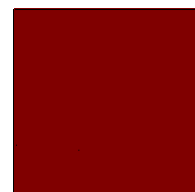


BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE



Verwalterrechtsbrief – Oktober 2009

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Verwaltungsbeirat - 1. Teil	– Seite 1
Die Hausordnung einer Eigentümergemeinschaft – 2. Teil	– Seite 2
Krisenmanagement: Schadensminimierung durch so genannte „Ausfrierung“	Seite 4
Krisenmanagement: Schadensminimierung durch so genannte „Ausfrierung“	Seite 4
Die Betriebskostenabrechnung: Erleichterungen für den Vermieter	Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Hat der Mieter Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	– Seite 4
Kostenerstattungsanspruch bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	– Seite 5
Darf der Vermieter während des Mietverhältnisses das „Weißen“ verlangen?	– Seite 5
Die Kosten des Anwalts bei Beauftragung durch den Verwalter in der Beschlussanfechtung	– Seite 5
Muss der Verwalter WEG-Gelder von seinen eigenen Geschäftskonto trennen?	– Seite 5
Kann Eigentümerversammlung die Farbe der Balkon-Innenseite bestimmen?	– Seite 5

Der Verwaltungsbeirat - 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats „kann“ durch die Wohnungseigentümer beschlossen werden (§ 29 WEG); er ist somit nicht zwingend vorgeschrieben. Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirates ist jedoch besonders bei größeren Eigentümergemeinschaften zweckmäßig. Ein durchsetzbarer Anspruch auf Einrichtung eines Verwaltungsbeirates besteht jedoch nur dann, wenn dessen Bestellung in der Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben ist.

I. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat besteht – soweit keine anderen Vereinbarungen bestehen – aus drei Personen. Es darf sich dabei nur um Wohnungseigentümer handeln. Die Wahl eines Außenstehenden als Verwaltungsbeiratsmitglied bedarf eines einstimmigen Beschlusses, aber auch nur, soweit die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich zu dieser Frage schweigt.

Praxishinweis: Weicht der Verwaltungsbeirat zahlenmäßig und nach Art der Mitglieder (also Nichtwohnungseigentümer) vom gesetzlichen Leitbild oder der Gemeinschaftsordnung ab, ist der Bestellungsbeschluss nicht nichtig, sondern nur innerhalb der Monatsfrist anfechtbar.

II. Begründung und Beendigung der Mitgliedstellung

Die jeweiligen Wohnungseigentümer werden auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses zu Verwaltungsbeiratsmitgliedern bestellt. Es kann aber auch durch Vereinbarung (entweder in der Gemeinschaftsordnung oder nachträglich) die qualifizierte Mehrheit oder gar Einstimmigkeit der Bestellung geregelt sein.

Praxishinweis: Eine Blockwahl des Verwaltungsbeirats, d.h. der Verwaltungsbeirat, bestehend aus den jeweiligen Mitgliedskandidaten, wird als solches gewählt, widerspricht grundsätzlich demokratischen Grundprinzipien. Eine solche Wahl soll jedoch dann gültig sein, wenn kein (anwesender) Wohnungseigentümer die Einzelwahl, d.h. die Wahl eines jeden einzelnen Mitgliedskandidaten in den Verwaltungsbeirat, verlangt.

§ 29 WEG sieht grundsätzlich keine zeitliche Begrenzung für die Bestellung eines Verwaltungsbeirats vor, so dass die Amtszeit befristet werden kann. Mit dem Ablauf der – soweit vorgesehen – Bestellungszeit endet die Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder von selbst. Der aus den jeweiligen Wohnungseigentümern bestehende Verwaltungsbeirat ist so lange im Amt, solange und soweit nicht die teilweise oder völlige Neuwahl der Mitglieder erfolgt und damit das Ausscheiden der Bisherigen verknüpft ist.

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRABE 12-13
14469 POTSDAM
☎ 0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN
RA MARTIN KULL

BIELEFELD
RA FELIX MEIBNER, LL.M.

HAMBURG
RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSEL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN
RA TIMO WOITASCHKE

HANNOVER
RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE
RA HARALD BRENNECKE
FA INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FA HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

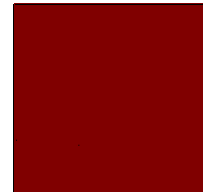
KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

MAINZ
RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT
FA F. INFORMATIONSTECHNOLOGIE

SAARBRÜCKEN
RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)
DEUTSCHSPRACHIGEN ANWÄLTEN IN

BELGIEN, DÄNEMARK
FRANKREICH, SPANIEN
TÜRKEI



Praxishinweis: Das grundsätzlich unentgeltlich tätige Mitglied des Verwaltungsbeirats kann jederzeit ohne Angabe von Gründen mehrheitlich abberufen werden; jedes Verwaltungsbeiratsmitglied ist jederzeit in der Lage, sein Amt niederzulegen.

Innerhalb des Verwaltungsbeirats besteht eine Hierarchie dahin gehend, dass aus der Mitte der Mitglieder einer zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden gewählt wird. Die Wahl des Vorsitzenden erfolgt jedoch außerhalb der Eigentümerversammlung und kann somit nach der Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolgen.

III. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwaltungsbeirat hat nach der gesetzlichen Intention grundsätzlich die Funktion der Unterstützung des Verwalters, § 29 Abs. 2 WEG. Dazu gehören beispielsweise

- die Mitarbeit bei der Ausarbeitung vom Verwalter eingeholter Kostangebote für Sanierungsmaßnahmen;
- die Vorbereitung der Eigentümerversammlungen (Festlegung der Tagesordnung im Benehmen mit dem Verwalter);
- die turnusmäßige Information der Wohnungseigentümer und
- die Überprüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung vor Beschlussfassung und Abgabe einer eigenen Stellungnahme, § 29 Abs. 3 WEG.

Darüber hinausgehende Kontrollrechte, insbesondere was die Überprüfung der laufenden Verwaltung betrifft, hat der Verwaltungsbeirat nach dem Gesetz nicht.

Praxishinweis: Der Verwaltungsbeirat kann – soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist – seine Stellungnahme zum Entwurf des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung noch in der entsprechenden Eigentümerversammlung mündlich oder schriftlich abgeben. Einen Anspruch auf Erstellung eines Prüfberichts steht weder dem einzelnen Wohnungseigentümer noch der Gemeinschaft zu.

Die Wohnungseigentümer können die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats durch Mehrheitsbeschluss näher definieren. Dazu gehören beispielsweise

- die Ermächtigung des Verwalters, „im Benehmen mit dem Verwaltungsbeirat“ einen Sanierungsauftrag zu erteilen;
- die Notwendigkeit einer Zustimmung des Verwaltungsbeirats (z. B. § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG); dann ist jedoch die Zustimmung des Verwaltungsbeirats als Gremium und nicht nur die des Vorsitzenden erforderlich;
- die Beauftragung und Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrags;
- im Vorfeld eines Verwalterwechsels die Beauftragung, Bewerberangebote einzuholen und Bewerbungen vorzusortieren;
- die Aufstellung eines Hausordnungsentwurfs und
- der Auftrag zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Geltendmachung von Mängelansprüchen.

Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft - 2. Teil

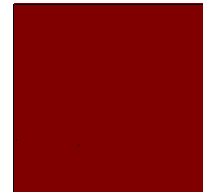
Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft – 1. Teil; abgedruckt in der August-Ausgabe des Verwalterbriefs)

4. Durchsetzung einer Hausordnung

Grundsätzlich hat der Hausverwalter für die Durchsetzung der Hausordnung Sorge zu tragen, § 27 Abs. 1 Nr.1 WEG. Dabei ist zu beachten, dass § 27 Abs.1 Nr. 1 WEG nur das Innenverhältnis zwischen den Eigentümern und dem Hausverwalter regelt. Eine Vertretungsmacht nach außen – auch zur gerichtlichen oder außergerichtlichen Durchsetzung möglicher Ansprüche – erhält der Hausverwalter erst durch Beschlussfassung der Eigentümer, eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder in der Hausordnung selbst. Daneben können auch die Eigentümer einzeln oder im Verband gerichtlich gegen die Störungen vorgehen.

Zu den Aufgaben des Hausverwalters gehört es, darauf zu achten, dass die Wohnungseigentümer die Hausordnung einhalten. Das beinhaltet nach § 14 WEG auch, dass er auf die vermietenden Eigentümer Einfluss nehmen muss, damit diese ihre Mieter veranlassen, die Hausordnung einzuhalten. Da es sich hier um die Hausordnung handelt, hat er bei Verstößen den Wohnungseigentümer abzumahnern.



Den Hausverwalter trifft auch eine Pflicht zur Abmahnung, wenn Mieter gegen die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft verstoßen. Allerdings hat diese Abmahnung keine mietvertraglichen Konsequenzen, da der Hausverwalter in der Regel nicht im Pflichtenkreis des Vermieters tätig wird. Ist ihm allerdings auch die Verwaltung des Sondereigentums übertragen, kann der Hausverwalter auch Verstöße gegen die mietvertraglich vereinbarte Hausordnung abmahnen, was dann auch mietvertragliche Konsequenzen haben kann.

Der Hausverwalter kann bei der Durchsetzung der Hausordnung im eigenen Namen (als Prozessstandschafter), als Vertreter eines Sondereigentümers oder als Organ des rechtsfähigen Verbandes tätig werden.

Als Störer kommen verschiedene Personen in Betracht. Zunächst einmal der Wohnungseigentümer selbst. Verstößt er gegen die Hausordnung kann er auf Unterlassung oder Beseitigung der Störung in Anspruch genommen werden. Grundlage hierfür ist der Unterlassungs- und Störungsabwehranspruch nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs.1 BGB. Die Störung kann zum einen darin bestehen, dass der Eigentümer oder dessen Mitbewohner gegen die Hausordnung verstößt. In einem solchen Fall ist der Wohnungseigentümer unmittelbarer Zustands- und Handlungsstörer.

Eine Störung kann jedoch auch in der Form vorliegen, dass der Wohnungseigentümer seinem Mieter eine Benutzung gestattet, die nicht mit der Hausordnung der Wohnungseigentümer in Einklang steht. Der Mieter ist unmittelbarer Handlungsstörer, der vermietende Eigentümer ist dagegen mittelbarer Zustandsstörer. Die Zustandsstörerhaftung ergibt sich, weil der Vermieter als Eigentümer und mittelbarer Besitzer der Wohnung für sein Sondereigentum und denen davon ausgehende Störungen verantwortlich bleibt, vgl. § 14 Nr. 2 WEG. Es besteht kein Rangverhältnis zwischen den Störern, sodass auch gegen den Vermieter als Zustandsstörer vorgegangen werden kann, wenn der Mieter als Handlungsstörer in Betracht kommt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, störende Mieter oder sonstige Nutzer des Sondereigentums direkt in Anspruch zu nehmen. Die anderen Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft (gegebenenfalls vertreten durch den Hausverwalter) können gemäß § 1004 Abs.1 BGB ihren aus dem Eigentum resultierenden Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung der Störung geltend machen. Selbst wenn die Störung mit der mietvertraglich vereinbarten Hausordnung konform geht, aber gegen die WEG-Hausregeln verstößt, sind die Wohnungseigentümer nicht zur Duldung verpflichtet, da ihnen gegenüber der Mietvertrag nicht gilt, vgl. § 1004 Abs. 2 BGB. Im Verhältnis zu den Eigentümern soll der Mieter nicht mehr Rechte in Anspruch nehmen können als der vermietende Eigentümer – wäre dieser jedoch zur Störung berechtigt, kann sich auch der Mieter darauf berufen.

5. Hinweise

Häufig scheidet die Durchsetzung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen wegen Verstößen gegen die Hausordnung an Beweisschwierigkeiten. Die Gerichte stellen hier in der Regel strenge Anforderungen – es muss detailliert vorgetragen werden wer, wann, wie gegen die Hausordnung verstoßen hat.

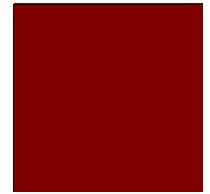
Zudem muss genau überlegt sein, gegen wen der Anspruch geltend gemacht wird. So kann es einfacher sein bei vermieteten Wohnungen unmittelbar gegen den Störer (Mieter) vorzugehen. Dies gilt insbesondere bei der Vollstreckung von Unterlassungsansprüchen dann, wenn dem Mieter das störende Verhalten mietvertraglich gestattet ist. Der Eigentümer schuldet nur die Einwirkung auf den Mieter, während letzterer die Unterlassung selbst schuldet. Zudem fehlt dem Wohnungseigentümer die rechtliche Handhabe zur Ausübung von Druck (Abmahnung oder Kündigung), wenn er dem Mieter das Verhalten mietvertraglich gestattet hat.

Das Aufstellen und auch insbesondere die spätere Durchsetzung einer Hausordnung ist auf Grund der vielen unterschiedlichen, teilweise kollidierenden Interessen, kein leichtes Unterfangen. Gerade der Hausverwalter, dessen Aufgabe die Durchsetzung der Regeln ist, kann schnell zwischen die Fronten der Wohnungseigentümer geraten. Es ist daher gerade für ihn ratsam bei auftretenden Störungen und Problemen, bedacht vorzugehen und bei Unklarheiten und Streitigkeiten fachkundigen Rat einzuholen.

Krisenmanagement: Schadensminimierung durch so genannte „Ausfrierung“

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Jetzt hat auch das höchste deutsche Zivilgericht (BGH vom 06.05.2009, XII ZR 137/07) bestätigt, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht verpflichtet ist, den Mieter, der das Objekt weiter nutzt, mit Heizenergie zu beliefern.



Oft ist es so, dass der Gewerbemieter, dem seitens des Vermieters wegen hoher Mietrückstände kündigt wurde, auch nach der Beendigung nicht immer gleich auszieht. Dem Vermieter ist zu diesem Zeitpunkt meist schon ein hoher finanzieller Schaden durch den Mietausfall entstanden und eine Räumungsvollstreckung kann lange dauern und ist teuer. Wenn er dem Mieter auch noch vertraglich zur Lieferung von Heizenergie verpflichtet war, versucht der Vermieter nachvollziehbar, durch die Entziehung der Wärmezufuhr für einen schnellen Auszug zu sorgen und selbst die Energiekosten zu sparen.

Diese Vorgehensweise erhält im Gewerbemietrecht nunmehr seine Legitimation, wenn der Mieter sich mit der Miete bzw. der sich nach Beendigung des Mietverhältnisses anschließenden Nutzungsentschädigung im Verzug befindet und aus diesem Grund dem Vermieter ein stetig wachsender Schaden droht. Entscheidend für den Vermieter ist auch, dass die „Versorgungssperre“ keine Besitzstörung in Form der verbotenen Eigenmacht darstellt und eine Einstweilige Verfügung durch den Mieter aus diesem Grund keinen Erfolg mehr haben wird.

Im Ergebnis ist die Entscheidung zu begrüßen, da in Zeiten der steigenden Energiepreise ein bestehender Schaden für den Vermieter minimiert werden kann.

Die Betriebskostenabrechnung: Erleichterungen für den Vermieter

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Soweit der Vermieter Vorschusszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten erhält und das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode vereinbart ist, muss die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 bis spätestens zum 31.12.2009 beim Mieter zugegangen sein. Ergibt die Abrechnung zu Lasten des Mieters einen Nachzahlungsbetrag, kann dieser nur gefordert werden, wenn die Abrechnung rechtzeitig zugeht.

In diesem Zusammenhang hat der BGH am 15.07.2009 (VIII ZR 340/08) entschieden, dass der Vermieter die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen darf, wenn die Umlage dieser Kosten auch einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.

Knackpunkt war die so genannte „Prüffähigkeit der Abrechnung“ als formelle Voraussetzung. Denn die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser betreffen eigentlich zwei verschiedene Positionen. Nach Ansicht des obersten Zivilgerichts ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter jedoch gewährleistet, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Die Prüffähigkeit ist auch dann zu bejahen, wenn der Wasserversorger den Zählerstand erst mit einiger Verzögerung dem Entsorgungsbetrieb übermittelt. Denn weil für die Abrechnung jeweils derselbe Frischwasserverbrauch maßgeblich ist, spielt es für den vom Mieter zu tragenden Kostenanteil keine Rolle, ob der Wasserversorgungsbetrieb den abgelesenen Zählerstand sofort oder erst mit einiger Verzögerung an den Entsorgungsbetrieb übermittelt.

Leitsatz: Hat der Mieter Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

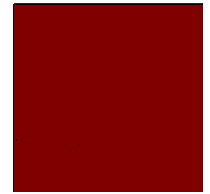
Mieter können von einem ehemaligen Vermieter nicht verlangen, dass dieser ihnen eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ausstellt, die über eine Quittung für die erhaltenen Mietzahlungen hinausgeht. Die Abgabe einer solchen - in ihren Wirkungen unter Umständen weiter reichenden - Erklärung kann einem Vermieter schon wegen einer möglichen Gefährdung eigener Rechtspositionen nicht zugemutet werden.

Gericht / AZ.: BGH vom 30.09.2009, VIII ZR 238/08,

Leitsatz: Kostenerstattungsanspruch bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Bei Vorliegen einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel (hier einer Endrenovierungsklausel) hat der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Wertersatz gemäß §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB in Höhe der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung, wenn er im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel Renovierungsarbeiten vornimmt.

Gericht / AZ.: BGH vom 27.05.2009, VIII 302/07



Leitsatz: Darf der Vermieter während des Mietverhältnisses das „Weißen“ verlangen?

Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung bei Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel verpflichtet den Mieter auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl. Dadurch wird der Mieter in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt. Auch die Klausel, die den Mieter zum „Weißen“ verpflichtet, enthält eine solch unzulässige Farbvorgabe und ist unwirksam. Es liegt jedenfalls nicht fern, den Begriff „Weißen“ nicht lediglich als Synonym für „Streichen“, sondern im Sinne von „einen Anstrich in weißer Farbe ausführen“ zu verstehen. Lässt eine Klausel mehrere Auslegungen zu, ist die dem Mieter günstigste, weil zur Unwirksamkeit der Klausel führende Auslegung zugrunde zu legen.

Gericht / AZ.: BGH vom 23.09.2009, VIII ZR 344/08

Leitsatz: Die Kosten des Anwalts bei Beauftragung durch den Verwalter in der Beschlussanfechtung

Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt, die beklagten Wohnungseigentümer in einem Beschlussanfechtungsverfahren zu vertreten, und lassen sich einzelne dieser Eigentümer, ohne dass dies geboten ist, durch weitere Anwälte vertreten, sind die Kosten des von dem Verwalter beauftragten Anwalts vorrangig zu erstatten.

Gericht / AZ.: BGH vom 16.07.2009, V ZR 11/09

Leitsatz: Muss der Verwalter WEG-Gelder von seinen eigenen Geschäftskonto trennen?

Ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters kann sein, dass der Verwalter die Gelder der Wohnungseigentümer nicht von seinem Vermögen getrennt hält. Für den bargeldlosen Zahlungsverkehr bedeutet dies, dass der Verwalter die Gelder der Eigentümer nicht auf einem reinen Eigenkonto, bei dem Kontoinhaber und Verfügungsberechtigter der Verwalter ist, verwahren darf. Das gilt selbst dann, wenn im Verhältnis des Verwalters zur Wohnungseigentümergeinschaft formal eine Trennung der Gelder vorliegen sollte. Gegenüber Dritten muss nämlich erkennbar sein, dass es sich um Fremdgelder der Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

Gericht / AZ.: OLG Rostock vom 20.05.2009, 3 W 181/08

Leitsatz: Kann Eigentümerversammlung die Farbe der Balkon-Innenseite bestimmen?

Die Besitzer einer Eigentumswohnung dürfen die Innenseite ihrer Balkone nicht nach eigenem Geschmack anstreichen. Auch wenn der Balkon insgesamt als Sondereigentum im Grundbuch eingetragen ist, gehört er als konstruktiver, der Sicherheit dienender Bestandteil zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Gericht / AZ.: LG Itzehoe vom 29.09.2009, 11 S 11/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.