrücklage ausreichende Mittel enthält.

Die Wohnungseigentümer dürfen auch eine entsprechende Sonderumlage beschließen. Zur Überwindung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei der Deckung der Bewirtschaftungskosten entspricht es sogar ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn durch Beschluss ein Teil der Instandhaltungsrücklage dafür verwendet wird (AG Brühl, Urteil v. 18.4.2011, 23 C 583/10).

### PRAXIS-TIPP: BESCHLUSSVORSCHLAG

Zur Sicherstellung der Liquidität der WEG wird der Verwalter ermächtigt, einen Betrag bis max. 25 % des Wirtschaftsplans des jeweiligen Jahres der Rücklage zu entnehmen und dem Girokonto zur Begleichung von Rechnungen/Jahresrechnungen zuzuführen. Die Beträge sind baldmöglichst der Rücklage wieder zuzuführen. Bei einem kurzfristigen Finanzbedarf ist der Verwalter auch ermächtigt, mit der Bank einen Kontokorrentrahmen bis max. 2.500 Euro zu vereinbaren.

### Kostenverteilungsschlüssel

Werden aufgrund des Wirtschaftsplans Beiträge zur Instandhaltungsrücklage erhoben, muss der gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel beachtet werden. Die Wohnungseigentümer haben nicht die Kompetenz, den für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage betreffenden Verteilungsschlüssel durch Beschluss zu ändern (BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09). Diese Beiträge stellen nämlich keine Betriebs- oder Verwaltungskosten gemäß § 16 Abs. 3 WEG dar. Auch § 16 Abs. 4 WEG hilft hier nicht weiter. Dieser gestattet eine abweichende Kostenverteilung hinsichtlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nur im konkreten Einzelfall.

### Mehrhausanlage

Hier ist zwischen geregelten und ungeregelten Mehrhausanlagen zu unterscheiden. Ist bei einer geregelten Mehrhausanlage die Bildung mehrerer Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Gebäude vorgesehen, kann für jedes Gebäude die Rücklage in unterschiedlicher Höhe gebildet werden. Handelt es sich aber um eine unregelmäßige Mehrhausanlage – die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung enthält nur Bestimmungen, die die Gesamtanlage betreffen – fehlt den Wohnungseigentümern die Kompetenz, getrennte Rücklagen zu beschließen (BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Geht es allerdings um eine konkrete Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, eröffnet § 16 Abs. 4 WEG die Möglichkeit, den Unterschieden einzelner Häuser Rechnung zu tragen und für diese Häuser getrennte Rücklagen zu bilden. Diese getrennten Rücklagen dürfen dann aber auch wirklich nur für die ganz konkrete Einzelmaßnahme gebildet werden.

### BEISPIEL: AUFZÜGE

In einer Wohnanlage mit mehreren getrennten Häusern gibt es Häuser mit und ohne Aufzug. Es steht nunmehr die Sanierung der Aufzüge an. Eine Regelung zur Kostentragung ist in der Gemeinschaftsordnung nicht vorhanden. Die Eigentümer haben nun folgende Möglichkeiten:

- Man finanziert die Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage. D.h. alle Eigentümer zahlen nach § 16 Abs. 2 WEG in Höhe ihres Miteigentumsanteils mit.
- Nach § 16 Abs. 4 WEG wird mit doppelt qualifizierter Mehrheit ein anderer Kostenverteilungsschlüssel beschlossen. Dann muss die Maßnahme per Sonderumlage finanziert werden. Bei der Erhebung der Sonderumlage muss der beschlossene Kostenverteilungsschlüssel angewendet werden.
- Eine Mischfinanzierung aus Rücklage und Sonderumlage ist im Fall der Nr. 2 nicht möglich, da sonst unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel angewendet werden und dies ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Nach beschlossener Sanierung der Aufzüge und erheblicher Sonderumlage überlegen die Eigentümer, ob zukünftig eine Rücklage

„Aufzüge“ gebildet werden soll. Dies ist möglich, sofern der Kostenverteilungsschlüssel „Alle Miteigentumsanteile“ angewendet wird. Eine Beteiligung nur der Häuser mit Aufzügen ist durch Beschlussfassung nicht möglich.

### Instandhaltungsrücklage als Kapitalanlage?

Was ist eigentlich Sinn und Zweck der Instandhaltungsrücklage? Sie stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungseigentümergeinschaft dar, damit größere notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ohne finanzielle Probleme ausgeführt werden können. Andernfalls könnte eine „plötzliche“ Sonderumlage den einzelnen Wohnungseigentümer in finanzielle Bedrängnis bringen. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, muss auf jeden Fall ein angemessener Teil der Instandhaltungsrücklage jederzeit zur Verfügung stehen. Was angemessen ist, ist dabei hinsichtlich jedes Objekts individuell zu beurteilen. Für den überschießenden Teil spricht aber nichts dagegen, diesen Teil auf einem zinsgünstigen Festgeldkonto anzulegen. Sogar die Anlage auf einem Bausparvertrag ist denkbar (AG Ettenheim, Urteil v. 27.3.2012, 1 C 302/11WEG).

Für die Praxis empfiehlt sich, diese Frage auf einer Eigentümerversammlung zu thematisieren. In Zeiten einer Niedrigzinsphase sollten die Festgeldlaufzeiten eher kurz gewählt werden, um auf steigende Zinsen rasch reagieren zu können.

Beachten Sie auch unbedingt, dass der Verwalter die Gelder der WEG getrennt von seinem eigenen Vermögen halten muss (§ 27 Abs. 5 WEG). Das heißt, die Rücklagenkonten, wie alle anderen Konten auch, müssen auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft angelegt sein und der jeweilige Verwalter ist nur verfügungsberechtigt. Um auf der sicheren Seite zu sein, ist es sinnvoll, dies einmal für die bisher schon bestehenden Konten zu überprüfen.

§ 27 Abs. 5 Satz 2 WEG sagt weiter: Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Das heißt, die Eigentümer können die Verfügungsberechtigung mit einfacher Mehrheit regeln. So könnte zum Beispiel beschlossen werden, dass der Verwalter nur mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirats über die Instandhaltungsrücklage verfügen kann. Dies würde zwar für den Verwalter einen gewissen Mehraufwand bedeuten, stellt aber andererseits für die Eigentümer ein einfaches Sicherungsmittel dar.

### Weiterführende Informationen:

Instandhaltungsrücklage  
→ 636736

### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.





## Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 6

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

**In diesem Teil der Beitragsreihe geht es nochmals um die Praxis. Neben den Stützen als wesentliches tragendes Element der meisten Tiefgaragen gibt es 2 weitere Bauteile, die im Sanierungsfall meist recht kostenintensiv zu Buche schlagen: Zwischendecken bei mehrstöckigen Parkgaragen und statisch relevante Bodenplatten.**

Obwohl es sich bei beiden Bauteilen jeweils nur um „Fahrbahnen“ handelt, auf denen die Fahrzeuge sich bewegen, sind die Bauteile in ihrer Wirkungsweise meist grundlegend verschieden. So wird bei einer Geschossdecke zwischen zwei Parkebenen bei Belastung in Feldmitte die untere Bewehrungslage beansprucht und in Rand- sowie Auflagerbereichen im Regelfall die Oberbewehrung. Ganz anders bei einer Bodenplatte, die als grundwasserdichte Wanne ausgebildet ist. Im Lastfall „Auftrieb“, also wenn das Grundwasser von unten gegen die Bodenplatte drückt, kommt die obere Bewehrungslage zum Zug und nur in Rand- und Stützbereichen die Unterbewehrung. Meist stellt eine statisch relevante Bodenplatte auch einen Teil des Fundamentes dar oder ist komplett als Fundamentplatte ausgelegt. Ist die Tiefgarage überbaut, bedeutet dies, dass die Bodenplatte zugleich die Fundamentierung für das darüber liegende Gebäude darstellt. In der Praxis gibt es jede Menge Sonderfälle, wo beispielsweise nur Teilbereiche des Bodens tragend sind. Für den Laien „nur Fahrbahn“ - für den sachkundigen Planer jedes Mal eine neue Herausforderung!

### Praxisbeispiel Zwischendecke

Grundsätzlich sind Zwischendecken von Parkgaragen immer statisch relevant und müssen über eine Abdichtung gegen das Eindringen von Chloriden verfügen. Leider haben viele Zwischendecken bis ca. Baujahr 2003 keine wirkungsvolle Abdichtung. Schäden kündigen sich meist durch Korrosionsspuren, Durchfeuchtungen an den Deckenunterseiten oder Aussinterungen an. Problematisch wird es insbesondere dann, wenn zudem Risse und undichte Fugen vorhanden sind und dadurch chloridhaltiges Wasser auch an Auflagerpunkte von Unterzügen, Konsolen usw. gelangen kann. Oft ist auch keine ausreichende Entwässerung vorhanden, sodass sich in kritischen Bereichen Pfützen bilden und für ein schnelleres Voranschreiten der Bauwerksschädigung sorgen.

Bei dem folgenden Beispiel handelt es sich um eine von 3 Parkebenen einer ca. 20 Jahre alten Tunnelgarage. An der Deckenunterseite zeigten sich Schäden an den tragenden Unterzugaullagern und Konsolen. Auch an der Deckenoberseite waren stark überhöhte Chloridwerte aufgrund fehlendem Oberflächenschutz vorhanden. Aufgrund der jahrelangen Chlorideinwirkung waren auch die Stützensockel instandsetzungsbedürftig.

Auf Basis einer ausführlichen Bauwerksuntersuchung wurde ein Instandsetzungskonzept erstellt. Nach Dokumentation des IST-Zustands und Abstimmung des SOLL-Zustands folgte die Instandsetzungsplanung.

Beide oberen Parkdecks mussten während der Sanierung in Benutzung bleiben, daher war keine Notunterstützung an den Stützen möglich, sodass diese in 4 Teilabschnitten instand gesetzt wurden.



Bild 1: Instandsetzung Stützensockel in jeweils 4 Abschnitten

Im Anschluss daran erfolgte der Betonabtrag an der Deckenoberseite. Hierbei wurde mittels eines Strahlroboters der chloridkontaminierte Beton im Höchstdruck-Wasserstrahlverfahren erschütterungsfrei und flächig abgetragen.



Bild 2: Beispiel Betonabtrag Bodenfläche

Wichtig war dabei zum Einen das Schützen der unteren Bereiche, da es vor allem in Fugenbereichen oder stark geschädigten Deckenbereichen zu Durchschüssen kommen konnte. Zum Anderen musste vor Beginn der Abtragsarbeiten eine Hilfskonstruktion eingebaut werden. Im Anschluss wurde die Fläche gereinigt und für die Verlegung des zusätzlichen Betonstahls und der dichten Fugenprofile vorbereitet. Dabei war die Schuttentsorgung ein logistisches Problem. Es mussten über 750 Tonnen Bauschutt über eine einspurige gewendelte Rampe quer durch die in Betrieb gebliebenen Parkdecks entsorgt werden.

Um künftige Rissbildungen zu verringern, wurde zusätzlicher Betonstahl eingebaut. Dann erfolgte der Betoniervorgang. Aufgrund der großen Entfernung zum Außenbereich war kein Pumpen möglich und der Beton wurde mittels sog. Dumper transportiert. Nach Austrocknen des neuen Aufbetons wurde ein elastisches Beschichtungssystem OS 11a appliziert sowie die Malerarbeiten fertiggestellt.



Bild 3: Betoniervorgang mittels Dumper

**HINWEIS: SICHERHEIT**

Darunter liegende Bereiche sind zu sichern und dürfen während der Arbeiten nicht genutzt werden!

Nach einer Gesamt-sanierungszeit von 18 Wochen konnte die Parkebene in neuem Glanz und vor Chlorideintrag geschützt wieder freigegeben werden.

**Boden – Grundwasserdichte Wanne**

Prinzipiell läuft eine Sanierung eines statisch relevanten Bodens, wenn z. B. von unten Grundwasser ansteht (sog. weiße Wanne oder wu-Wanne) ähnlich ab, wie vorher bei den Zwischendecken beschrieben. Allerdings wird die Notwendigkeit einer Instandsetzung aufgrund Chlorideintrag bei Böden oft erst sehr spät erkannt. Die Schäden an der Bodenunterseite sind nicht erkennbar und im Regelfall muss sich ja auch niemand Sorgen, vom Boden zu fallen. Was dabei übersehen wird, ist die Tatsache, dass die Bodenplatte in den meisten Fällen zumindest den oberen Teil der Fundamente darstellt. Bei Plattengründungen ist der Boden sogar das komplette Gebäudefundament. Und darauf steht bei überbauten Garagen der ganze „immobiliare Wert“.

Um die Last des Gebäudes sicher in den Baugrund zu leiten, sind in Bodenplatten beispielsweise sog. Durchstanzbewehrungen verbaut. Wir hatten Fälle, wo sich das Verlegemuster dieser statisch wichtigen Bewehrung an der Oberseite als Korrosionsspuren abzeichnete. Hier ist dann kurzfristiger Handlungsbedarf geboten.

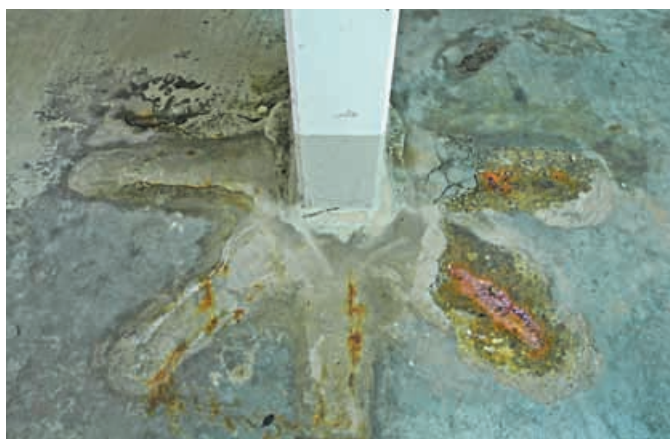


Bild 4: Erkennbare korrodierte Durchstanzbewehrung um eine Stütze auf einer „wu-Wanne“

**HINWEIS:**

Bei wu-Wannen kann nicht beliebig viel Beton abgetragen werden – irgendwann kommt das Wasser von unten durch. Daher ist eine rechtzeitige Feststellung des IST-Zustands wichtig!

Aus Kostengründen werden statisch relevante Bodenplatten manchmal durch sog. Fachfirmen beschichtet, ohne den chloridkontaminierten Beton abzutragen. Leider wird dabei übersehen, dass sich die Chloride infolge des Austrocknens an der Bodenplattenoberseite dann nach unten Richtung erdberührtem und feuchterem Milieu bewegen und dort zu massiven Schäden durch Lochfraß an der Bewehrung sorgen. Das hat zur Folge, dass solche „Sanierungen“ manchmal keine 10 Jahre halten und letztlich noch schlimmere Schäden verursachen, als wenn keine Maßnahmen ergriffen worden wären.

**PRAXIS-TIPP: KOSTENERSPARNIS**

Für statisch relevante Böden gilt in der Regel: Chloridkontaminierter Beton ist abzutragen – je früher desto preiswerter.

Nach Abtrag des kontaminierten Betons ist die Bewehrung nach den statischen Vorgaben zu ergänzen und ein entsprechender Aufbeton aufzubringen. Im Gegensatz zu den vorher beschriebenen Zwischendecken kann hier in aller Regel eine Gefälleverbesserung vorgenommen werden, da das Eigengewicht des Bodens auf Baugrund keine entscheidende Rolle spielt.

Bauwerksfugen im befahrenen Bereich sind mit tausalzresistenten, geeigneten Dehnfugenprofilen auszubilden. Die Anschlüsse an aufgehende Bauteile sind dabei hoch zu führen.

Bei der Beschichtung des Bodens ist darauf zu achten, dass Harze mit Eignung gegen rückwärtige Durchfeuchtung eingesetzt werden. Die Wahl des Beschichtungs- oder Oberflächenschutzsystems ist der individuellen Situation anzupassen und mit dem AG abzustimmen und zu vereinbaren. Für Oberflächenschutzsysteme befahrener Flächen ist dringend ein Wartungsvertrag abzuschließen.

**Reinigung**

Seit 2004 wird im Regelfall ein tausalzresistentes Oberflächenschutzsystem (OS) aufgebracht, um Schäden aus Chloridkorrosion künftig zu vermeiden.

**HINWEIS:**

Regelmäßige Reinigung von Tiefgaragen ist wichtig!

Im Fall von ungeschützten Stahlbetonflächen wird durch eine Reinigung vermieden, dass sich die Einwirkzeit von eingetragenen Chloriden (durch Tausalz) unnötig verlängert. Erfolgt keine Reinigung, liegt das Salz am Boden, wird mit jedem Wassereintrag wieder angelöst, kann so in die Stahlbetonoberfläche eindringen und dadurch schneller zu Schädigungen durch Lochfraßkorrosion führen. Zudem verteilt sich angetrocknetes Salz als Salzflaum unerwünscht in der ganzen Garage.

Bei bereits beschichteten Oberflächen können Beschädigungen, wie z. B. Risse im Beschichtungssystem, nur durch eine gründliche Reinigung erkannt werden. Daher ist es ratsam, vor und nach der Winterperiode eine Garagenreinigung durchzuführen.

Eine Reinigung sollte maschinell erfolgen. Allein durch Kehren oder manuelle Reinigung mit dem Wasserschlauch kann zwar der oberflächliche Schmutz in der Garage entfernt werden, eine porentiefe Reinigung ist jedoch nur mit einer maschinellen Nassreinigung möglich. So können mit Reinigungsmitteln auch Verschmutzungen, Reifenspuren und Ölflecken beseitigt werden. Insbesondere Ölflecken auf beschichteten Bodenflächen führen zu erhöhter Rutschgefahr.

**PRAXIS-TIPP:**

Wir empfehlen jährlich mindestens 2 Garagenreinigungen (vor- und nach der Tausalzperiode).

**DER AUTOR**

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Die praxisnahe Planung von Tiefgaragen-sanierungen ist sein persönliches Anliegen.  
[www.eger-ing.de](http://www.eger-ing.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Ein Gebäudeversicherer zahlt dem Verwalter bzw. der Gemeinschaft sog. „Regiekosten“ für seine Tätigkeit im Rahmen der Schadensabwicklung bis zur Regulierung, die zunächst einmal der Gemeinschaft zustehen. Kann die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit einen Beschluss fassen, wonach dem Verwalter (für seine Tätigkeit) diese „Regiekosten“ erstattet werden und er dieses Geld dem WEG-Konto entnehmen darf?**

Die von dem Gebäudeversicherer gezahlten Regiekosten für die im Rahmen der Schadensabwicklung erbrachten Verwalterleistungen könnten und müssen – da sie ansonsten mit der Grundvergütung abgegolten werden – mehrheitlich als Sondervergütung beschlossen werden, sodass sich der Verwalter nach der Regulierung des Schadens die von dem Gebäudeversicherer mit erstatteten sogenannten Regiekosten aufgrund der beschlossenen Sondervergütungsabsprache vom Gemeinschaftskonto entnehmen darf.

**Ein PKW-Fahrer hat in einer WEG-Anlage ein Garagentor beschädigt. Das Tor wurde ausgetauscht und die Versicherung des Halters bezahlt nur den Zeitwert, nicht aber die Neubeschaffung. Wer zahlt den Rest?**

Der PKW-Fahrer hat der geschädigten WEG nach § 823 Abs. 1 BGB das sogenannte negative Interesse zu ersetzen. Das heißt, dass die WEG so zu stellen ist, wie sie ohne das schädigende Ereignis stünde. Ergo umfasst der Schadenersatzanspruch der WEG die Kosten für eine Ersatzbeschaffung, das heißt den Einbau eines neuen Garagentores.

Der Schadenverursacher hat gegenüber der Geschädigten den gesamten erstattungsfähigen Schaden zu ersetzen, der bereits eine etwaige Schadenminderungspflicht beinhaltet. Inwieweit die Haftpflichtversicherung des Schadenverursachers die Bezahlung des Schadens übernimmt, betrifft ausschließlich das Verhältnis zwischen dem Schadenverursacher und dessen Versicherung. Ergebnisorientiert hat daher der Schadenverursacher den über den Zeitwert hinausgehenden Schaden selbst zu bezahlen.

**Nach einer Teilungserklärung können sich die Eigentümer in der WEG-Versammlung nur durch ihren Ehegatten, einen anderen Eigentümer oder den Verwalter vertreten lassen. Nun ist eine Wohnung an die A-GmbH veräußert worden. Diese lässt ihr Sondereigentum wiederum von der B-GmbH verwalten. Wer ist berechtigt, die Interessen der neuen Eigentümer (A-GmbH) in der WEG-Versammlung wahrzunehmen und wie ist die Berechtigung einer eventuell in die Versammlung entsandten Person zu prüfen?**

Ist wie vorliegend eine juristische Person Eigentümer einer Eigentumseinheit, wird sie in der Eigentümerversammlung durch die zur Vertretung berechtigten Organe vertreten. Im Fall der GmbH wären nur deren Geschäftsführer beziehungsweise dessen firmeninterne Vertreter zur Vertretung der GmbH in der Eigentümerversammlung befugt. Bei Zweifeln an der Vertretungsbefugnis sollte schon im Vorfeld der Eigentümerversammlung die Vorlage eines aktuellen Handelsregisterauszugs verlangt werden.

Die B-GmbH könnte die A-GmbH jedoch in der Eigentümerversammlung vertreten, sofern dies in dem Vertrag über die Sondereigentumsverwaltung geregelt ist. Dies würde jedoch im konkreten Fall der qualifizierten Vertretungsklausel in der zugrunde liegenden Teilungserklärung widersprechen, sodass die B-GmbH in der Versammlung nicht zuzulassen wäre.

**Wie ist die Situation zu beurteilen, wenn ein einzelner (oder mehrere) Wohnungseigentümer der WEG bereits vor Beschluss eigene Rauchmelder in ihrer Wohnung installiert haben? Müssen diese zugunsten einer Anlage, die laut Beschluss neu installiert wird, entfernt bzw. ersetzt werden? Wer ersetzt dann diese Kosten?**

Rauchwarnmelder, die ein Wohnungseigentümer in seinen Räumen bereits selbst angebracht hat, stehen bei einer Einordnung als Zubehör zwar in dessen Eigentum. Die Wohnungseigentümer sind hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen. Inwieweit sie bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung, nicht aber der Beschlusskompetenz (BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11).

Nach dem AG Rendsburg (Urteil v. 30.10.2008, 18 C 545/08) widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn bei teilweise bereits selbst durch die Eigentümer installierten Rauchwarnmeldern ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, wonach in sämtlichen Wohnungen neue Rauchwarnmelder installiert werden sollen. Denn ein solcher Beschluss berücksichtige nicht, dass manche Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Durch den Beschluss wären sie gezwungen, die Räume mit den von den Wohnungseigentümern mehrheitlich gewünschten Rauchwarnmeldern auszustatten und dafür die Kosten zu tragen. Es sei zudem nicht notwendig, sämtliche Wohnungen mit einheitlichen Rauchwarnmeldern auszurüsten.

Nach unserer Auffassung ist die Entscheidung des AG Rendsburg falsch. Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, die Eigentumswohnanlage im Gemeinschafts- und Sondereigentum mit einheitlichen Rauchwarnmeldern auszustatten, die erstens DIN-gerecht installiert und darüber hinaus professionell gewartet werden. Die bereits installierten Rauchwarnmelder müssen ja nicht zwingend entfernt werden.

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



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Urteil des AG Erfurt zur Beschlussfassung der WEG über Rechtsmittel im Beschlussanfechtungsverfahren wird vermutlich nicht wenige Verwalter und Eigentümer überraschen. In seiner Urteilsbegründung angenehm kurz und meines Erachtens dogmatisch völlig zutreffend hat das AG entschieden, dass der Eigentümergemeinschaft die notwendige Beschlusskompetenz zur Entscheidung über Berufungseinlegung fehlt, wenn nicht sie Partei des ursprünglichen Rechtsstreits war. Es wird spannend sein zu beobachten, wie mit weiteren Fragen und Folgeproblemen in diesem Zusammenhang umgegangen wird. Denn erstaunlicherweise lassen sich bisher in der Fachliteratur nur sehr wenige Hinweise hierzu finden. Eine interessante Frage aus Kosten- und Kostenerstattungsgründen wird z. B. sein, auf welcher Verfahrensseite die anfänglich beklagten Eigentümer stehen, die auf eine Berufung verzichtet haben. So gesehen wird das Urteil des AG Erfurt sicher noch Einiges bewegen.

Herzlichst

Ihr  


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Beschlussfassung über Rechtsmittel**

Deckert erklärt: **Entstehung der Hausordnung (WEG)**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Beschlussfassung über Rechtsmittel**

**Eine Eigentümergemeinschaft hat keine Beschlusskompetenz, über die Einlegung einer Berufung in einem Verfahren zu entscheiden, in dem die einzelnen Eigentümer Prozesspartei sind, nicht aber die Gemeinschaft.**

AG Erfurt, Urteil v. 19.9.2013, 2 C (WEG) 46/12

#### Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten einige Miteigentümer einen von den Eigentümern gefassten Beschluss vor dem Amtsgericht angefochten. Nachdem das Amtsgericht sein Urteil in dem Anfechtungsverfahren verkündet hatte, beschloss die Eigentümergemeinschaft in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, gegen das Urteil Berufung einzulegen.

Gegen diesen Beschluss wiederum haben einige Eigentümer Klage erhoben. Sie halten den Beschluss für nichtig.

#### Das Problem:

Das AG Erfurt hatte darüber zu entscheiden, ob der Eigentümergemeinschaft Beschlusskompetenz zusteht, über die Einlegung einer Berufung in einem Verfahren zu entscheiden, in dem nur die einzelnen Eigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft Prozesspartei sind.

#### So hat das AG Erfurt entschieden:

Die Klage hat Erfolg. Der Beschluss über die Berufungseinlegung ist nichtig.

Der Eigentümergemeinschaft fehlt die notwendige Beschlusskompetenz. Da die Eigentümergemeinschaft nicht Partei des ursprünglichen Rechtsstreits war, sondern lediglich einzelne Eigentümer der Eigentümergemeinschaft sich in dem Verfahren gegenübergestellt haben, kann die Eigentümergemeinschaft als solche auch nicht darüber befinden, ob in dem genannten Verfahren die Berufung eingelegt werden soll oder nicht.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Rechtsdogmatisch richtige Entscheidung

Auch wenn es für manche Verwalter und Eigentümer überraschend klingen mag: Das Urteil wurde zwar nur kurz und bündig begründet, erscheint aufgrund der aktuellen Gesetzeslage aber absolut zutreffend. Alle Fragen und Folgeprobleme in diesem Zusammenhang dürften damit aber sicher noch nicht als endgültig geklärt anzusehen sein, zumal bei erster Durchsicht der Fachliteratur nur sehr wenig einschlägige Hinweise zu finden waren.

Bedauerlicherweise – und auch vielfach kritisiert – hat der Gesetzgeber bei der WEG-Reform 2007 das Beschlussanfechtungsverfahren nicht der gemeinschaftlichen Verwaltung als Verbandsangelegenheit im weiteren Sinne zugeordnet. Vielmehr hat er in § 46 Abs. 1 WEG ausdrücklich bestimmt, dass Beschlussanfechtungen ausschließlich gegen die übrigen Eigentümer, also keines-

falls gegen die Gemeinschaft zu richten sind. Zu verklagen sind deshalb grundsätzlich alle Eigentümer, die nicht selbst form- und fristgemäß Anfechtungsklage erhoben haben; und zwar gleichgültig, ob sie für oder gegen einen Beschlussantrag gestimmt haben.

So wie auf klägerischer Seite ggf. mehrere anfechtende Eigentümer in prozessual notwendiger Streitgenossenschaft stehen, befinden sich alle beklagten Eigentümer ebenfalls in Streitgenossenschaft. Streitgegenstand ist einheitlich die gerichtlich zu klärende Gültigkeit eines angegriffenen Beschlusses. Die abschließende Gerichtsentscheidung erlangt Rechtskraftwirkung für und gegen alle Verfahrensbeteiligten, d. h. die Eigentümer, den Verwalter und sämtliche Beigeladene. Die Streitgenossen auf Beklagtenseite stehen insoweit in einem wohnungseigentumsrechtlich spezifischen Rechtsverhältnis eigener Art zu den jeweiligen Anfechtungsklägern, bleiben allerdings auch eigenständig handlungsfähig, können somit z. B. auch auf ein mögliches Rechtsmittel gegen ein klägerseits obsiegendes Urteil des Amtsgerichts verzichten.

## 2. Nur individuelle Eigentümerentscheidung für oder gegen Berufung

Auch wenn in erster Instanz dem Verwalter für die beklagten Eigentümer kraft Gesetzes zum einen Zustellvollmacht und zum anderen sogar Prozessführungsberechtigung zugesprochen wird und ihm nach herrschender Meinung in diesem Zusammenhang auch gestattet ist, einen Anwalt zur Verteidigung der angegriffenen Beschlüsse zu beauftragen, verstoßen wohl diese Verwalterrechte (und -pflichten) gegen den Gesetzeswortlaut. Einleitend in § 27 Abs. 2 und in § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG sind nämlich zunächst „alle Eigentümer“ angesprochen (redaktionelles Formulierungsversehen?). In der speziellen Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG wird dann allerdings auch das Beschlussanfechtungsverfahren nach § 43 Nr. 4 WEG wieder ausdrücklich in den Vertretungskompetenzbereich des Verwalters einbezogen.

Geht es nun um die Frage, ob sich beklagte Eigentümer im Unterliegensfalle der amtsgerichtlichen Entscheidung (Feststellung der Beschlussungültigkeit) unterwerfen wollen/sollten oder durch Berufungseinlegung das Verfahren fortzusetzen gedenken, kann hierüber – gesetzesdogmatisch konsequent – nicht eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung neuerlich durch „Beschluss nach WEG“ entscheiden. Die Entscheidung obliegt insoweit allein den einzelnen beklagten Eigentümern ungeachtet ihres bisherigen „Gruppenstatus“ in verfahrensrechtlich notwendiger Streitgenossenschaft. Kein beklagter Eigentümer kann und muss sich hier durch Eigentümerbeschluss

mit eventueller Bindungswirkung in eine zweite Instanz „hineindrängen“ lassen, kann also durchaus auch das amtsgerichtliche Urteil akzeptieren. Überdies können Eigentümer nicht gezwungen werden, neuerliche Kostenrisiken und -belastungen einzugehen.

## 3. Gebotene Zusammenkünfte bzw. Mandantenversammlungen

Der zur grundsätzlichen Neutralität gegenüber allen Eigentümern verpflichtete Verwalter kann und sollte allein die beklagten Eigentümer im Rahmen seiner organisatorischen Nebenpflichten sehr rasch zu einer „Zusammenkunft“ einladen, um diesen Eigentümern Kenntnis vom Urteil und dem Zustellungsdatum zu geben. Wurde von ihm – wie üblich – in erster Instanz ein Rechtsanwalt eingeschaltet, wäre die Würdigung des Urteils primär diesem Anwalt der Beklagten zu überlassen. Die angesprochene „Zusammenkunft“ könnte dann auch in der Kanzlei des bisher beauftragten Anwalts als „Mandantenversammlung“ stattfinden. Zu einem solchen inoffiziellen Eigentümertreff müssten die obsiegenden Anfechtungskläger nicht mit eingeladen werden. Das hat auch den Vorteil, dass Argumente für und gegen eine Berufung nicht in deren Gegenwart ausgetauscht werden müssten.

Entscheidend ist nun, dass die erschienenen Eigentümer (in erster Instanz noch als Gruppe auf Beklagtenseite verbunden) keine irgendwie geartete, für alle verbindliche Beschlussentscheidung zur Frage einer Berufungseinlegung treffen können. Vielmehr hat jeder bisher beklagte Eigentümer individuell zu entscheiden. Insoweit könnten dem bisherigen Anwalt aus erster Instanz neuerlich Einzelvollmachten erteilt werden; andererseits könnten einzelne Beklagte auch über neu zu beauftragende andere Anwälte Berufung einlegen. Der in erster Instanz noch vertretungsweise handelnde Verwalter hat insoweit in der zweiten Instanz grundsätzlich keine Vertretungsvollmacht mehr.


## 4. Vorsorgliche Berufungseinlegung

Aus organisatorischen und insbesondere zeitlichen Gründen muss es im Einzelfall insbesondere dem Anwalt der Beklagten aus erster Instanz (vom Verwalter beauftragt, vgl. hierzu auch § 50 WEG) gestattet sein, „vorsorglich zum Zwecke der Fristwahrung“ zunächst für alle beklagten Eigentümer fristgemäß Berufung einzulegen. In eine solche Berufungsschrift sollte auch die Bitte aufgenommen werden, dass sich „die Kläger bis zur abschließenden Entscheidung der Beklagten über Verfahrensfortführung oder Berufungsrücknahme einstweilen aus Kostengründen noch nicht bei Gericht äußern sollten“. Dieser Bitte sollte unter Anwälten kollegialiter entsprochen werden.

## 5. Ungeklärte Folgefragen

Führt vielleicht auch nur ein einziger Beklagter das Verfahren in zweiter Instanz fort, erscheint gerade aus Kosten- und Kostenerstattungsgründen noch nicht endgültig geklärt, auf welcher Verfahrensseite die anfänglich beklagten Eigentümer stehen, die auf eine Berufung verzichtet haben. Ein Parteirollenwechsel kann hier m.E. nicht stattfinden. Allerdings sind diese Eigentümer nach wie vor am weiteren Verfahren zu beteiligen und müssten auch förmlich beigeladen werden. Obsiegt der alleinige Berufungsführer, kann man diese beigeladenen Beteiligten sicher als „Trittbrettfahrer“ bezeichnen. Geht demgegenüber auch die Berufung verloren, können die Beigeladenen allerdings nicht mit Verfahrenskosten der zweiten Instanz belastet werden.

Zurückkommend auf den Fall des AG Erfurt wäre auch noch die Frage zu klären, ob das hier „eigentumsrechtlich beschlossene“ Berufungsverfahren bis zur abschließenden Entscheidung über die Gültigkeit der angegriffenen nachfolgenden Beschlussfassung über die Berufungseinlegung auszusetzen wäre. Aus meiner Sicht kann hier mangels Vorgeiflichkeit keine Aussetzung erfolgen, wenn dieser Beschluss nichtig ist und Entscheidungen über eine Berufungseinlegung nur individuell getroffen werden können.

 **Weiterführende Informationen:**  
Berufung → 1717901

## Deckert erklärt

### Entstehung der Hausordnung (WEG)

Eine Hausordnung dient dem gedeihlichen Zusammenleben der Miteigentümer und soll deren Zusammenleben möglichst störungsfrei ordnen.

### Beschluss über die Hausordnung in der Eigentümerversammlung

Über die Hausordnung wird meist in der ersten Versammlung einer Eigentümergemeinschaft beschlossen. Hierbei wird häufig auf die gängigen und bewährten Mustervordrucke zurückgegriffen, die auch als Bestandteil bei Mietverträgen verwendet werden.

Häufig ist eine individuelle Abstimmung mit den jeweiligen Besonderheiten des Objekts erwünscht und auch notwendig. Deshalb empfiehlt sich, die Mustervordrucke gemäß den Anforderungen zu verändern. Diese vorbereitende Arbeit kann, um Zeit in der Versamm-

lung zu sparen, entweder vom Verwalter oder, sofern überhaupt schon vorhanden, vom Verwaltungsbeirat erledigt werden.

Die Eigentümer können auch in der Versammlung den Verwalter und den frisch gewählten Verwaltungsbeirat mehrheitlich ermächtigen, eine erste Hausordnung aufzustellen und allen Eigentümern mit Versendung des Versammlungsprotokolls zur Kenntnis zu bringen. Eine solche Hausordnung kann dann für alle Eigentümer verbindlich sein, ohne dass ein erneuter Beschluss hierüber gefasst werden müsste.

Hiervon unbenommen bleibt jedoch das Recht der Eigentümer, zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung oder gar die Neufassung der gesamten Hausordnung mehrheitlich zu beschließen. Bei der Änderung einer Hausordnung haben die Wohnungseigentümer ein aus ihrer Verwaltungsautonomie entspringendes Ermessen, was die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Regelung angeht. Dieses Ermessen ist einer gerichtlichen Nachprüfung weitgehend entzogen (OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.3.2006, 20 W 430/04).

Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vereinbart ist, dass der Verwalter zur Aufstellung einer Hausordnung ermächtigt ist, kann dieses Recht dem Verwalter nicht mittels eines einfachen Mehrheitsbeschlusses entzogen werden.

### Hausordnung als Vereinbarung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Es besteht die Möglichkeit, eine bestimmte Hausordnung bereits während der Begründungsphase (§ 3 WEG und § 8 WEG) in die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu integrieren. Damit ist sichergestellt, dass jeder Eigentümer diese Hausordnung mit dem Erwerb der Wohnung akzeptiert.

Für den Fall, dass eine Hausordnung Bestandteil einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist und deren Abänderbarkeit durch einen Mehrheitsbeschluss nicht ausdrücklich vorgesehen ist, treten in der alltäglichen Praxis immer Probleme auf.

Es kommt nämlich darauf an, ob von tatsächlichem Vereinbarungscharakter materieller Art auszugehen ist; es ist in jedem Einzelfall eine Auslegungsfrage, ob in Ergänzung oder Abweichung vom Gesetz rechtsgestaltende Wirkung für alle Zukunft entfaltet werden sollte. Eine Änderung könnte in diesem Fall dann grundsätzlich nur einstimmig erfolgen.

Dem entgegen stehen die typischen Gebrauchsregelungen in Anlehnung an den § 15 Abs. 2 WEG (z. B. Abstellen von Kinderwagen an bestimmten Orten). Deren Änderung sind mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss möglich. Sofern die bestehenden Regelungen unberührt bleiben, ist eine Ergänzung der Hausordnung

immer möglich, wenn ein entsprechender Mehrheitsbeschluss gefasst wird, auch dann, wenn die Hausordnung Vereinbarungscharakter besitzt. Als einzige Ausnahme gilt der Fall, dass eine abschließende Regelung gewollt war.

Dies bedeutet aber für den Verwalter, dass er entscheiden muss, ob der gewünschte Änderungstatbestand unter den Begriff typische Gebrauchsregelungen fällt. Erst wenn diese schwierige Abgrenzung erfolgt ist, kann die für den Beschluss notwendige Mehrheit erkannt und ermittelt werden.

### Richterlicher Verpflichtungsausspruch

In den äußerst seltenen Fällen, in denen eine Hausordnung fehlt oder nach Vorbefassung der Gemeinschaft nicht zustande kommt, kann ein einzelner Eigentümer oder auch eine Eigentümergruppe Antrag beim Wohnungseigentumsgericht auf richterliches Gestaltungsurteil stellen.

Die Anspruchsgrundlage hierfür findet sich in § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 8 WEG.

### ! Weiterführende Informationen:

Hausordnung: Rolle des Verwalters

→ 2812471

Hausordnung: Problematische Regelungsfälle

→ 2812472

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Kommunalabgaben: Regressanspruch des zahlenden Eigentümers gegen die Gemeinschaft (1170)

(BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13)

Eine von den Wohnungseigentümern als Mit-eigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld stellt eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG dar. Im Innenverhältnis ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, den durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer von der Abgabenschuld freizustellen. Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabensforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft ein Erstattungsanspruch zu. Ein Erstattungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid befreit, ohne dies mit der Gemeinschaft zuvor abzustimmen. Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheids berechtigen

die Gemeinschaft grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheids verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen.

### ! Weiterführende Informationen:

Grundbesitzabgaben → 636607

### Geringfügige Eingriffe in das Sonder-eigentum können zu dulden sein (890)

(AG Hannover, Urteil v. 9.7.2013, 483 C 3961/13)

Nach der Bestimmung des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG gehört zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind. Diese Pflicht der Wohnungseigentümer, solche Maßnahmen zu dulden, besteht zwar nur hinsichtlich solcher Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Allerdings folgt aus dem Gemeinschaftsverhältnis die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Duldung geringfügiger Eingriffe in ihr Sondereigentum, soweit nicht wichtige Gründe entgegenstehen.

### ! Weiterführende Informationen:

Sondereigentum → 637134

### Nichtladung eines Wohnungseigentümers führt nicht immer zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen (650)

(LG München I, Beschluss v. 20.2.2013, 36 T 1970/13)

Die Ladung zur Versammlung erfolgt an einen Wohnungseigentümer, der sein Wohnungseigentum an einen Sondernachfolger veräußert hat. Ist der Sondernachfolger bereits als Wohnungseigentümer anzusehen, ohne dass diese Veränderungen dem Verwalter angezeigt worden sind, ist die Nichtladung des neuen Wohnungseigentümers ausnahmsweise un-schädlich. Gleichwohl gefasste Beschlüsse sind jedenfalls aus diesem Grund nicht anfechtbar.

### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → 636406



## Auch das noch

### Autofreie Zone

Das Autofahren verbieten wollte der Vermieter einer Wohnung einem Mieter in einem Fall, den das AG Münster auf dem Tisch hatte. Die Wohnung befand sich in einer laut Bebauungsplan „autofreien“ Modellsiedlung. Gegenüber dem Vermieter hatte sich der Mieter schriftlich verpflichtet, kein eigenes Auto zu halten und auch sonst kein Auto dauerhaft zu nutzen. Nur Car-Sharing und ausschließlich berufliche Fahrten sollten ihm erlaubt sein. Nachdem der Vermieter mitbekommen hatte, dass der Mieter trotzdem ständig mit einem PKW herumfährt, verlangte er, dies zu unterlassen.

„Der Mieter darf so viel Auto fahren, wie er will“, sagte das AG Münster (Urteil v. 19.2.2014, 8 C 2524/13). Die Vereinbarung über das Autoverbot sei unwirksam. Gegen das Ziel, die Siedlung als zukunftsweisendes Wohnquartier mit besonderer ökologischer und urbaner Wohnqualität zu gestalten, sei an sich zwar nichts einzuwenden. Das Autoverbot sei aber viel zu generell gefasst, weil es z. B. auch den Fall umfasse, dass ein Mieter ein Auto erbt oder zwar ein solches hat, es aber dauerhaft jemand anderem überlässt.

## Zitat

**Erfahrung heißt gar nichts. Man kann seine Sache auch 35 Jahre schlecht machen.**

Kurt Tucholsky (1890-1935), dt. Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Richter am LG, Idstein



### Ernüchterung

Die Mietrechtsnovelle ist nun ein Jahr in Kraft und da lohnt sich schon ein kritischer Rückblick. Eines ihrer erklärten Ziele war die Eindämmung des Mietnomadentums, wofür die Zivilprozessordnung eigens um die „Sicherungsanordnung“ nach § 283a ZPO erweitert wurde. Vor ihrem Erlass muss der Vermieter allerdings hohe Hürden überwinden: Die Klage auf Zahlung der Miete muss nicht nur „hohe Aussicht auf Erfolg“ haben, darüber hinaus darf die Sicherheitsleistung erst „nach Abwägung der beiderseitigen Interessen“, und zwar nur dann ergehen, wenn sie „zur Abwendung besonderer Nachteile (...) gerechtfertigt ist.“ Die Skepsis der ersten Kommentare hierzu scheint sich, nach der geringen

Zahl und dem Inhalt der bislang veröffentlichten Entscheidungen bewahrheitet zu haben. Gesichert werden können nur bereits eingeklagte, fällige Mieten. Eine lange Verfahrensdauer ist ebenso wenig ein Grund für den Erlass einer Sicherungsanordnung wie die drohende Zahlungsunfähigkeit des Mieters. Für Unternehmen liegt ein besonderer Nachteil sogar erst dann vor, wenn die zu sichernde Forderung einen nennenswerten Teil des Gesamtumsatzes ausmacht.

Man wird nicht zu kritisch sein, wenn man resignierend feststellt, dass dieser Teil der Reform für die Praxis ohne Bedeutung bleiben wird. Einen versierten Mietnomaden schreckt die Sicherungsanordnung sicher nicht. Stattdessen sollte der Vermieter lieber auf Altbewährtes zurückgreifen und schlicht im Urkundenprozess klagen. Dort muss er keine dem § 283a ZPO vergleichbaren Hürden überwinden, um einen Titel zu erstreiten, aus dem er sogar ohne Sicherheitsleistung vollstrecken kann. Erst danach kommt der Mietnomade mit den angeblichen Mängeln der Mietwohnung zum Zuge.

### IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief  
mit Deckert kompakt

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

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990  
E-Mail: [online@haufe.de](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434  
E-Mail: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,  
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.7.2014.

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



Mat.-Nr. N6436-5042