

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • MAINZ • SAARBRÜCKEN

Verwalterrechtsbrief – Oktober 2008

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 4. Teil: Der Hausverwaltervertrag	– Seite 1
Die Grundzüge des WEG-Verfahren – 3. Teil	– Seite 2
Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 2. Teil	– Seite 3

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Entstehung von Sondereigentum	– Seite 4
Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen?	– Seite 4
Trittschallschutz	– Seite 4
Konkretisierung Sonderkündigungsrechts des Vermieters; § 573a BGB	– Seite 5
Kein Kündigungsrecht bei schwerer Erkrankung	– Seite 5

Der Hausverwalter im WEG - 4. Teil: Der Hausverwaltervertrag

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 3. Teil: Der Hausverwaltervertrag; abgedruckt in der August-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Der Anspruch des Hausverwalters auf Entgelt ergibt sich allein aus dem Hausverwaltervertrag. Es unterliegt grundsätzlich der freien Vereinbarung durch die Parteien. Die Hausverwaltergebühr wird i.d.R. entweder als Festbetrag pro Sondereigentumseinheit oder als Festhonorar für die Verwaltung der gesamten Wohnanlage vereinbart. Ist die Vergütung nicht geregelt, was nicht zu empfehlen ist, richtet sie sich nach den Kosten des allg. Geschäftsbetriebs einer üblichen Verwaltung. Die Erhöhung einer Vergütung bedarf neben einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer auch eines Änderungsvertrags zur Ausführung des Beschlusses.

Praxishinweis: Es ist sinnvoll, im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander das Hausverwalterhonorar nach der Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufzuteilen. Dazu bedarf es aber einer Vereinbarung, ein Beschluss reicht nicht aus und kann mithin nicht im Hausverwaltervertrag festgelegt werden. Sieht die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung eine andere Kostenverteilung vor, z.B. nach Miteigentumsanteilen, geht diese Regelung entgegenstehenden vertraglichen Regelungen vor, worauf der Hausverwalter bei seiner Abrechnungserstellung achten muss.

Die Hausverwaltervergütung ist Bestandteil der gemeinschaftlichen Kosten. Sie ist demnach auch Ausgabenposition von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Die Hausverwaltervergütung wird grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern geschuldet. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gilt § 16 Abs. 2, d.h. nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils. Ein Ausgleichsanspruch richtet sich nach § 426 BGB. Die Vergütung ist erst nach Erbringung der Dienstleistung, insbes. Vorlage der Jahresabrechnung, zu erbringen.

Praxishinweis: Ob von den Wohnungseigentümern Sondervergütungen zu zahlen sind, unterliegt grundsätzlich der Vereinbarung mit dem Hausverwalter im Hausverwaltervertrag. Dies ist jedoch sehr oft Auslegungssache, denn entsprechende Leistungen können auch schon durch die normale Vergütung abgegolten sein.

Soweit die Dauer der Hausverwaltertätigkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft im Hausverwaltervertrag enthalten ist, endet der Hausverwaltervertrag regelmäßig mit Ablauf der vereinbarten Zeit. Wird der Hausverwaltervertrag für mehr als 5 Jahre abgeschlossen – also über den Höchstbestellungszeitraum hinaus –, ist der Vertrag zwar nicht wegen Verstoß gegen § 26 Abs. 1 S. 2 WEG nichtig, jedoch endet der Vertrag dann mit Ablauf der 5 Jahre.

Praxishinweis: Wenn der Vertragsschluss zeitlich an den Beginn der Amtszeit anschließt, ist

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

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

BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL

BIELEFELD

RA FELIX MEIBNER, LL.M.

HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSSEL)
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 F. INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FAIN F. HANDELS- U. GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN BRUNH. BRENNECKE

KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN

RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT

SAARBRÜCKEN

RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

LAMBSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-
REICH, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Geschäftskonto: BW Bank • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 496 21 13

Fremdgeldkonto: BW Bank • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 496 29 31

ihr Beginn maßgeblich, selbst dann, wenn die Tätigkeit des Hausverwalters als solche erst mit Vertragsschluss oder gar später aufgenommen werden soll. Dies gilt erst recht, wenn die Aufnahme der Verwaltungstätigkeit zeitlich zwischen Beginn der Amtszeit und Vertragsabschluss liegt. Ein im Hausverwaltervertrag abweichend geregelter Zeitpunkt ist irrelevant.

Setzt der Hausverwalter seine Tätigkeit fort, obwohl sein Amt geendet hat und der Vertrag beendet ist, erlischt jedweder vertraglicher Vergütungsanspruch mit Ablauf der entsprechenden Frist. Wurde die weitere Hausverwaltungstätigkeit über die Bestellzeit hinaus einvernehmlich zwischen dem Hausverwalter und den Wohnungseigentümern praktiziert, hat der Hausverwalter allerdings gemäß § 683 BGB als Geschäftsführer ohne Auftrag nicht nur Anspruch auf Aufwendungsersatz, sondern auch einen Anspruch auf übliche Vergütung. Wird die Bestellung des Hausverwalters hingegen durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer gerichtlich angefochten, behält er zunächst einen unbedingten vertraglichen Vergütungsanspruch, zumindest für die Zeit, bis der Bestellungsbeschluss rechtskräftig für unwirksam erklärt ist.

Übt der „gewesene“ Hausverwalter (also derjenige, dessen Bestellzeit abgelaufen ist oder der abberufen wurde) weiterhin eine Tätigkeit aus, hat dies ungeachtet des Tätigkeitsverbots rechtliche Konsequenzen: Unternehmen, die mit dem Hausverwaltungsunternehmen z.B. Verträge namens der Wohnungseigentümer abschließen, sind zu schützen, da sie von den Vorgängen innerhalb der Gemeinschaft regelmäßig keine Kenntnis haben und somit davon ausgehen, dass der Hausverwalter noch in Amt und Würden ist. Hier werden die Wohnungseigentümer aus dem Gesichtspunkt der Anscheins-, wenn nicht gar der Duldungsvollmacht berechtigt und verpflichtet. Dies gilt im Hinblick auf die Anscheinsvollmacht selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer mit der Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit durch den ehemaligen Hausverwalter nicht einverstanden sein sollten.

Praxishinweis: Im letzteren Fall sind die Wohnungseigentümer bei Meidung der Verpflichtungswirkung gehalten, notfalls gerichtlich die Unterlassung weiterer Hausverwaltungstätigkeit zu erzwingen, oder bei Weigerung des ehemaligen Hausverwalters, seine Tätigkeit einzustellen und trotz Minderheitenquorums eine Versammlung hierzu einzuberufen, mittels Einberufung einer Versammlung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden entsprechende Beschlüsse herbeizuführen

Die Grundzüge des WEG-Verfahrens – Teil 3

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Grundzüge des WEG-Verfahrens – Teil 2; abgedruckt in der August-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Entscheidungen

Das Gericht entscheidet nach der Überleitung der WEG-Streitigkeiten in das streitige Verfahren des Zivilprozessrechts nicht mehr durch Beschluss, sondern durch Urteil. Nach der bisherigen Rechtslage konnte der Richter über die Streitigkeit nach billigem Ermessen entscheiden gemäß § 43 Absatz 2 WEG a.F., wenn sich eine Regelung nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder aus einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergab. Nach der neuen Rechtslage ist das Gericht an den Antrag der Parteien gebunden. Eine Entscheidung nach billigem Ermessen ist daher nur in Ausnahmefällen möglich, soweit die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht treffen können.

Beispiele:

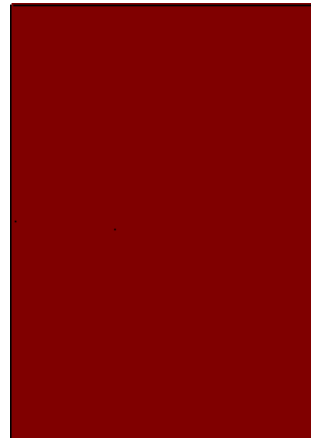
1. Antrag auf gerichtliche Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
2. Festsetzung einer Liquiditätumlage bei Finanzengpässen in der Gemeinschaft
3. Korrektur eines bereits beschlossenen Wirtschaftsplanes

Praxishinweis: Der Richter darf zwar auf die Berichtigung eines Antrages hinwirken, jedoch nicht mehr einen falschen von sich aus berichtigen bzw. Anordnung von sich aus treffen.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Rechtsmittel

Durch die WEG-Reform wird über Streitigkeiten zukünftig durch Urteil entschieden. Dies hat zur Folge, dass nicht mehr die Beschwerde, sondern die Berufung und Revision die statthaften Rechtsmittel gegen die Entscheidung sind.

1. Berufung - Gegen die erstinstanzliche Entscheidung des Gerichts in Wohnungseigentums-sachen findet nun mehr die Berufung statt gemäß § 511 ff. ZPO. Sachlich zuständig für die Berufung ist das Berufungsgericht, d.h. das nächst höhere Gericht. Das bedeutet das bei Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 WEG n.F. die erstinstanzlich vor dem Amtsgericht verhandelt werden, das Landgericht das sachlich zuständige Berufungsgericht ist. Bei den streitwertan-hängigen Streitigkeiten nach § 43 Nr. 5 WEG n.F. ist das Landgericht das sachlich zuständige Berufungsgericht, wenn die Streitigkeit erstinstanzlich vor dem Amtsgericht verhandelt wurde (Streitwert: nicht über 5.000,-€). Lag der Streitwert über 5.000,-€ und war daher erstinstanzlich das Landgericht zuständig, so dass das sachlich zuständige Berufungsgericht das Oberlandes-gericht ist.

Bei der Berufung ist zu beachten, dass

1. diese nur statthaft ist, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes mehr als 600,-€ beträgt oder
2. das erstinstanzliche Gericht die Berufung im Urteil zugelassen hat, was gemäß § 511 Absatz 4 ZPO dann der Fall ist, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgericht erfordert.
3. Es besteht ein Anwaltszwang gemäß § 78 ZPO, da die Berufung immer vor dem Landgericht oder Oberlandesgericht verhandelt wird.
4. Der Berufungskläger muss die Berufung innerhalb von einem Monat nach Zustellung des Urteils gemäß § 517 ZPO einlegen.
5. Der Berufungskläger muss die Berufung zwei Monate nach Zustellung des Urteils be-gründen, § 520 ZPO.

Praxishinweis: Bei der Berufungseinlegungsfrist, sowie bei der Begründungsfrist handelt es sich um Notfristen. Bei Versäumung der Fristen kann unter Umständen ein Wiedereinset-zungsantrag in den vorigen Stand statthaft sein.

2. Revision

Die Revision ist grundsätzlich gegen die in der Berufungsinstanz erlassenen Endurteil statthaft gemäß §§ 542 Absatz 1 i. V. m. 543 Absatz 1 ZPO, wenn

1. das Berufungsgericht sie in seinem Urteil oder
2. der Bundesgerichtshof (BGH) als Revisionsgericht sie auf die Beschwerde gegen die Nichtzulassung durch das Berufungsgericht

zugelassen hat.

Praxishinweis: Die Revision ist zu zulassen wenn, die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgericht erfordert, § 543 Absatz 2 ZPO.

Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 2. Teil; abgedruckt in der Au-gust-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Der Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist eine Art Haushaltsplan der Eigentümergemeinschaft, indem die voraus-sichtlich entstehenden Kosten und Einnahmen des Wirtschaftsjahres gegenübergestellt werden. Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen (§ 28 Abs. 1 WEG).

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Im Wirtschaftsplan müssen folgende Positionen enthalten sein:

- voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer an der Lasten- und Kostentragung,
- Beitragsleistungen der Wohnungseigentümer an der vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung

Abgesehen von den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen des § 28 Absatz 1 WEG enthält das Gesetz keine weiteren Vorgaben für die Form und den Inhalt des Wirtschaftsplans. Er soll jedoch den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung entsprechen und daher eine geordnete, übersichtliche und nachprüfbare Darstellung der Entwicklung der gemeinschaftlichen Gelder im Wirtschaftsjahr enthalten.

Zweck des Wirtschaftsplanes ist es, dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit einzuräumen, die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben zu überblicken. Darüber hinaus kann nur auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes ein Vorschuss von den Wohnungseigentümern für die voraussichtlichen Ausgaben verlangt werden (§ 28 Abs. 2 WEG). Voraussetzung für einen Anspruch auf Vorschussleistung gegen den einzelnen Wohnungseigentümer ist ein mit Stimmenmehrheit zustande gekommener Beschluss über den aufgestellten Wirtschaftsplan des Verwalters (§ 28 Abs. 5 WEG).

Praxishinweis: Über den Wirtschaftsplan haben grundsätzlich alle Wohnungs- und Teileigentümer abzustimmen, auch wenn der Wirtschaftsplan einzelne Positionen enthält, die nur eine abgeschlossene Gruppe betreffen, z.B. die Teileigentümer der Tiefgaragen.

Da es sich bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes um eine Pflicht des Verwalters handelt, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer die Erstellung und Vorlage eines Wirtschaftsplanes vom Wohnungseigentümerverwalter verlangen; notfalls auch im gerichtlichen Verfahren. Es bedarf keiner vorherigen Bevollmächtigung durch die Gemeinschaft. Der Anspruch auf Erstellung und Vorlage des Wirtschaftsplanes kann, aber nur bis zum Ablauf des Wirtschaftsjahres geltend gemacht werden, da der Wirtschaftsplan nicht rückwirkend für das vergangene Jahr festgesetzt werden kann. Grund dafür ist, dass der Wirtschaftsplan ein Haushaltsplan für die voraussichtlichen Kosten ist und mit Ablauf des Jahres die Kosten tatsächlich beziffert werden können und somit ein Haushaltsplan hinfällig ist.

Leitsatz: Entstehung von Sondereigentum

Ist die Begrenzung des Sondereigentums nach dem Aufteilungsplan und der Bauausführung eindeutig, kann Sondereigentum an einem Raum auch dann entstehen, wenn es an einer tatsächlichen Abgrenzung des Raums gegen fremdes Sondereigentum fehlt.

Gericht / AZ.: BGH vom 26.08.2008, V ZR 97/07,

Leitsatz: Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen?

1. Der Wortlaut von § 16 Abs. 3 WEG a.F. (entspricht WEG n.F. § 16 Abs. 6 Satz 1) ist eindeutig. Jeder Eigentümer, der einer baulichen Veränderung nicht positiv zugestimmt und hiervon keinen Nutzen hat, muss nicht mitzahlen, soweit die Einzelabrechnungen nicht bestandskräftig werden.

2. Wenn die Kostenverteilung in den Einzelabrechnungen objektiv unrichtig ist, ist auch der Beschluss über die Entlastung der Verwaltungsbeiräte aufzuheben, weil Ansprüche gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nicht auszuschließen sind.

Gericht / AZ.: OLG München vom 11.07.2008, 32 Wx 87/08

Leitsatz: Trittschallschutz

1. Jeder Wohnungseigentümer in einem Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten und erst später in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude, dem bewusst sein muss, dass dieses Gebäude ohne Beachtung der erst in späterer Zeit erstellten immissionsbegrenzenden DIN-Normen errichtet wurde, hat bei Veränderungen im Sondereigentum (hier: Austausch von Teppichboden gegen Parkett) den bauseitig bedingten geringen Standard des Gebäudes (hier: beim Trittschall) zu berücksichtigen.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



2. Führt die Veränderung des Bodenbelages zu Trittschallbelästigungen in der darunter liegenden Eigentumswohnung und gehen diese unter Berücksichtigung des für den Einzelfall zu ermittelnden besonderen Gepräges des betroffenen Gebäudes über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus, so ist der Störer zur Beseitigung dieser Einwirkungen verpflichtet.

3. Ist der zunächst vorhandene Bodenbelag nicht als ein das ursprüngliche Schallschutzniveau vorprägender Umstand anzusehen (Zufallsausstattung), so kann gleichwohl aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall die Treuepflicht der Wohnungseigentümer es gebieten, den verändernden Eigentümer so zu stellen als ob der ursprünglich vorhandene Bodenbelag für das Schallschutzniveau vorprägend gewesen sei, mit der Folge, dass der verändernde Eigentümer einen bestimmten Grenzwert für den Trittschallschutz einzuhalten bzw. nicht zu unterschreiten hat.

Gericht / AZ.: OLG Düsseldorf vom 13.11.2007, I-3 Wx 115/07

Leitsatz: Konkretisierung Sonderkündigungsrechts des Vermieters; § 573a BGB

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung auch dann unter Inanspruchnahme des Sonderkündigungsrechts aus § 573a BGB kündigen, wenn zusätzliche Räume vorhanden sind, die sich zur Nutzung als dritte Wohnung eignen würden.

Gericht / AZ.: BGH vom 25.06.2008, VIII ZR 307/07

Leitsatz: Kein Kündigungsrecht bei schwerer Erkrankung

Ein Mieter, der Gewerberäume angemietet hat, kann nicht fristlos wegen einer schweren Krebserkrankung kündigen.

Gericht / AZ.: OLG Düsseldorf vom 18.09.2008

Leitsatz: Kein Kündigungsrecht bei schwerer Erkrankung

Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erwirbt.

Gericht / AZ.: BGH vom 09.07.2008, VIII ZR 280/07

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigationsleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden Rechtsgebieten:**

ARBEITSRECHT Überwachung von Mitarbeitern - Grenzen der Zulässigkeit Teil II

VERSICHERUNGSRECHT: Auswirkungen der VVG-Reform auf Lebensversicherungsverträge

ERBRECHT: Mein Haustier als Erbe - wie man einem Haustier sein Vermögen vermachen kann

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

