

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Verwalterrechtsbrief – August 2009

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 9. Teil: Haftung des Verwalters	– Seite 1
Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 2. Teil	– Seite 2
Die Hausordnung einer Eigentümergemeinschaft – 1. Teil	– Seite 3
Schallschutz einer Eigentumswohnung: Kann der Mieter bei Änderung mindern?	Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Gesamtschuldnerische persönliche Haftung der Wohnungseigentümer	– Seite 4
Kosten des Verwalters im Beschlussanfechtungsverfahren- Erstattungs-fähig?	– Seite 4
GbR als Verwalter unzulässig – Was passiert mit einem Ermächtigungsbeschluss?	– Seite 4
Dürfen Vermieter Kosten für Frisch- und Schmutzwasser einheitlich abrechnen?	– Seite 5
Eigenbedarfskündigung durch GbR	– Seite 5
Ist Gewerbe in einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung Pflichtverletzung?	– Seite 5
Abweichung der Mietfläche bei Mieterhöhungsverlangen	– Seite 5

Der Hausverwalter im WEG - 9. Teil: Haftung des Verwalters

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 8. Teil: Abberufung und Kündigung; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

1. Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern

Der Verwalter hat grundsätzlich seine Verpflichtungen aus dem Geschäftsbesorgungsverhältnis mit der Eigentümergemeinschaft zu erfüllen und dabei mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vorzugehen (§ 276 BGB). Erfüllt er diese Pflichten schuldhaft (vorsätzlich oder fahrlässig) verspätet, überhaupt nicht oder schlecht, ist er zum Ersatz des entstandenen Schadens gem. § 280 Abs. 1 BGB verpflichtet. Eine Pflichtverletzung ist insbesondere gegeben, wenn der Verwalter mit seiner Leistungspflicht in Verzug gerät (§§ 280 Abs. 2, 286 BGB) oder er nach erfolgloser Fristsetzung seine Leistungspflicht nicht oder nicht wie geschuldet erbringt (§ 281 Abs. 1 BGB). Bedient sich der Verwalter in Ausübung seiner Tätigkeit Dritter, ist er für deren Verschulden verantwortlich, § 278 BGB. Der Umfang der Schadenersatzpflicht ergibt sich aus den §§ 249 ff. BGB.

Neben der Haftung aus Vertrag kommt auch eine Haftung aus unerlaubter Handlung in Betracht, §§ 823 ff. BGB. Hier ist insbesondere an eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht z.B. bei Verstoß gegen die Streupflicht bei Glätte und an einen dadurch verursachten Sturz zu denken.

Zu beachten ist jedoch für den Bereich der unerlaubten Handlung, dass sich der Verwalter bei der Einschaltung von Hilfspersonen durch den Nachweis entlasten kann, er habe bei der Auswahl und Überwachung der Hilfspersonen die erforderliche Sorgfalt angewendet, § 831 BGB.

Praxishinweis: Die Schadenersatzpflicht des Verwalters wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern entfällt jedoch häufig, weil dem meist geringeren Verschulden des Verwalters das gewichtigere Mitverschulden des geschädigten Wohnungseigentümers gegenübersteht; denn dieser ist neben dem Verwalter in erster Linie verkehrssicherungspflichtig. Letzteres insbesondere dann, wenn der Wohnungseigentümer z.B. an einem Hauszugangsweg ein Sondernutzungsrecht hat.

2. Haftung gegenüber Dritten

Die Wohnungseigentümer können aber auch gegenüber Dritten haftungsrechtlich in Verantwortung genommen werden und zwar für den Fall, dass der Verwalter in Ausübung seiner Tätigkeit schuldhaft seine Pflichten verletzt und Dritte deshalb Ansprüche gegen die Wohnungseigentümer erlangen.

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. (BRÜSSL)
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 GESELL-
SCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

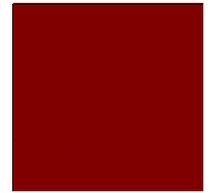
KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

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

SAARBRÜCKEN
RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)
DEUTSCHSPRACHIGEN AN-
WÄLTEN IN

BELGIEN, DÄNEMARK
FRANKREICH, SPANIEN
TÜRKEI



Im Rahmen der Abwicklung eines zwischen den Wohnungseigentümern und einem Dritten bereits bestehenden Vertragsverhältnisses handelt der Verwalter stets als Vertreter der Wohnungseigentümer und ist bei fehlerhaften Entscheidungen deren Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB).

Wesentlich für die Zurechnungsfähigkeit des Verwalterverschuldens ist jedoch, dass der Verwalter in Erfüllung einer Verbindlichkeit der Wohnungseigentümer dem Dritten gegenüber handelt. Handelt er dagegen nur gelegentlich bei der Erfüllung, haben sich die Wohnungseigentümer das Verschulden des Verwalters nicht zurechnen zu lassen.

Beispiel: Zahlt der Verwalter verspätet den von den Wohnungseigentümern geschuldeten Werklohn an den Dritten und macht dieser einen Verzugsschaden geltend, haften die Wohnungseigentümer hierfür. Sie haben jedoch die Möglichkeit der Regressnahme gegen den Verwalter. Haben dagegen die Wohnungseigentümer mit einem Handwerksunternehmen einen Reparaturvertrag geschlossen und übernimmt der Verwalter den Transport der Arbeiter, ohne dass dies vertraglich vereinbart war, haften die Wohnungseigentümer nicht für einen Verkehrsunfallsschaden.

Die Haftung der Wohnungseigentümer für schuldhaftes Fehlverhalten des Verwalters kann auch im Bereich der unerlaubten Handlung in Betracht kommen. Da der Verwalter neben der Eigentümerversammlung und gegebenenfalls dem Verwaltungsbeirat Organ der Eigentümergeinschaft ist, haben die Wohnungseigentümer dem Dritten gegenüber nicht die Möglichkeit der Exkulpation nach § 831 BGB. Die Wohnungseigentümer sind ohne Entlastungsmöglichkeit verantwortlich für vom Verwalter in Ausübung seiner Tätigkeit begangene unerlaubte Handlungen, § 31 BGB.

Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 3. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 2. Teil; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

5. Der Hausverwalter und der Verkauf von Gewerbeobjekt

Der Verwalter von Gewerberaum kann zwar beim Verkauf eines Gewerbeobjektes als Makler Provision verlangen. Allerdings gilt dieser Grundsatz nicht, wenn der Verwalter für einen Verkäufer tätig war, der ihm weitreichende Befugnisse bei der Verwaltung seiner Objekte eingeräumt hat und der Verwalter den größten Teil seines Umsatzes aus den Geschäften für diesen einen Kunden erzielt. Es ist daher erforderlich, dass sich die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen einer „üblichen Verwaltertätigkeit“ bewegen und ihm keine weitreichenden Vertretungsbefugnisse eingeräumt wurden.

6. Der Hausverwalter und die Vermietung von Gewerberaum

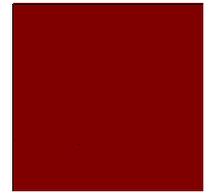
Der Verwalter von Gewerberaum, der einen Mietvertrag über Gewerbeflächen vermittelt, kann jedenfalls dann Provision verlangen, wenn er Mietverträge nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer abschließen kann. So bleiben Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Maklers gewahrt.

Hat der Makler jedoch umfassende Vollmacht des Eigentümers und handelt quasi an Stelle des Eigentümers, tritt er gerade nicht mehr maklertypisch als Dritter zwischen Mieter und Vermieter auf, sondern entscheidet allein, wer Mieter im Objekt des Vermieters wird.

Aufgrund der fehlenden Unparteilichkeit kann der als Makler auftretende Verwalter nur Provision verlangen, wenn der Mieter darüber informiert wird, dass der Makler gleichzeitig als Verwalter auftritt, der zum Abschluss des Vertrages bevollmächtigt ist.

7. Fazit

Aufgrund der vorstehend aufgezeigten Vielseitigkeit einer Verwaltertätigkeit und der damit verbundenen Frage, ob nebenher eine Maklertätigkeit möglich ist, die durch eine Provision vergütet werden soll, erscheint es jedenfalls von Vorteil, sich diesbezüglich bei einem Experten über etwaige Möglichkeiten zu informieren.



Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft - 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

1. Einleitung

Die Hausordnung steht sehr oft im Mittelpunkt von Streitigkeiten, entweder zwischen Mieter und Vermieter der zwischen Wohnungseigentümern untereinander. Im folgenden Beitrag geht es um die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (nachfolgend Hausordnung). Eine Hausordnung enthält in der Regeln für den Gebrauch und für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Als Gebrauchsregelungen kommen oft Sorgfaltspflichten, aber auch Benutzungsregeln für gemeinschaftliche Flächen sowie Ruhezeiten, in Betracht.

Beispiel: Vorschriften für die Benutzung der Waschküche, Bestimmungen zur Tierhaltung in der Wohnanlage und zulässige Zeiten für das Spielen von Instrumenten.

Daneben enthalten Hausordnungen oftmals Verwaltungsregeln, wie etwa Anordnungen zur Reinigung des Treppenhauses und des Gehweges oder auch Angaben zum Winterdienst.

2. Aufstellung der Hausordnung

Es bestehen drei Grundkonstellationen, wie die Hausordnung einer Wohnungseigentumsanlage aufgestellt, ergänzt oder geändert werden kann: durch die Wohnungseigentümer selbst, durch den Hausverwalter oder durch das Gericht.

a) Vorrangig sind naturgemäß die Wohnungseigentümer selbst für die Hausordnung verantwortlich. Sie haben die Möglichkeit, mit einfacher Stimmenmehrheit eine Hausordnung zu beschließen, zu ergänzen oder aufzuheben, vgl. § 21 Abs.3 iVm. Abs. 5 Nr. 1. WEG Neben dem Beschluss einer Hausordnung sind auch vertragliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern nach § 15 Abs.1 WEG möglich. Es kommt vor, dass die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine Hausordnung enthält, die als Anlage der notariellen Urkunde beigelegt ist. Ob eine solche (dinglich vereinbarte) Hausordnung durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden kann, ist umstritten.

b) Es besteht die Möglichkeit, dem Hausverwalter die Befugnis einzuräumen, eine Hausordnung aufzustellen. Macht er von dieser Kompetenz Gebrauch, ist die Hausordnung verbindlich. Sie kann allerdings jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer aufgehoben oder abgeändert werden.

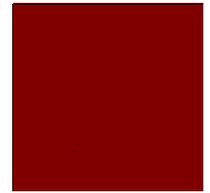
c) Da es sich bei der Aufstellung einer Hausordnung um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt, hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch darauf, dass ein solches Regelungswerk aufgestellt wird. Diesen Anspruch kann er notfalls auch gerichtlich durchsetzen. Es kann das Gericht anrufen, in einem sogenannten Regelungsstreit eine Hausordnung aufzustellen oder zu ändern.

3. Verpflichtete der Hausordnung

Gemäß § 10 Abs. 2 und Abs. 3 WEG sind an erster Stelle die Wohnungseigentümer selbst die Unterworfenen einer Hausordnung, denn sie sind an den getroffenen Beschluss oder die Vereinbarung gebunden. Zudem gehören natürlich auch die Personen, die zum Hausstand des Eigentümers gehören oder zu seinem Geschäftsbetrieb, zu den Verpflichteten. Das gleiche gilt auch für andere Personen, denen der Eigentümer die Benutzung seines Sonder- oder Miteigentums überlässt, vgl. § 14 Nr. 2 WEG.

Fraglich ist allerdings, inwieweit sich die, von den Eigentümern beschlossenen Gebrauchs- und Verwaltungsregeln, auf Mieter auswirken. Da ein Mieter keine Eigentümerstellung inne hat, ist er grundsätzlich auch nicht an die Hausordnung gebunden. Insbesondere sind auch Beschlüsse oder Vereinbarungen unter den Wohnungseigentümern, die unmittelbar die Mieter von Sondereigentum binden sollen, insoweit nichtig. Es handelt sich in solchen Fällen um unzulässige Verträge zu Lasten Dritter.

Allerdings ist es möglich, die Mieter mittelbar an die Hausordnung zu binden. Dazu muss diese zum Vertragsbestandteil des Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter erklärt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dynamische Verweisungsklauseln zumeist gegen das AGB-Recht verstoßen und somit unwirksam sind. Daher bedürfen nachträgliche Änderungen der Hausordnung wiederum einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter – wobei der Vermieter die Bedingungen der Hausordnung in der Regel nicht einfach einseitig ändern kann.



Schallschutz einer Eigentumswohnung: Kann der Mieter bei Änderung mindern?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

In einer Wohnanlage gibt es regelmäßig Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen oder aber ihr Sondereigentum vermieten. Da der selbstnutzende Eigentümer sein Sondereigentum im Rahmen der gesetzlichen und vereinbarten Regelungen nach freien Stücken gestalten kann, wird regelmäßig auch der Bodenbelag z.B. durch Verlegung von Laminat oder Parkett aufgewertet. Was passiert jedoch, wenn dadurch der Schallschutz geändert wird und der unter der Wohnung lebende Mieter sich durch Lärmbelästigung gestört fühlt und bei seinem vermietenden Eigentümer Minderung geltend macht.

Das höchste Zivilgericht (BGH vom 17.06.2009, VIII ZR 131/08) hat nun festgestellt, dass eine Wohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel aufweist, sofern der Trittschallschutz den zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht und vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Das gilt insbesondere dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert. Der Mieter kann nicht erwarten, dass Änderungen des Fußbodenbelag in der Wohnung über ihm, sei es durch den Vermieter selbst, sei es durch einen anderen Sondereigentümer, unterbleiben. Er kann nicht davon ausgehen, dass der Vermieter ihm gegenüber dafür einstehen will, dass der Schallschutz während des Mietverhältnisses erhalten bleibt.

Fazit: Der vermietende Eigentümer muss sich bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen zum einen nicht mit der Wohnungseigentümergeinschaft auseinandersetzen und zum anderen keine Angst um den Verlust seiner Mieteinnahmen machen.

Leitsatz: Gesamtschuldnerischen persönliche Haftung der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 und § 10 Abs. 8 WEG stehen einer durch Landesgesetz angeordneten gesamtschuldnerischen persönlichen Haftung der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks für die Entgelte für Abfallentsorgung und Straßenreinigung nicht entgegen. Sind persönliche Verbindlichkeiten durch Gesetz begründet worden, greift die quotale Haftung gemäß § 10 Abs. 8 WEG nicht. Denn § 10 Abs. 8 WEG knüpft an die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an, die während der Zugehörigkeit eines Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Die in § 10 Abs. 8 WEG normierte Haftungsbegrenzung greift daher nicht, wenn im Landesrecht eine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks gesetzlich vorgesehen ist.

Gericht / AZ.: BGH vom 18.06.2009, VII ZR 196/08,

Leitsatz: Kosten des Verwalters im Beschlussanfechtungsverfahren- Erstattungsfähig?

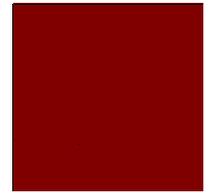
Die Wohnungseigentümergeinschaft kann bei einem Verbandsprozess die Erstattung der durch die interne Unterrichtung ihrer Mitglieder über den Prozess entstehenden Kosten nicht verlangen. Das gilt auch bei einer Beschlussanfechtung, wenn sich die Wohnungseigentümer von dem Verwalter oder dem von diesem beauftragten Prozessbevollmächtigten vertreten lassen, den Anfechtungsprozess damit ähnlich einem Prozess des Verbands führen. Betrifft die Beschlussanfechtung die Rechtsstellung des Verwalters, sind allerdings die Kosten der Unterrichtung der übrigen Wohnungseigentümer über die Anfechtungsklage und ihre Begründung erstattungsfähig, weil sich ein Beschlussanfechtungsprozess nur bei Sicherstellung dieser Unterrichtung ähnlich einem Verbandsprozess führen lässt.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.05.2009, V ZB 172/08

Leitsatz: GbR als Verwalter unzulässig – Was passiert mit einem Ermächtigungsbeschluss?

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem ihr vermeintlicher Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung von das Gemeinschaftseigentum betreffenden Gewährleistungsansprüchen ermächtigt, ist interessengerecht auszulegen. Handelt es sich bei dem vermeintlichen Verwalter um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nicht wirksam zum Verwalter bestellt werden kann, ist der Beschluss dahin auszulegen, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ermächtigt wird.

Gericht / AZ.: BGH vom 28.05.2009, VII ZR 206/07

**Leitsatz: Dürfen Vermieter Kosten für Frisch- und Schmutzwasser einheitlich abrechnen?**

Vermieter dürfen die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten auch einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Die Prüffähigkeit wird in diesem Fall auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Abwasserkosten "nachhinken" könnten, wenn der Wasserversorgungsbetrieb den Zählerstand erst mit einiger Verzögerung dem Entsorgungsbetrieb übermittelt.

Gericht / AZ.: BGH vom 15.07.2009, ZR VIII 340/08

Leitsatz: Eigenbedarfskündigung durch GbR

Eine GbR als Vermieterin darf einem Mieter grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter auch dann kündigen, wenn die Gesellschaft durch Erwerb des Mietwohnraums in den Mietvertrag eingetreten ist. Das Gesetz schützt den Mieter, indem der Erwerber anstelle des alten Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. Das Gesetz schützt den Mieter aber nicht davor, dass eine Personenmehrheit, sei es in Form einer Eigentümergemeinschaft oder einer GbR, als Erwerberin in den Mietvertrag eintritt. Die Mieterin kann sich auch nicht darauf berufen, dass eine Eigenbedarfskündigung für drei bzw. zehn Jahre ausgeschlossen ist, wenn die Räume nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind. Im vorliegenden Fall war bis zur Kündigung eine Umwandlung in Wohnungseigentum nämlich nicht erfolgt.

Gericht / AZ.: BGH vom 16.07.2009, VIII 231/08

Leitsatz: Ist Gewerbe in einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung Pflichtverletzung?

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung geschäftliche Aktivitäten seines Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender Vereinbarung - auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt - nicht in der Wohnung dulden muss. Der Vermieter kann allerdings im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, insbesondere, wenn es sich nach Art und Umfang um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Werden für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter des Mieters in der Wohnung beschäftigt, wie dies in dem heute entschiedenen Fall nach dem bestrittenen Vorbringen der Klägerin der Fall sein soll, kommt ein Anspruch auf Gestattung jedoch regelmäßig nicht in Betracht.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.07.2009, VIII 165/08

Leitsatz: Abweichung der Mietfläche bei Mieterhöhungsverlangen

Bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche und nicht die geringere tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10 % beträgt.

Gericht / AZ.: BGH vom 08.07.2009, VIII 205/08

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.