

Verwalterrechtsbrief – Dezember 2008

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 5. Teil: Aufgaben und Befugnisse	– Seite 1
Die Grundzüge des WEG-Verfahren – 4. Teil	– Seite 2
Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 3. Teil	– Seite 3
Muss der Mieter den Anschluss an das Fernwärmenetz dulden?	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Abgrenzung Wohn- und Gewerbemietrecht	– Seite 4
Zahlungspflicht bei Vertrag zwischen Mieter und Versorger	– Seite 4
Gravierende Beleidigung von anderen Mietern rechtfertigt Kündigung ohne Abmahnung	– Seite 4
Klauseln für Farbgebung von Holzteilen bei Rückgabe der Mietwohnung sind wirksam	– Seite 5
Aufklärungspflicht des Verkäufers bei Mietgarantie	– Seite 5
Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen	– Seite 5

Der Hausverwalter im WEG - 5. Teil: Aufgaben und Befugnisse

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 4. Teil: Der Hausverwaltervertrag; abgedruckt in der Oktober-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Die wesentlichsten Aufgaben und Befugnisse des Hausverwalters sind in § 27 und § 28 WEG geregelt. Darüber hinaus hat er die im Zusammenhang mit der Einladung und Durchführung von Eigentümerversammlungen stehenden Bestimmungen der §§ 23 Abs. 2, 24 Abs. 1, 2, 4, 5 und 6 und § 25 Abs. 4 zu beachten. Schließlich hat er auch, sofern mit ihm ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen ist, die Rechte und Pflichten eines so genannten Dienstleistungsverpflichteten nach den Regelungen des BGB. Gemäß § 27 Abs. 1 WEG ist der Hausverwalter insbesondere zuständig für

- die Durchführung von Beschlüssen und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)
- die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)
- die Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG)

Im Hinblick auf die Einhaltung der von den Wohnungseigentümern zu beschließenden (§ 21 Abs. 5 Nr. 1) Hausordnung sind hierunter im wesentlichen Maßnahmen tatsächlicher Art, wie Sorge für die Einhaltung der Ruhezeiten, der Räum- und Streupflichten, Überwachung des Hausmeisters, aber auch die Überwachung der Einhaltung der den Wohnungseigentümern nach § 14 obliegenden Pflichten zu verstehen. In diesem Zusammenhang darf der Hausverwalter einzelnen Wohnungseigentümern Weisungen erteilen.

Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen beschränkt sich nicht auf Maßnahmen tatsächlicher Art, sondern erstreckt sich je nach Beschlussinhalt auch auf den Abschluss von Verträgen.

Wurde der Hausverwalter per Beschluss beauftragt und bevollmächtigt, Instandhaltungsarbeiten einschließlich notwendiger Nebenarbeiten zu beauftragen veranlassen, so muss er die Aufträge unverzüglich, d. h. mit der gebotenen Zügigkeit zur Ausführung zu bringen. Bei größeren Sanierungsaufgaben ist er berechtigt und auch verpflichtet, vor endgültiger Auftragsvergabe die Angebote mehrerer Fachunternehmen einzuholen.

Praxishinweis: Der Hausverwalter kann ins Dilemma geraten, wenn er einerseits für die unverzügliche Durchführung der Beschlüsse zu sorgen hat und andererseits zur Vermeidung von Risiken abwarten muss, ob der Beschluss etwa mit der Begründung angefochten wird. In Zweifelsfällen sollte der

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. (BRÜSEL)
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
GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

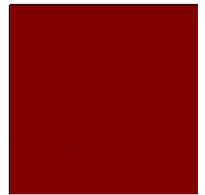
KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

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



Verwalter die Anfechtungsfrist abwarten, ohne dass ihm ein schuldhafter Verstoß gegen § 27 Abs. 1 Nr. 1 vorgehalten werden kann.

Um jedoch Zweifel im Vorfeld auszuräumen, sollte der Hausverwalter in Grenzfällen schon bei der Beschlussfassung die Festlegung erwirken, dass er den Beschluss nur auszuführen habe, falls er nicht bei Gericht angefochten werde.

§ 27 Abs. 1 Nr. 3 ist keine Spezialbefugnis zu § 27 Abs. 1 Nr. 2, sondern eine Ergänzung zu § 21 Abs. 2 WEG. Dabei ist nicht nur die dringliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme als solche gemeint, sondern jeder notwendige Akt zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierzu können auch das Vorgehen gegen rechtswidrige Eigenmächtigkeiten eines Wohnungseigentümers (Veränderungen an der Fassade, des Treppenabsatzes vor seinem Appartement, die Anbringung von ungewöhnlichen Schildern und Reklamen), Wetterschäden, Rohrbrüche, Ausfall der Heizungsanlage zählen. Dringend im Sinne der Vorschrift ist ein Fall, der im Interesse der Erhaltung gemeinschaftlichen Eigentums wegen seiner Dringlichkeit eine vorherige Einladung zur Eigentümerversammlung nicht zulässt.

Mit der Pflicht, die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten (§ 27 Abs. 1 Nr. 4), besteht auch die Pflicht des Hausverwalters, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen getrennt zu halten, § 27 Abs. 4. Diese Pflicht gilt sowohl für Bargeld wie für Bankguthaben. Diese gehören nicht auf ein so genanntes Eigenkonto des Hausverwalters. Es ist ein Konto einzurichten, das es einerseits der kontoführenden Bank verwehrt, wegen etwaiger Forderungen gegen den Hausverwalter ein Aufrechnungs-, Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, das aber andererseits die Wohnungseigentümer vor Vollstreckungsmaßnahmen, die gegen den Hausverwalter gerichtet sind, schützt, das also dem Zugriff der Gläubiger des Hausverwalters entzogen ist und das im Falle der Insolvenz des Hausverwalters den Wohnungseigentümern ein Aussonderungsrecht nach § 47 InsO verleiht.

Praxishinweis: Zu empfehlen ist die Errichtung so genannter offener Fremdkonten, deren Inhaber die Wohnungseigentümer selbst sind und der Hausverwalter lediglich die Verfügungsberechtigung besitzt. Damit wird der kontoführenden Bank klar zum Ausdruck gebracht, dass die jeweiligen Guthaben vom Verwalter nur treuhänderisch gehalten werden.

Die Grundzüge des WEG-Verfahrens – 4. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

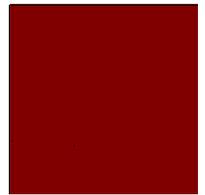
(Fortsetzung des Artikels: Grundzüge des WEG-Verfahrens – Teil 3; abgedruckt in der Oktober-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Kostenentscheidung

Durch die WEG- Reform ergibt sich gleichwohl eine wesentliche Veränderung bei den Verfahrenskosten. Nach der bisherigen Rechtslage erfolgte die Kostenentscheidung grundsätzlich nach billigem Ermessen des Gerichts gemäß § 47 WEG a.F.. Nach der Überleitung der WEG- Streitigkeiten in das streitige Verfahren der Zivilprozessordnung erfolgt die Kostenverteilung nach dem Grundsatz, dass die Kosten des Rechtsstreits grundsätzlich die Partei zutragen hat, die im Rechtsstreit unterliegt, vgl. § 91 ff. ZPO. Zu den Kosten des Rechtsstreits gehören die Gerichtskosten, die sich nunmehr nach § 49 a GKG (Gerichtskostengesetz) bestimmen und die Anwaltskosten der obsiegenden Partei als notwendige Kosten einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung und Rechtsverteidigung. Die Gebührenhöhe ergibt sich nach den Vorschriften des Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG).

Praxishinweis: Der neu eingefügte § 50 WEG n.F. begrenzt in aller Regel die Kostenerstattungspflicht der unterliegenden Partei auf die Gebühren nur eines Anwaltes der obsiegenden Partei.

Die Begrenzung der Kostenerstattung in der Regel auf die Gebühren nur eines Anwaltes gemäß § 50 WEG n.F. wurde eingefügt um den Besonderheiten wohnungseigentumsrechtlicher Verfahren Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber hatte bei dieser Bestimmung unter anderem das Beschlussanfechtungsverfahren vor Augen. Es war bei diesen Verfahren nicht selten, dass abhängig von der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft, ganze Heerscharen von Rechtsanwälten auf der Antragsgegnerseite auftraten. Bisher hatte das Gericht die Möglichkeit die Kosten des Rechtsstreits nach billigem Ermessen zu verteilen. Das Gericht konnte somit in seine Entscheidung über die Kosten auch die Notwendigkeit der Vielzahl der beauftragten Anwälte mit einbeziehen. Durch die Überleitung des WEG-Verfahrens in die Zivilprozessordnung wäre dies nicht mehr möglich, da nach § 91 ZPO die unterliegende Partei immer die Kosten der obsiegenden Partei tragen muss. Zu diesen Kosten zählen gerade auch die Rechtsanwaltskosten. Es war



daher zur Begrenzung eines unkalkulierbaren Risikos von besonders hohen Kosten für die unterliegende Partei erforderlich die Begrenzung einzufügen.

Praxishinweis: Von dem Grundsatz, dass die unterliegende Partei die Kosten der obsiegenden Partei zu tragen hat gibt es eine Ausnahme für den Fall, dass das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG n.F. nach billigem Ermessen entschieden hat, denn dann dürfen auch die Kosten nach billigem Ermessen verteilt werden gemäß § 49 WEG n.F..

Entsprechend der bisherigen Rechtslage können dem Verwalter Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn er deren Anfall wegen Verletzung seiner Vertragspflichten zu vertreten hatte gemäß § 49 Abs. 2 WEG n.F.

Praxishinweis: Neu ist jedoch, dass dem Verwalter die Kosten nur bei groben Verschulden auferlegt werden dürfen.

Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 3. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

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

Jahresabrechnung

Der Verwalter ist verpflichtet nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen (§ 28 Abs. 3 WEG).

Die Jahresabrechnung hat zwei Funktionen: Sie dient einerseits der Kontrolle des Verwalters und andererseits stellt sie die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr rechtsverbindlich fest. Der Verwalter legt durch die Jahresabrechnung Rechenschaft über die von ihm verwendeten Gelder ab.

Die Jahresabrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung aller tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben unter Beifügung der Belege und die Aufteilung des Gesamtergebnisses auf die einzelnen Wohnungseigentümer enthalten (Einzelabrechnung). Die Einzelabrechnung ist Teil der Jahresabrechnung. Die Abrechnung muss verständlich und nachprüfbar sein.

Nachdem der Verwalter die Jahresabrechnung erstellt hat, beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit über die erstellte und vorgelegte Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 5 WEG).

Kommt der Verwalter seiner gesetzlich normierten Pflicht auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht nach, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer die Erstellung einer Jahresabrechnung vor dem zuständigen WEG-Gericht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG) geltend machen.

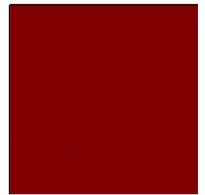
Beitragsforderung Die von den einzelnen Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge bestehen aus den Vorauszahlungen zum Wohngeld, evtl. beschlossenen Sonderumlagen und den Nachzahlungsverpflichtungen aus den Jahresabrechnungen. Die rechtliche Grundlage für diese Forderungen bilden die Wohnungseigentümerbeschlüsse.

Praxishinweis: Die Beschlüsse sollten die Fälligkeit der Forderungen regeln. Ist die Fälligkeit nicht ausdrücklich geregelt, sind die sich aus den Beschlüssen ergebenden Zahlungsansprüche nach Abruf durch den Verwalter fällig (§ 28 Abs. 2 WEG).

Auch ein fehlerhafter Beschluss begründet grundsätzlich eine Zahlungsverpflichtung, solange er nicht vom WEG-Gericht für ungültig erklärt wurde (§ 23 Abs. 4 WEG i.V.m. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG). Eine Zahlung kann demzufolge nicht mit dem Hinweis auf die Fehlerhaftigkeit des Beschlusses verweigert werden. Der Wohnungseigentümer ist daher im gerichtlichen Verfahren zur Durchsetzung von Beitragsansprüchen teilweise mit seinen Einwendungen ausgeschlossen.

Beispiel: Wird die Zahlung eines Sonderumlagenanteils verlangt, kann der einzelne Wohnungseigentümer formelle Fehler des Sonderumlagebeschlusses nur im gesonderten Beschlussanfechtungsverfahren geltend machen. Ist der Beschluss bestandskräftig, hat das Gericht nur noch die Möglichkeit, den Beschluss auf Nichtigkeitsgründe zu überprüfen.

Die Einziehung der Beitragsforderungen ist Sache des Verwalters (§ 27 Abs. 2 Nr.1 WEG). Zur gerichtlichen Durchsetzung bedarf es jedoch eines gesonderten Beschlusses (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG) oder einer Ermächtigung im Verwaltervertrag oder in der Gemeinschaftsordnung. Einzelne Wohnungseigentümer können Beitragsforderungen ohne ermächtigenden Beschluss der Wohnungseigentümer nur dann geltend machen, wenn ein unmittelbarer Schaden für das



Gemeinschaftseigentum droht. In diesem Fall ist jeder einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 2 WEG zur Geltendmachung berechtigt.

Sollte sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer weigern, den Beschluss zu fassen, bleibt dem einzelnen Wohnungseigentümer nur die Möglichkeit, aus § 21 Abs. 4 WEG die übrigen Wohnungseigentümer zur Mitwirkung gerichtlich zu erzwingen.

Muss der Mieter den Anschluss an das Fernwärmenetz dulden?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Gemäß § 554 II BGB muss der Mieter Maßnahmen dulden, die zur Verbesserung der Mietsache oder zu Einsparungen von Energie und Wasser führen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die Duldung der Vornahme der Arbeiten gerichtet. So muss der Mieter beispielsweise das Betreten seiner Wohnung zum Zwecke der Durchführung der Bauarbeiten dulden und er hat jegliche Behinderung der Maßnahmen zu unterlassen. Der BGH musste sich vor kurzem mit der Frage auseinandersetzen, ob der Anschluss einer Wohnung an das Fernwärmenetz eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, die der Mieter gemäß § 554 II BGB dulden muss.

Sachverhalt:

Die Mieterin wohnte zur Miete in einer mit Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnung. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, sollte an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Dem stellte sich die Mieterin jedoch entgegen, woraufhin die Vermieterin die Mieterin auf Duldung der Maßnahme nach § 554 II BGB in Anspruch nahm.

Entscheidung:

Der BGH hat letztlich entschieden, dass der Vermieterin ein Duldungsanspruch nach § 554 II BGB zusteht, da es sich bei dem Anschluss an das Fernwärmenetz um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handele, die der Mieter grundsätzlich zu dulden habe. Es war erwiesen, dass - im Verhältnis zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser durch die in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung - der Anschluss an das Fernwärmenetz zu einer Ersparnis an Primärenergie führt. Damit handelt es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie iSd. § 554 II S.1 BGB.

Hinweis: Der Mieter ist gegenüber solchen Maßnahmen jedoch nicht schutzlos gestellt. Gemäß § 554 II S.2-4 BGB braucht er solche Maßnahmen nicht zu dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen anderen Haushaltsangehörigen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden. Eine solche Härte kann sich beispielsweise sowohl aus den vorzunehmenden Arbeiten, den baulichen Folgen, als auch aus einer zu erwartenden Mieterhöhung ergeben.

Leitsatz: Abgrenzung Wohn- und Gewerbemietrecht

Mietet eine juristische Person ein Reihenhaus an, um es teils als Büroraum für ihren Geschäftsbetrieb zu nutzen und teils ihrem Geschäftsführer als Wohnung zur Verfügung zu stellen, handelt es sich um einen der Kündigungsfrist des § 580a Abs. 2 BGB unterliegenden Mietvertrag über Geschäftsräume.

Gericht / AZ.: BGH vom 16.07.2008, VIII ZR 282/07,

Leitsatz: Zahlungspflicht bei Vertrag zwischen Mieter und Versorger

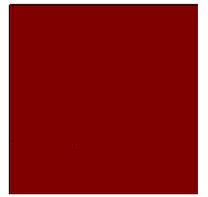
Bei bestehendem Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Versorgungsbetrieb entfällt Zahlungspflicht des Grundstückseigentümers

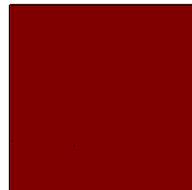
Gericht / AZ.: BGH vom 10.12.2008, VIII ZR 293/07

Leitsatz: Gravierende Beleidigung von anderen Mietern rechtfertigt Kündigung ohne Abmahnung

Wer in einem Mietshaus die anderen Mietparteien mit Beleidigungen und nächtlichem Lärm belästigt, riskiert eine Kündigung des Mietverhältnisses. Gravierende Beleidigungen gegenüber Mitbewohnern rechtfertigten sogar eine Vermieterkündigung ohne vorherige Abmahnung.

Gericht / AZ.: LG Coburg vom 17.11.2008, 32 S 85/08





Leitsatz: Klauseln für Farbgebung von Holzteilen bei Rückgabe der Mietwohnung sind wirksam

Eine formularmäßige Klausel im Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, bei den Schönheitsreparaturen anlässlich der Rückgabe der Mietsache bestimmte farbliche Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Holzteile einzuhalten, ist wirksam. Der BGH hat damit seine Rechtsprechung zu den rechtlichen Anforderungen an eine Farbwahlklausel fortgeführt.

Gericht / AZ.: BGH vom 22.10.2008, VIII ZR 283/07

Leitsatz: Aufklärungspflicht des Verkäufers bei Mietgarantie

Dass der Verkäufer von Wohnungs- oder Teileigentum eine Mietgarantie übernimmt, lässt seine Verpflichtung nicht entfallen, den Käufer darüber aufzuklären, dass das zur Vermögensbildung bestimmte Kaufobjekt leer steht und nicht vermietet ist.

Gericht / AZ.: BGH vom 11.11.2008, V ZR 175/07

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 vom 18.08.2008, 32 Wx 87/08

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 weiteren Rechtsgebieten:**

ARBEITSRECHT Insolvenzgeld auch für Gesellschafter-Geschäftsführer?

GESELLSCHAFTSRECHT: GmbH-Geschäftsführer und Prokurist im Vergleich - Rechte und Pflichten des Prokuristen

VERSICHERUNGSRECHT: Vorvertragliche Anzeigepflichtverletzung nach der VVG-Reform

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.