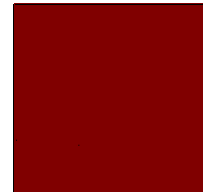


BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE



Verwalterrechtsbrief – Dezember 2009

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Verwaltungsbeirat - 2. Teil	– Seite 1
Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei Instandhaltung von Fenstern	– Seite 2
Eigentümer darf Parabolantenne nicht eigenmächtig montieren	– Seite 3
Räumungsvollstreckung: Kann der „vorgeschobene“ Untermieter geräumt werden	– Seite 4
Darf Vermieter die Kosten für die Reinigung des Öltanks auf die Mieter umlegen?	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Kündigung durch Vermieter nach unpünktlicher Zahlung des Sozialamts ist unzulässig	– Seite 5
"Ordnungsgemäßes Reinigen" heißt nicht "Grundreinigung"	– Seite 5
Wohnungseigentümer muss Kinderlärm nicht in jeder Lautstärke hinnehmen	– Seite 5
Wann kann mietrechtliche Kündigungsverzicht unwirksam sein?	– Seite 5

Der Verwaltungsbeirat - 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

a) 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 Verwaltungsbeirats-

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRASSE 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. (BRÜSSEL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN
RA TIMO WOITASCHKE

HANNOVER
RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIEBERT 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

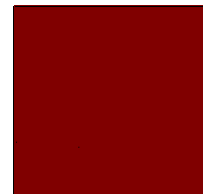
KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

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



mitglieder 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.

b) 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

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei Instandhaltung von Fenstern

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Wohnungseigentümer können ohne Öffnungsklausel in der Teilungserklärung nicht mehrheitlich beschließen, dass die Eigentümer der jeweiligen Wohnung die Instandhaltung der Fenster tragen müssen. Das hat der BGH am 25.09.2009 (V ZR 33/09) entschieden.

Sachverhalt

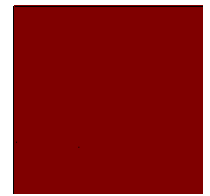
Die Wohnungseigentümer streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses. Die Teilungserklärung sieht vor, dass die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile auf gemeinsame Kosten zu erhalten sind. Schäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnungen sollen jedoch von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf ihre Kosten zu beseitigen sein. Eine Öffnungsklausel, die die Eigentümer zur Änderung durch Beschluss ermächtigt, enthält die Teilungserklärung nicht.

In der Eigentümerversammlung haben die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossen, dass die einzelnen Eigentümer nicht nur für Schäden, sondern für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen an den Terrassenfenstern und -türen ihrer jeweiligen Wohnung aufkommen müssen.

Entscheidung

Der BGH erklärt den angefochtenen Beschluss für nichtig. Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, eine solche Regelung durch Beschluss zu treffen.

Die Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Eigentümer für Schäden an den Fenstern ihrer jeweiligen Wohnung aufkommen müssen, umfasst nicht die Kosten für die laufende Instandhaltung der Fenster. Diese muss die Gemeinschaft tragen. Mit dem angefochtenen Beschluss, der auch die laufende Instandhaltung den einzelnen Eigentümern auferlegt, soll daher die Teilungserklärung geändert werden. Die Wohnungseigentümer sind zu einer Änderung der Teilungserklärung durch eine Mehrheitsentscheidung grundsätzlich nicht in der Lage. Anders verhält es sich nur, wenn die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel enthält, wenn Gegenstand der Beschlussfassung die Verteilung von Betriebskosten nach Verursachung ist oder wenn über die Kostenverteilung in einem Einzelfall entschieden werden soll.



So liegt es hier nicht. Die Teilungserklärung ermächtigt die Wohnungseigentümer weder, die Gemeinschaftsordnung durch Beschluss zu ändern, noch können die Kosten der Instandhaltung der Außenfenster- und -türen des Gebäudes nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden. Ebenso wenig handelt es sich bei dem Beschluss vom um eine Regelung der Kostenverteilung im Einzelfall.

Ein Wohnungseigentümer darf Parabolantenne nicht eigenmächtig montieren

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Auch wenn der Wohnungseigentümer die deutsche Staatsbürgerschaft hat, kann er grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, eine Parabolantenne zum Empfang von Programmen aus dem Herkunftsland zu installieren. Er darf die Antenne aber nur mit Zustimmung der WEG anbringen.

Der BGH (Urteil vom 13.11.2009, V ZR 10/09) hat dazu entschieden, dass der Wohnungseigentümer die ursprünglich eigenmächtig installierte Parabolantenne vor dem Fenster entfernen muss.

Er kann aber verlangen, dass die anderen Miteigentümer einer Installation der Antenne an einer unauffälligeren Stelle zustimmen. Denn der Wohnungseigentümer muss sich nicht darauf verweisen lassen, dass über Kabel zwei Sender in polnischer Sprache zu empfangen sind. Auch wenn die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen wurde, besteht ein grundrechtlich geschütztes Interesse daran, sich von polnischen Fernsehsendern über Ereignisse in der früheren Heimat zu informieren. Die übrigen Wohnungseigentümer müssen es daher ermöglichen, die per Satellit ausgestrahlten polnischen Programme zu empfangen.

Dieser Anspruch geht aber weder dahin, dass der Wohnungseigentümer hierzu eine Antenne an das Gelände vor dem Fenster anbringen kann, noch dahin, dass kein weiterer Aufwand zugemutet werden dürfte.

Da im vorliegenden Fall eine Parabolantenne an unauffälligerer Stelle auch auf dem Dach angebracht werden könnte, kann der Wohnungseigentümer nur verlangen, dass die anderen Eigentümer der Installation einer Antenne auf dem Dach zustimmen. Hierbei ist es den Miteigentümern vorbehalten, den konkreten Ort im Dachbereich des Gebäudes zu bestimmen, an dem die Antenne angebracht werden darf.

Räumungsvollstreckung: Kann der „vorgeschobene“ Untermieter geräumt werden

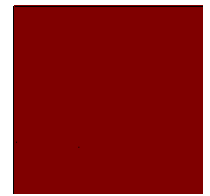
Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Nur der im Titel namentlich bezeichnete Räumungsschuldner darf geräumt werden, also nicht auch ein (mit-)besitzender Dritter. Dies gilt auch dann, wenn der Räumungsschuldner dem Dritten nur deshalb den Besitz eingeräumt hat, um die Zwangsräumung zu vereiteln.

Die Vollstreckung aus einem auf den Mieter lautenden Räumungstitel gegen einen Dritten ist nur möglich, wenn der Dritte lediglich Besitzdiener oder bloßer Mitnutzer ist. Dagegen ist für die Vollstreckung gegen (Mit-)Besitzer ein eigener Vollstreckungstitel erforderlich. Es ist jedoch in der Instanzenrechtsprechung umstritten, ob hiervon Ausnahmen zulässig sind, wenn Anzeichen für eine Vereitlungsabsicht bestehen.

Sachverhalt:

Im zu entscheidenden Fall betreibt der Vermieter die Zwangsräumung von Gewerberäumen. Kurz vor der Räumung legt jedoch ein Dritter Erinnerung ein, weil ihm als Untermieter ein Besitzrecht zustehe. Allerdings sei das Untermietverhältnis erst nach der berechtigten fristlosen Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter begründet worden.



Die Erinnerung hat in der 1. Instanz Erfolg. Das Gericht der 2. Instanz gab hingegen dem Vermieter Recht – die Zwangsvollstreckung sei ausnahmsweise zulässig, weil das Untermietverhältnis allein der Vollstreckungsvereitelung dienen soll.

Entscheidung:

Der BGH gab der Rechtsbeschwerde des Untermieters statt. Das Gericht stellte zwar klar, dass der Grundsatz von Treu und Glauben auch im Zwangsvollstreckungsrecht gelte, im vorliegenden Fall rechtfertigt dies jedoch kein Abweichen von § 750 Abs. 1 S. 1 ZPO. Diese Bestimmung soll gewährleisten, dass staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich ausgewiesenen Anspruchs gegen die im Titel oder in der Klausel genannte Person ausgeübt wird. Selbst wenn zweifelsfrei feststeht, dass ein Dritter nach materiellem Recht zur Herausgabe der Mietsache an den Gläubiger verpflichtet ist – so beispielsweise auch der Untermieter nach der Beendigung des Hauptmietverhältnisses – ändert das nichts an dem Erfordernis der namentlichen Bezeichnung im Titel bzw. in der Klausel. Ausnahmen davon können auch durch Billigkeits-erwägungen nicht gerechtfertigt werden.

Fazit:

Bereits bei der Räumungsklage ist darauf zu achten, dass Informationen zu den tatsächlichen (Mit-) Wohnverhältnissen gesammelt werden, um gegebenenfalls auf solche Situationen vorbereitet zu sein bzw. die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Alles andere kostet Geld und Zeit.

Darf Vermieter die Kosten für die Reinigung des Öltanks auf die Mieter umlegen?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Der BGH hat am 11.11.2009 (VIII ZR 221/08) entschieden, dass der Vermieter die Kosten für die Reinigung des Öltanks auf die Mieter umlegen darf. Sie sind auch nicht verpflichtet, die Kosten auf die Abrechnungen mehrerer Jahre zu verteilen.

Sachverhalt:

Der Vermieter hat in einer Betriebskostenabrechnung für 2004/2005 unter den so genannten weiteren Heizungsbetriebskosten u. a. Kosten für die Reinigung eines Öltanks und die Entsorgung von Restsumpf aufgenommen. Der Mieter meint, der Vermieter könne die Tankreinigungskosten nicht auf die Mieter umlegen, da es sich nicht um Betriebskosten, sondern um nicht umlagefähige Instandsetzungskosten handle. Zumindest aber hätten die Kosten über mehrere Abrechnungsperioden verteilt werden müssen.

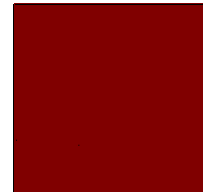
Entscheidung

Der Vermieter darf die Kosten für die Tankreinigung auf die Mieter umlegen. Diese Kosten sind umlagefähige Betriebskosten, denn nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV sind als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ausdrücklich die Kosten der Reinigung der Anlage, wozu auch der Brennstofftank gehört, aufgeführt.

Es handelt sich nicht um – nicht umlagefähige – Instandhaltungskosten. Solche werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen; sie betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile.

Die von Zeit zu Zeit erforderlich werdende Öltank-Reinigung dient dagegen nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern dazu, die Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Sie ist deshalb keine Instandhaltungsmaßnahme.

Auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden, handelt es sich um „laufend entstehende“ Kosten. Ein mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen



als laufend entstehende Kosten anzusehen. Der Vermieter muss die Kosten, die im Abstand von mehreren Jahren entstehen, auch nicht auf mehrere Abrechnungsperioden aufteilen. Er darf sie in dem Abrechnungszeitraum umlegen, in dem sie entstehen.

Leitsatz: Kündigung durch Vermieter nach unpünktlicher Zahlung des Sozialamts ist unzulässig

Der Mieter muss sich ein etwaiges Verschulden des Sozialamts wegen verspäteter Zahlungen des Mietzinses nicht zurechnen lassen. Das Sozialamt handelt bei der Übernahme der Mietzahlungen nicht als Erfüllungsgesellschaft (§ 278 BGB) des Mieters, sondern nimmt ihm obliegende hoheitliche Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr.

Gericht / AZ.: BGH vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09,

Leitsatz: "Ordnungsgemäßes Reinigen" heißt nicht "Grundreinigung"

Wenn der Mieter laut Mietvertrag verpflichtet ist, die Mieträume „ordnungsgemäß gereinigt“ zu übergeben, muss er bei Rückgabe keine Grundreinigung vornehmen. Ordnungsgemäß reinigen ist nur eine übliche Reinigung von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz etwa durch Staubsaugen, Abwischen von verschmutzten Heizkörpern, Fenstern, Türen und Sanitäranlagen. Schadensersatz wegen Verletzung der Reinigungspflicht kann der Vermieter nur verlangen, wenn er dem Mieter zuvor eine angemessene Frist gesetzt hat, die Reinigung selbst durchzuführen.

Gericht / AZ.: OLG Düsseldorf vom 01.10.2009, I-10 U 58/09

Leitsatz: Wohnungseigentümer muss Kinderlärm nicht in jeder Lautstärke hinnehmen

Eine Regelung in der Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft, die Ruhezeiten festlegt, in denen jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten zu unterlassen sind, ist mangels Bestimmtheit unwirksam. Ein Wohnungseigentümer muss wiederholtes oder dauerhaftes „Trampeln“ aus der darüberliegenden Wohnung auch dann nicht hinnehmen, wenn es von Kindern ausgeht. Bei Kinderlärm ist zwar die Toleranzschwelle höher. Die Eltern müssen aber mäßigend auf ihren Nachwuchs einwirken, wenn der Kinderlärm überhand nimmt.

Gericht / AZ.: OLG Düsseldorf vom 19.8.2009, I-3 Wx 233/08

Leitsatz: Wann kann mietrechtliche Kündigungsverzicht unwirksam sein?

Der Kündigungsverzicht für beide Vertragsparteien kann nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam sein, wenn er den Mieter „nach den Umständen entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt“. Das war im zu entscheidenden Sachverhalt nach Ansicht des BGH der Fall: beim Mieter handelte es sich um einen Studenten, der ein schutzwürdiges Bedürfnis nach einem besonderen Maß an Mobilität und Flexibilität, um auf Unwägbarkeiten des Studienverlaufs und ausbildungsbedingte Erfordernisse eines Ortswechsels angemessen reagieren zu können, hatte.

Gericht / AZ.: BGH vom 15.07.2009, VIII ZR 307/08

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.