

# BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTS DAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG  
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • MAINZ

## Verwalterrechtsbrief – Juni 2008

### Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 2. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft	– Seite 1
Der Verwaltungsbeirat - Teil 2: Haftung und Aufwendungsersatz	– Seite 2
Die Grundzüge des WEG-Verfahren – Teil 1	– Seite 3
Checkliste bei Betriebskostenabrechnungen	– Seite 4

### Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	– Seite 5
Kostenerstattungsanspruch des Wohnungseigentümers	– Seite 5
Hundehaltung im Gemeinschaftsgarten	– Seite 5
Anbietetpflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung	– Seite 5
Mieterhöhung durch auftragslosen Verwalter	– Seite 6
Heizkostenabrechnung auch bei Umstellung auf Fernwärme	– Seite 6
Formelle Anforderung an Betriebskostenabrechnung	– Seite 6

---

### Der Hausverwalter im WEG - 2. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 1. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Die Bestellung des Hausverwalters ist zeitlich begrenzt und zwar auf höchstens fünf Jahre (§ 26 Abs. 1 S. 2 WEG). Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt der Bestellung. Mit Ablauf der Bestellungszeit endet auch die Stellung als Hausverwalter.

**Praxishinweis:** Ist der Hausverwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, endet seine Organstellung mit Ablauf der 5 Jahre, wenn der Hausverwalter nicht zuvor abberufen wurde oder er sein Amt niedergelegt hat. Eine auf bestimmte Zeit erfolgte Bestellung endet mit Zeitablauf, wenn die 5 Jahre nicht überschritten werden. Eine auf längere Zeit (beispielsweise 6 Jahre) erfolgte Bestellung endet mit Ablauf der 5-Jahresfrist, ohne dass es dazu irgendeiner Rechtshandlung bedarf. Mit Ablauf der Bestellzeit ist die weitere Tätigkeit des Hausverwalters verboten.

Der amtierende Hausverwalter kann durch die Gemeinschaft nach Ablauf der Bestellungszeit erneut zum Verwalter bestellt werden. Die Wiederwahl ist jedoch gemäß § 26 Abs. 2 WEG wiederum auf maximal 5 Jahre limitiert. Erforderlich ist ein neuer Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer.

**Praxishinweis:** Der Beschluss zur Wiederwahl darf frühestens 1 Jahr vor Ablauf der laufenden Bestellungszeit gefasst werden. Die Wiederwahl des bisherigen Hausverwalters länger als 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit ist nichtig. Dies gilt nicht, wenn die neue Amtszeit mit der Wiederwahl zu laufen beginnt. Zulässig ist auch eine vorzeitige Bestellung (länger als ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit), die zwar nicht mit sofortiger Wirkung beschlossen wird, sondern z. B. erst ein halbes Jahr nach der Beschlussfassung wirksam werden soll.

Es ist in der Praxis sehr häufig der Fall, dass der aufteilende Bauträger bereits in der Teilungserklärung bzw. gleichzeitig aufgestellter Gemeinschaftsordnung einen Hausverwalter bestimmt, was in rechtlicher Hinsicht einem einstimmigen schriftlichen Beschluss gemäß § 23 Abs. 3 WEG entspricht.

Die Befugnis des teilenden Eigentümers zur Bestellung des 1. Hausverwalters endet mit Entstehen der werdenden Gemeinschaft, also dann, wenn mindestens für einen Ersterwerber eine Auflassungsvormerkung in seinem Wohnungsgrundbuch eingetragen ist und er Besitz an seinem Sondereigentum erlangt hat.

### POTS DAM

PETER HESSE  
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4  
14467 POTS DAM  
☎ 0331 - 620 30 30  
FAX 0331 - 620 30 33  
POTS DAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

**BADEN-BADEN**  
RA MARTIN KULL  
RAIN MELANIE JUNGBLUTH

**BAD HOMBURG**  
RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

**BIELEFELD**  
RA FELIX MEIBNER

**HAMBURG**  
RA ANDREAS ALBRECHT  
L.L.M. (BRÜSSEL)  
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN

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

**HEIDELBERG**  
RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

**KARLSRUHE**  
RA HARALD BRENNECKE  
RAIN CORNELIA HÜBNER  
RAIN BRUNH. BRENNECKE

**KIEL**  
RAIN VALESKA C. WALTER

**KÖLN**  
RA STEFAN THIEL  
L.L.M. (LONDON)

**MAINZ**  
RA DR. OLAF GRIEBENOW  
RA STEPHAN SCHMIDT

IN KOOPERATION MIT:  
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

**LAMBSDORFF & LANGE**  
MÜNCHEN PATENTANWÄLTE  
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN  
ANWÄLTEN IN  
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-  
REICH, ÖSTERREICH,  
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Geschäftskonto: BW Bank Mannheim • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 49 62 113  
Fremdkontokonto: BW-Bank Mannheim • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 49 62 931

**Praxishinweis:** Der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung liegende Bestellsakt als solcher führt noch nicht zur Organstellung. Erst die Annahme durch den vorgesehenen Hausverwalter bringt diesen ins Amt. Meist liegt die Annahmeerklärung in der Aufnahme der Tätigkeit als Hausverwalter.

**Achtung:** Durch die Reform des WEG wurde jedoch für die Erstverwalterbestellung eine zeitliche Begrenzung eingeführt. Danach darf nach der Begründung von Wohnungseigentum der Erstverwalter nur für 3 Jahre bestellt werden, § 26 Abs. 1 WEG. Diese Regelung gilt aber nur für Wohnungseigentümergeinschaften, die nach dem 01.07.2007 entstanden sind. Es besteht die Möglichkeit, bereits nach zwei Jahren den Verwalter neu zu bestellen und dann wieder auf fünf Jahre.

Da der Hausverwalter notwendiges Organ bei der Hausverwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist, hat bei Nichtvorhandensein jeder Wohnungseigentümer das Recht, die Bestellung eines Hausverwalters zu verlangen (§ 21 Abs. 4 WEG).

Dieses Recht - also die Bestellung eines Hausverwalters - kann der einzelne Wohnungseigentümer notfalls auch im Wege des gerichtlichen Verfahrens durchsetzen. Der Beschluss des Richters tritt dann an die Stelle des Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

---

## **Der Verwaltungsbeirat - Teil 2: Haftung und Aufwendungsersatz**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Verwaltungsbeirat - Teil 1: Begründung der „Organ“-Stellung; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

### **I. Haftung**

Der Verwaltungsbeirat hat grundsätzlich die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes anzuwenden. Der Verwaltungsbeirat handelt z.B. grob fahrlässig, wenn er dem Verwalter entgegen der ausdrücklichen Weisung der Eigentümerversammlung die uneingeschränkte Verfügungsmacht über ein der Eigentümergeinschaft zustehendes Rücklagenkonto von erheblicher Höhe einräumt. Eine ebenfalls grob fahrlässige Pflichtverletzung liegt vor, wenn der Verwaltungsbeirat bei der Prüfung der Jahresabrechnung auf die Kontrolle der Kostenbelege verzichtet.

#### **(1) Der Beiratsmitglieder gegenüber den Wohnungseigentümern**

Grundsätzlich sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats den Wohnungseigentümern gegenüber nur zur Auskunft über ihre Tätigkeit verpflichtet. Der einzelne Wohnungseigentümer kann den Auskunftsanspruch grundsätzlich nur nach Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen, es sei denn, es bestünde ausnahmsweise nach Treu und Glauben ein Individualanspruch. Aber selbst dann ist es erforderlich, dass dieser Umstand zuvor Gegenstand einer Erörterung durch die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen ist.

Die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften für die pflichtgemäße Erfüllung ihrer Beiratsaufgaben nach den Grundsätzen des Auftragsrechts (§§ 662 ff. BGB), unter Umständen aber auch nach §§ 823 ff. BGB. Die Haftung kann jedoch durch die Gemeinschaftsordnung beschränkt werden. Ein haftungsbeschränkender Mehrheitsbeschluss ist lediglich anfechtbar und nicht nichtig.

#### **(2) Der Wohnungseigentümer für Beiratsmitgliedern**

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet gegenüber Dritten für alle Pflichtverletzungen der Verwaltungsbeiratsmitglieder nach den allgemeinen Regeln der §§ 278, 831 BGB. Jedoch kommt, da der Verwaltungsbeirat kein Organ ist, eine Haftung nach § 31 BGB nicht in Betracht.

**Praxishinweis:** Übernimmt der Verwaltungsbeirat Zusatzaufgaben, die mit einer erheblichen Verantwortung verknüpft sind wie z.B. die Überwachung komplexer Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum, sollten sich die Verwaltungsbeiratsmitglieder ihre Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit im Eigentümerbeschluss beschränken lassen. Dies ist zulässig. Wegen der verantwortlichen Tätigkeit des Verwaltungsbeirats sollten die Mitglieder auf eine jährliche, zumindest aber bei Beendigung ihrer Tätigkeit, Entlastung verharren. Einen Anspruch darauf haben sie jedoch nicht.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats sollten daher vor Annahme ihres Amtes darauf bestehen, dass sich die Wohnungseigentümer im Wahlbeschluss verpflichten, den Verwaltungsbeirat zu entlasten, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

## **II. Aufwendungsersatzanspruch**

Das rechtliche Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwaltungsbeiratsmitgliedern ist regelmäßig ein Auftragsverhältnis i.S.d. §§ 662 ff. BGB. Daraus ergibt sich, soweit die Gemeinschaftsordnung oder anderweitige Wohnungseigentümerbeschlüsse nicht entgegenstehen, dass die Beiratsmitglieder einen Anspruch auf Aufwendungsersatz haben, § 670 BGB.

**Praxishinweis:** Bei großen Wohnungseigentümergeinschaften entspricht es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter die Beiratsmitglieder auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft ein Beiratsseminar besuchen lässt. Eines Eigentümerbeschlusses hierzu bedarf es nicht.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

---

## **Die Grundzüge des WEG-Verfahren – Teil 1**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Das Wohnungseigentumsverfahren (WEG-Verfahren) ist ein Verfahren der so genannten Freiwilligen Gerichtsbarkeit. Dennoch handelt es sich um ein echtes privatrechtliches Streitverfahren. Vorteile des Wohnungseigentumsverfahrens gegenüber dem normalen Zivilprozess liegen insbesondere in seiner Flexibilität, die sich darin zeigen, dass beispielsweise der Amtsermittlungsgrundsatz die Suche nach einer materiell richtigen Entscheidung erleichtert.

Zuständigkeitsbestimmungen und allgemeine Regelungen für das WEG-Verfahren sind in den §§ 44-50 WEG und im FGG enthalten. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der ZPO, soweit das WEG oder das FGG Sonderregelungen enthalten. Hier kommen insbesondere die Regelungen zur Streitverkündung, für das in WEG-Verfahren mögliche selbständige Beweisverfahren und dem ebenfalls in WEG-Verfahren möglichen Vollstreckungsgegenantrag.

Die sachliche als auch die örtliche Zuständigkeit des WEG-Verfahrens ergibt sich aus § 43 Abs. 1 WEG. Es handelt sich dabei um eine so genannte ausschließliche Zuständigkeit; eventuelle Gerichtsstandsvereinbarungen sind für das Gericht nicht bindend.

Das örtlich zuständige WEG-Gericht ist in der ersten Instanz das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnanlage befindet. Die sachliche Zuständigkeit des WEG-Gerichts ergibt sich im Wesentlichen aus ebenfalls aus § 43 Abs. 1 WEG. Danach ist es zuständig:

- auf Antrag eines Wohnungseigentümer über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander mit Ausnahme der Ansprüche im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 17 WEG) und der Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18, 19 WEG),
- auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder Dritten über die Bestellung eines Verwalters im Falle des § 26 Abs. 3 WEG (Notverwalterbestellung),
- auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Die Streitigkeiten vor dem WEG-Gericht umfassen somit alle Streitigkeiten, die in dem Gemeinschaftsverhältnis ihren Grund haben. Gibt es Zweifel, ob die Streitigkeit ihren Grund im Gemeinschaftsverhältnis hat, ist das WEG-Verfahren anzuwenden.

**Praxishinweis:** Nicht in den Bereich des WEG-Verfahrens fallen rein zivilrechtliche Streitigkeiten, deren Gegenstand nur zufällig eine Eigentumswohnung ist. Beispiele: Herausgabeklage gegen den unrechtmäßigen Besitzer einer Eigentumswohnung; Klagen der Wohnungseigentümer gegen Dritte, die nicht der Wohnungseigentümergeinschaft angehören, wettbewerbsrechtliche Streitigkeiten über Konkurrenzverbote zwischen Teileigentümern von Gewerbeeinheiten.

Das Verfahren vor dem WEG-Gericht ist nach h.M. auch dann zulässig, wenn ehemalige Wohnungseigentümer beteiligt sind. Somit haben sowohl der Anspruch gegen den ausgeschiedenen Verwalter als auch gegen den Wohnungseigentümer, der der Gemeinschaft nicht mehr angehört, ihre Begründung im Gemeinschaftsverhältnis.

**Praxishinweis:** Mit der Feststellung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist sie mittlerweile auch parteifähig i. S. der §§ 50, 51, 56 ZPO. Dies jedoch nur, soweit sie „bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt (BGH, NJW 2005, 2061). Für einen Verfahrens Antrag genügt nunmehr die Kurzbezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft; die Aufführung aller Wohnungseigentümer ist nicht mehr erforderlich.

Das am häufigsten vorkommende Verfahren ist das Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Ziel dieses Verfahrens ist es, einen Beschluss der Wohnungseigentümersammlung für ungültig zu erklären. Das Beschlussanfechtungsverfahren dient aber nur zur Überprüfung von Beschlüssen mit einem Regelungsgehalt. Deshalb hat ein Wohnungseigentümer oder der Verwalter bei so genannten Negativbeschlüssen, d.h. über einen Beschlussantrag wurde gar nicht abgestimmt oder er wurde mehrheitlich abgelehnt, nur dann ein so genanntes Rechtsschutzbedürfnis, wenn ihm ein Anspruch auf Beschlussfassung zusteht. Beispiel: Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung.

Der Antrag muss den konkreten Tagesordnungspunkt benennen, der für ungültig erklärt werden soll. Beispiel: Der Beschluss vom 10.10.2006 zu TOP 7 (Fassadensanierung) wird aufgehoben.

Die Anfechtungsfrist beträgt gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG einen Monat. Dabei kommt es nicht auf den Zugang des Protokolls an, sondern auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung. Nur in Ausnahmefällen kann bei Fristversäumnis ein so genannter Wiedereinsetzungsantrag helfen. Wichtig dabei ist, dass die Frist unverschuldet nicht eingehalten wurde.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

---

## Checkliste bei Betriebskostenabrechnungen

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

### A. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen

1. **Liegt Vereinbarung über Umlagefähigkeit vor?**
  - Bezugnahme auf § 27 II. BV oder §§ 12 ff. BetrKV
  - Angabe der Art und Höhe der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum
  - Stillschweigende Änderung des Mietvertrages
  - Einführung neuer Betriebskosten
2. **Beachtung der Abrechnungsperiode – Was ist im Mietvertrag geregelt?**
3. **Beachtung der Abrechnungsfrist - § 556 Abs. 3 BGB**
4. **Wer ist bei Vermieterwechsel während der Abrechnungsperiode zur Abrechnung verpflichtet?**
5. **Formell korrekte Darstellung bei Abrechnung (Wichtig im Hinblick auf Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB)**
  - Zusammenstellung der Gesamtkosten
  - Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels
  - Berechnung des Anteils des Mieters
  - Abzug der Vorauszahlungen
  - Vorsorglich: Bereitstellung einer Einzelbelegaufstellung
6. **Welche Erläuterungen sind notwendig?**
  - Vorwegabzug bei gemischter Nutzung
  - Nicht umlagefähige Kostenanteile für Instandhaltung und Verwaltungstätigkeit sowie Vollwartungsverträge
  - Außergewöhnliche Erhöhung einzelner Kosten
  - Fehlende Plausibilität
  - Aperiodische Kosten
  - Änderung des Umlageschlüssels
  - Berichtigung fehlerhafter Abrechnungen
  - Vorsorglich: Angebot zur Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen
  - Vorsorglich: Bestand ein zur Minderung berechtigter Mängel während der Abrechnungsperiode?

## **B. Typische Fragen bei Belegeinsichtsgewährung**

1. Vermieter muss grundsätzlich die Abrechnungsunterlagen in einer geordneten Weise präsentieren.
2. Abrechnungsbelege müssen nach Abrechnungspositionen geordnet sein.
3. Kopierte und gescannte Belege reichen für die Einsicht aus.
4. Ausstellungsdatum der Rechnungen ist irrelevant, da es auf die Leistungszeit ankommt; aber: wenn
5. Rechnungsdatum vor Abrechnungszeitraum, sollte Hinweis erfolgen, wann Leistung tatsächlich erbracht wurde. Stimmt Leistungszeitraum nicht mit Abrechnungszeitraum überein, muss die berechnete Leistung auf den Abrechnungszeitraum herunter gebrochen werden. Bei statischen Leistungen (Versicherung, Grundsteuer, Straßenreinigung) erfolgt dies durch Berechnung des monatlichen Anteils, der auf die Abrechnungsperiode entfällt. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung (Heizung, Wasser) muss der der Lieferung zugrunde liegende Verbrauch auf den Abrechnungszeitraum entfallen, so dass das Versorgungsunternehmen u.U. gezwungen ist, eine Simulationsrechnung vorzulegen.
6. Rechnungen sind für das jeweilige Mietobjekt/ Wirtschaftseinheit auszustellen; wenn dies nicht der Fall ist, sollte eine Erläuterung erfolgen.
7. Nachweis der Ablesevorgänge (Ableseprotokolle der Ablesefirma) zu Beginn und Ende der Abrechnungsperiode bei verbrauchsabhängigen Kosten.
8. Einsicht in Verträge, die den Leistungserbringungen zugrunde liegen.
9. Belege sollen darauf untersucht werden, ob es sich wirklich um umlagefähige und abrechenbare Leistungen handelt; ansonsten sollte eine neue Rechnung angefordert werden.
10. Zahlbetrag im Beleg sollte mit Teil identisch sein, der in die Gesamtkosten eingeflossen ist.
11. Der Vermieter ist grundsätzlich zur mündlichen Erläuterung während des Einsichtstermins verpflichtet.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

---

### **Leitsatz: Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft**

1. Der Erwerb von Immobilieneigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.
  2. Im Rahmen der einer Wohnungseigentümergeinschaft verliehenen Teilrechtsfähigkeit ist auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen.
- Gericht / AZ.: OLG Celle vom 26.02.2008, 4 W 213/07

### **Leitsatz: Kostenerstattungsanspruch des Wohnungseigentümers**

Eine Erstattung der Kosten der Beweissicherung kann der Wohnungseigentümer nur entsprechend seiner Beteiligung am Gesamtobjekt beanspruchen.

Gericht / AZ.: OLG Koblenz vom 21.09.2007, 14 W 659/07

### **Leitsatz: Hundehaltung im Gemeinschaftsgarten**

Ein Hund darf im gemeinsamen Garten einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht frei umherlaufen.

Gericht / AZ.: OLG Karlsruhe vom 20.05. 2008 – 14 Wx 22/08

### **Leitsatz: Anbietspflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung**

Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so muss er dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zwar zur Anmietung anzubieten. Wird die mögliche Alternativwohnung aber zu einem späteren Zeitpunkt frei als die mit Eigenbedarf belastete Wohnung, entfällt diese Vermieterpflicht.

Gericht / AZ.: BGH vom 04.06.2008, VIII ZR 292/07

### **Leitsatz: Mieterhöhung durch auftragslosen Verwalter**

Der Geschäftsführer ohne Auftrag, der ein Mietgrundstück verwaltet, ist grundsätzlich nicht verpflichtet, gegenüber dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen auszusprechen.  
Gericht / AZ.: BGH vom 06.03.2008 - VIII ZR 219/07

### **Leitsatz: Heizkostenabrechnung auch bei Umstellung auf Fernwärme**

Der Sowohl die Kostenabrechnung bei Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme als auch die Weiterleitung von Wasserrechnungen der Stadtwerke an den Mieter ist wirksam.  
Gericht / AZ.: BGH vom 16.04.2008 - VIII ZR 75/07

### **Leitsatz: Formelle Anforderung an Betriebskostenabrechnung**

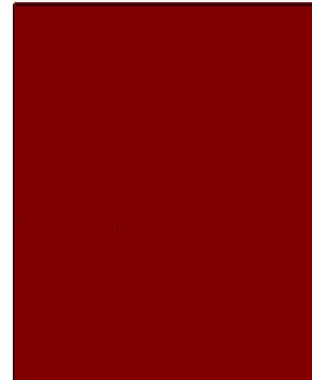
Sind Betriebskosten nach Flächenanteilen abzurechnen, ist zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Erläuterung der angesetzten Flächenwerte nicht allein deswegen erforderlich, weil diese Werte für aufeinander folgende Abrechnungsjahre Unterschiede aufweisen, deren Grund für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar ist. Gleiches gilt, wenn abgelesene Verbrauchswerte im Vergleich zu anderen Abrechnungszeiträumen auffällige Schwankungen zeigen. Ob die angesetzten Flächen- und Verbrauchswerte zutreffen, berührt allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung.  
Gericht / AZ.: BGH vom 28.05.2008 - VIII ZR 261/07

---

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

**[www.brennecke-partner.de](http://www.brennecke-partner.de)**

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

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Arbeitsrecht:</b>   | Wie hoch darf die Abfindung bei Unterlassen der Kündigungsschutzklage sein?         |
| <b>Maklerrecht:</b>    | Provisionsanspruch bei Wohnungsvermittlung, wenn Makler gleichzeitig Mietgarant ist |
| <b>Insolvenzrecht:</b> | Insolvenzverwalter zahlt die Miete!   |

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.