

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

Verwalterrechtsbrief – Oktober 2007

Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Eigentümerversammlung - 4. Teil: Die Beschlussfassung (Stimmrecht)	– Seite 1
Instandhaltungsrücklage – eine Einführung: 2. Teil	– Seite 3
Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 2. Teil	– Seite 3
Schönheitsreparaturen Klausel unwirksam – Kann Vermieter Zuschlag verlangen?	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

GbR kann Mieträume wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen	– Seite 4
Quotenabgeltungsklauseln mit "starrer" Abgeltungsquote sind unwirksam	– Seite 4
Mieterhöhung trotz verspäteter Modernisierungsmitteilung	– Seite 4
Abrechnungspflicht des Verwalters nach Beendigung seiner Tätigkeit	– Seite 5
Zur Teilunwirksamkeit eines Eigentümerbeschlusses	– Seite 5

Die Eigentümerversammlung - 4. Teil: Beschlussfassung (Stimmrecht)

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Eigentümerversammlung – 3. Teil: Die Beschlussfassung (Stimmabgabe); abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Damit die Stimmabgabe über die allgemeinen Regeln für Willenserklärungen hinaus gültig ist, ist es erforderlich, dass der Stimmabgebende selbst stimmberechtigt ist oder er als Vertreter für eine stimmberechtigte Person fungiert.

Grundsätzlich ist in der Eigentümerversammlung bei der Beschlussfassung jeder Wohnungseigentümer stimmberechtigt. Es wird aus dem Wohnungseigentum hergeleitet und untrennbar mit der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft verbunden.

Im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums geht das Stimmrecht grundsätzlich erst auf den Erwerber über, wenn dieser nach der Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen wurde. Der Veräußerer kann jedoch den Erwerber ermächtigen, das Stimmrecht schon vor Grundbucheintragung auszuüben, was regelmäßig dann anzunehmen ist, wenn der Erwerber schon vor Eintragung ins Grundbuch die Nutzungen ziehen darf und die Kosten und Lasten zu tragen hat (so genannter Nutzen-Lastenübergang).

Praxishinweis: Bei mehreren Mitberechtigten (z.B. eheliche Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft) können diese bei der Beschlussfassung das Stimmrecht nur einheitlich ausüben, was entweder gemeinschaftlich oder durch einen bevollmächtigten Vertreter erfolgt. Eine trotz fehlender Einigung von den Mitberechtigten abgegebene Stimme ist unwirksam und darf vom Verwalter bzw. Versammlungsleiter nicht bei der Feststellung des Beschlussergebnisses berücksichtigt werden.

In Ausnahmefällen können auch Nichtwohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung stimmberechtigt sein. Dies ist immer dann gegeben, wenn sie kraft gesetzlicher Anordnung Mitverwaltungsrechte aus dem Wohnungseigentum ausüben. Beispielhaft dafür sind der *Insolvenzverwalter nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Wohnungseigentümers (§ 80 Abs. 1 InsO)*; der *Zwangsverwalter in der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum*; der *Nachlassverwalter nach Anordnung der Nachlassverwaltung (§ 1984 BGB)*; der *Testamentsvollstrecker*.

Praxishinweis: Hingegen sind Mieter und Grundpfandgläubiger eines Wohnungseigentümers keinesfalls stimmberechtigt. Dies gilt grundsätzlich auch für den Nießbraucher. Es kann sich jedoch für den Wohnungseigentümer die Verpflichtung zur Vollmachterteilung gegenüber dem Nießbraucher ergeben, wenn der Nießbraucher im Verhältnis zum Wohnungseigentümer abweichend von § 1041 Satz 2 BGB sämtliche Kosten und Lasten des belasteten Wohnungseigentümers trägt.

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4
14467 POTSDAM
(0331 - 620 30 30
FAX 0331 - 620 30 33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL
RAIN MELANIE JUNGLUTH

BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

BIELEFELD

RA FELIX MEIBNER

HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSEL)
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
LL.M. (LONDON)

LEIPZIG

RA STEFAN RENZ

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSNAHME)

LAMSDORFF & 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

Fremdgeldkonto: BW-Bank Mannheim • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 49 62 931

Von der Stimmberechtigung zu unterscheiden ist die jeweilige Stimmkraft des stimmberechtigten Wohnungseigentümers. Nach dem gesetzlichen Leitbild hat grundsätzlich jeder stimmberechtigte Person genau eine Stimme (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG). Dabei spricht man vom so genannten Kopfprinzip. Die Wohnungseigentümer sind jedoch berechtigt, abweichend von der gesetzlichen Vorgabe durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung ein Stimmrecht nach Wohnungseigentumseinheiten (so genanntes Objektprinzip) oder nach Miteigentumseinheiten (so genanntes Wertprinzip). Unterschiede in der Stimmkraft ergeben sich immer dann, wenn einzelnen Wohnungseigentümern das Eigentum an mehreren Wohnungen zusteht oder die Miteigentumsanteile nicht gleichmäßig verteilt sind.

Beispiel: Wohnungseigentümer A besitzt vier Wohneinheiten, Wohnungseigentümer B und C jeweils eine. Nach dem Kopfprinzip ist die Stimmkraft aller Wohnungseigentümer gleich, nach dem Objektprinzip hat Wohnungseigentümer A mit vier Wohnungen die Stimmenmehrheit und nach dem Wertprinzip – soweit die Miteigentumsanteile gleichgroß sind – auch.

Schließlich ist zu beachten, dass sich die Stimmverhältnisse innerhalb der Gemeinschaft durch die Veräußerung von Wohnungseigentum ändern können, wenn das gesetzliche Kopfprinzip gilt. So kommt es zur Vermehrung von Stimmrechten, wenn der Wohnungseigentümer mit mehreren Wohnungen eine oder mehrerer Wohnungen veräußert. Eine Vermehrung kann aber auch dann eintreten, wenn ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum unterteilt und neu entstandene Wohnungseigentumsrechte wiederum an Dritte veräußert.

Grundsätzlich ist das Stimmrecht des Wohnungseigentümers unentziehbar; Vereinbarungen in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung sowie Mehrheitsbeschlüsse, die einen solchen Stimmrechtsentzug regeln, sind nichtig. Dennoch kann der Wohnungseigentümer gemäß § 25 Abs. 5 WEG im Einzelfall von der Ausübung seines Stimmrechtes ausgeschlossen sein. Stimmrechtsausschlüsse bestehen somit für den Fall das:

- die Beschlussfassung die Vornahme eines, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffendes Rechtsgeschäft mit einem Wohnungseigentümer betrifft;
- die Beschlussfassung die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits mit dem betroffenen Wohnungseigentümer
- ein Wohnungseigentümer gemäß § 18 WEG rechtskräftig zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wurde auch hier besteht ein Stimmrechtsverbot.

Praxishinweis: Abgesehen von den gesetzlich geregelten Stimmrechtsausschlüssen, können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung die gesetzlichen Ausschlussgründe entschärfen oder weitere Stimmrechtsausschlüsse vereinbaren, wobei letzteres nur dann wirksam ist, soweit die Rechte der Minderheit de facto nicht verloren gehen und die Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gefährdet wird.

Beispiel: Entschärfung durch Ausschluss der Stimmverbote nach § 25 Abs. 5 Fall 1 und Fall 3. Verschärfung der gesetzlichen Ausschlussgründe durch Regelung, die als Ausschlussgrund auf ein schuldhaftes Verhalten des Wohnungseigentümers abstellen: z.B. Verzug mit mindestens zwei aufeinander folgenden Wohngeldbeiträgen.

Wie bei fast allen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen, können sich die Wohnungseigentümer bei der Stimmabgabe zu Beschlussfassungen grundsätzlich auch durch rechtsgeschäftlich bestellte Vertreter (Bevollmächtigte) vertreten lassen.

Praxistyp: Die Stimmabgabe ohne Nachweis der Bevollmächtigung ist unverzüglich zurückzuweisen, ansonsten ist die Stimmabgabe des Bevollmächtigten wirksam.

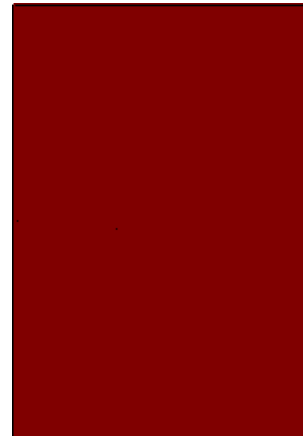
In der Praxis sind in der Gemeinschaftsordnung oftmals Klauseln vereinbart, die die Vertretung ausdrücklich regeln. Dabei wird die Vertretung meistens auf bestimmte Personen wie Ehepartner, andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter beschränkt.

Wichtig ist, dass durch die Vertretung der Stimmabgabe kein gesetzliches oder zulässig vereinbartes Stimmrechtsverbot umgangen wird. So darf ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Wohnungseigentümer nicht die Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten vornehmen lassen. Darüber hinaus ist eine wirksame Vertretung auch dann ausgeschlossen, wenn die Person des Bevollmächtigten (z.B. ein anderer Wohnungseigentümer) einem Stimmrechtsausschluss unterliegt.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Instandhaltungsrücklage – eine Einführung: 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Instandhaltungsrücklage – eine Einführung: 1. Teil; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

3. Instandhaltungsrücklage und Jahresabrechnung

Durch die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage wird der Vermögensbestand der Eigentümergemeinschaft erweitert, um künftige größere Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen finanzieren zu können. Sie stellt somit eine Einnahme der Eigentümergemeinschaft dar, die in der Jahresabrechnung darzustellen ist.

Auszuweisen sind der Anfangsbestand am Beginn des Abrechnungszeitraumes, die Zuführung, die Zinsgutschriften und die Entnahmen im Laufe des Abrechnungszeitraumes sowie der Endbestand. Darüber hinaus muss die Jahresabrechnung dem einzelnen Wohnungseigentümer Aufschluss darüber geben, wo und wie die Rücklage angelegt wurde, d.h. bei welchem Kreditinstitut, Kontonummer, Zinssatz u.s.w.

Die eingezahlten Gelder für die Instandhaltungsrücklage werden als Einnahmen in der Jahresabrechnung dargestellt.

Da die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung darzustellen ist, wird über die Ansammlung und die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung ein Beschluss gefasst. Für die Beschlussfassung und die Anfechtung von Beschlüssen, die die Instandhaltungsrücklage betreffen, gelten die allgemeinen Grundsätze. So sind zum Beispiel Mehrheitsbeschlüsse, die nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen, etwa weil sie eine unangemessene Höhe der Beitragspflichten vorhersehen anfechtbar. Versäumt der Wohnungseigentümer die Anfechtungsfrist werden die Beschlüsse bestandskräftig, mit der Folge, dass gegen sie nicht mehr vorgegangen werden kann.

Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 1. Teil; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Grundsätzlich hat der Mieter einen Anspruch auf Erstellung einer Nebenkostenabrechnung gegen den Vermieter. Nur wenn kraft Eigentumserwerb ein neuer Vermieter in den Mietvertrag eintritt, ist der neue Vermieter nicht verpflichtet, die Nebenkostenvorschüsse für Abrechnungszeiträume vor Eigentumsübergang abzurechnen.

Form der Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung selbst ist bei preisfreiem Wohnraum formfrei. Da jedoch die Nebenkostenabrechnung nach den Vorgaben des BGH eine

- geordnete Zusammenstellung aller Nebenkostengruppen und Gesamtkosten,
- der Anteile der auf die einzelnen Mieter entfallenden Kosten,
- den Verteilungsschlüssel und die
- Vorauszahlungen des Mieters

enthalten muss, wird regelmäßig eine schriftliche Abrechnung zu verlangen sein.

Sofern sich aus der Nebenkostenabrechnung eine Nachforderung zu Gunsten des Vermieters ergibt, wird der Vermieter regelmäßig mit der Nebenkostenabrechnung eine Leistungsaufforderung an den Mieter verbinden, den fälligen Nebenkostensaldo auszugleichen. Auch diese sollte der Vermieter zweckmäßigerweise schriftlich vornehmen, damit in einem eventuell nachfolgenden Rechtsstreit die Voraussetzungen etwa eines Verzuges des Mieters dargelegt werden können.

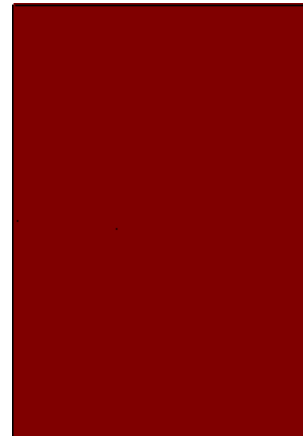
Bei preisgebundenem Wohnraum muss die Nebenkostenabrechnung hingegen schriftlich sein. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, bedarf es seiner eigenhändigen Unterschrift allerdings nicht.

Nebenkostenabrechnungen können sich angesichts zahlreicher Einzelheiten über mehrere Seiten erstrecken und können zudem aus einem Hauptteil und verschiedenen Anlagen bestehen. Bei der Abrechnung ist dann der Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde zu beachten. Nach der Recht-

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



sprechung des BGH zur gesetzlichen Schriftform ist die erforderliche Einheit der Urkunde dann gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde entweder durch körperliche Verbindung oder sonst in geeigneter Weise erkennbar gemacht worden ist. Die Kenntlichmachung kann beispielsweise durch fortlaufende Seitenzahlen, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche grafische Gestaltung, inhaltlichen Zusammenhang des Textes oder vergleichbare Merkmale geschehen. Wichtig ist nur, dass sich die Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei ergibt. Dies ist auch dann zu beachten, wenn die Abrechnung aus einem Hauptteil und Anlagen besteht. Die Anlagen müssen in der Haupturkunde so genau bezeichnet werden, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Schönheitsreparaturenklausel unwirksam – Kann Vermieter Zuschlag zur Miete verlangen?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Meist gibt es insbesondere in älteren Mietverträgen eine so genannte „starre Fristenklausel“ im Zusammenhang mit der Ausführung von Schönheitsreparaturen. Diese ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) unwirksam. Für den Vermieter stellt sich nunmehr die Frage, ob er zum Ausgleich dafür gegen den Mieter einen Anspruch auf Mieterhöhung hat.

Mit dieser Frage hatte sich das Oberlandesgericht Karlsruhe befassen müssen. In seiner Entscheidung vom 18.04.2007 (AZ: 7 U 186/06). Der Vermieter hat an den Mieter eine Dachgeschosswohnung vermietet. Der zugrunde liegende Mietvertrag sieht vor, dass der Mieter innerhalb genau festgelegter Zeiträume zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Nachdem der BGH eine derartige starre Fristenregelung für unwirksam erklärt hatte, brachte der Mieter gegenüber dem Vermieter zum Ausdruck, dass er nicht mehr zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit sei. Der Vermieter verlangte daraufhin von dem Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete um rund 30 Euro monatlich.

Das OLG Karlsruhe gab der Klage statt. Es stellte fest, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen Entgeltcharakter hat, da der Vermieter bei der Bemessung des verlangten Mietzinses einkalkuliert, ob er Geld für Schönheitsreparaturen aufwenden muss. Ist ein Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss er daher regelmäßig eine entsprechend höhere Miete zahlen. Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist kein Grund ersichtlich, warum das nicht auch dann der Fall sein soll, wenn sich erst nach Vertragsschluss herausstellt, dass der Mieter wegen der Unwirksamkeit einer Vertragsklausel keine Schönheitsreparaturen durchführen muss.

Leitsatz: GbR kann Mieträume wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann eine von ihr vermietete Wohnung grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der betreffende Gesellschafter schon bei Abschluss des Mietvertrags Gesellschafter der GbR war.

Gericht / AZ.: BGH vom 27.06.2007, VIII ZR 271/06

Leitsatz: Quotenabgeltungsklauseln mit "starrer" Abgeltungsquote sind unwirksam

Formularmietverträge, wonach die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines vom Zeitablauf und von der Abnutzung der Wohnung abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet sind (Quotenabgeltungsklauseln), können unwirksam sein. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Klausel die Mieter zur Zahlung der Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichten, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf noch gar nicht besteht (Quotenabgeltungsklauseln mit "starrer" Abgeltungsquote).

Gericht / AZ.: BGH vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06

Leitsatz: Mieterhöhung trotz verspäteter Modernisierungsmittelung

Das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung hängt nicht davon ab, dass der Vermieter dem Mieter die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor deren Beginn mitgeteilt hat (§ 554 Abs.3 S.1 BGB). Eine verspätete Mitteilung hat damit nicht den Ausschluss des Rechts auf Mieterhöhung zur Folge.

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 13.02.2007, 24 W 347/06

Leitsatz: Abrechnungspflicht des Verwalters nach Beendigung seiner Tätigkeit

Die Verpflichtung des Verwalters, nach Beendigung seiner Tätigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft Rechnung zu legen, umfasst neben der verständlichen und nachvollziehbaren Darlegung aller Einnahmen und Ausgaben auch – unter Beifügung der entsprechenden Belege – eine Aufstellung der noch bestehenden Forderungen, Verbindlichkeiten und Kontostände.

Gericht / AZ.: OLG München vom 20.07.2007, 32 Wx 93/07

Leitsatz: Zur Teilunwirksamkeit eines Eigentümerbeschlusses

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Beschlussfassung zwei selbständige Regelungen getroffen, so hat die Unwirksamkeit eines Teils der Beschlussfassung regelmäßig in entsprechender Anwendung des § 139 BGB die Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses zur Folge. Ausnahmsweise kann ein Eigentümerbeschluss über die Verwalterbestellung trotz Ungültigkeit des Beschlusses betreffend den Abschluss eines Verwaltervertrages gültig bleiben, wenn anzunehmen ist, dass die Verwalterbestellung auch ohne den nichtigen Teil beschlossen worden wäre, wozu es indessen entsprechender tatsächlicher Feststellungen bedarf.

Gericht / AZ.: OLG Köln vom 04.01.2007, 16 Wx 232/07

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

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

Arbeitsrecht:	Der fehlerhafter Arbeitsvertrag – Arbeitslohn?
Insolvenzrecht:	Das Insolvenzgeld für Arbeitnehmer – ein Überblick
Gesellschaftsrecht:	Die Limited – Eine Einführung

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

