

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

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

Verwalterrechtsbrief – April 2008

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 1. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft	– Seite 1
Der Verwaltungsbeirat - Teil 1: Begründung der „Organ“-Stellung	– Seite 2
Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 4. Teil	– Seite 3
Energieausweis für Gebäude wird Pflicht	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Neuwahl des Verwaltungsbeirats	– Seite 4
Bevollmächtigung in der Eigentümerversammlung	– Seite 5
Rechtsschutz gegen Abmahnungen des Vermieters	– Seite 5
Ist die Abmahnungen bei fristloser Kündigung Voraussetzung?	– Seite 5
Umlage der Betriebskosten nach Personenzahl	– Seite 5

Der Hausverwalter im WEG - 1. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist – soweit nicht im WEG oder auf Grund einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes geregelt ist – Aufgabe aller Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 1 WEG). Der Hausverwalter (korrekter Weise handelt es sich um den so genannten WEG-Verwalter. Es wird jedoch der in der Praxis üblicherweise verwendete Begriff des Hausverwalters benutzt) hat im Wesentlichen eine unterstützende Funktion. Der Hausverwalter ist ein Organ der Gemeinschaft, dessen Aufgaben und Befugnisse im Gesetz vorgeschrieben sind; er ist also kein gewöhnlicher Geschäftsführer, dessen Betätigungsfeld nach Belieben von der Gemeinschaft festgelegt werden kann. So wie die Wohnungseigentümer nur zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt und verpflichtet sind, erstreckt sich die Tätigkeit des Hausverwalters auch nur auf das Gemeinschaftseigentum. Das Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer wird von diesen selbst verwaltet.

Bei der – gesetzlich vorgeschriebenen – Bestellung des Hausverwalters ist zwischen der wohnungseigentumsrechtlichen Bestellung und dem auf dieser Grundlage geschlossenen Verwaltervertrag zu unterscheiden. Mit dem so genannten konstitutiven Akt der Bestellung erwirbt der Hausverwalter die gesetzlichen Befugnisse gemäß § 27 WEG. Im Gegensatz dazu regelt der Verwaltervertrag lediglich das schuldrechtliche (entgeltliche) Geschäftsbesorgungsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Hausverwalter.

Praxishinweis: Da die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne den Hausverwalter als besonderes Organ praktisch kaum nicht möglich ist, kann dessen Bestellung gemäß § 20 Abs. 2 WEG auch nicht ausgeschlossen werden. Gibt es – aus welchen Gründen auch immer - keinen Hausverwalter, hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG das Recht, die Installation eines solchen Organs zu verlangen.

Grundsätzlich kann jede natürliche als auch juristische Person zum Verwalter bestellt werden. Obwohl die Tätigkeit des Hausverwalters hohe Anforderungen an wirtschaftlicher und rechtlicher Sachkunde an ihn stellt, werden von gesetzlicher Seite vom zu bestellenden Hausverwalter kein Befähigungsnachweis oder sonstige Qualifikationen verlangt.

Praxishinweis: Nach der bisher noch herrschenden Auffassung des BGH kann eine BGB-Gesellschaft kein Hausverwalter sein. Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass die BGB-Gesellschaft keine juristische Person ist und im Hinblick auf die nicht immer klare Zusammensetzung einer BGB-Gesellschaft die besondere personelle Verantwortung des Hausverwalters nicht gewährleistet ist.

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

Die Bestellung des Hausverwalters als Organ der Gemeinschaft erfolgt grundsätzlich in der Eigentümerversammlung und zwar durch einen Mehrheitsbeschluss (§ 26 Abs. 1 WEG). Die Gemeinschaft darf ihr Recht und ihre Pflicht der Bestellung nicht auf Dritte, z.B. auf Gläubiger, übertragen. Auch die Bestellung durch einen eventuell vorhandenen Verwaltungsbeirat ist ausgeschlossen.

Praxishinweis: Da der Hausverwalter innerhalb der Gemeinschaft eine besondere Vertrauensstellung einnimmt, darf dieser seine Stellung nicht auf einen Unterverwalter übertragen. Es ist jedoch zulässig – und bei juristischen Personen wie z.B. einer Hausverwaltungs-GmbH gar nicht anders möglich –, geeignete Hilfspersonen mit den Verwalteraufgaben zu betrauen.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Der Verwaltungsbeirat - Teil 1: Begründung der „Organ“-Stellung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats „kann“ durch die Wohnungseigentümer beschlossen werden (§ 29 WEG); er ist somit nicht zwingend vorgeschrieben. Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirates ist jedoch besonders bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften zweckmäßig. Ein durchsetzbarer Anspruch auf Einrichtung eines Verwaltungsbeirates besteht jedoch nur dann, wenn dessen Bestellung in der Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben ist.

a) Der Verwaltungsbeirat besteht – soweit keine anderen Vereinbarungen bestehen – aus drei Personen. Es darf sich dabei nur um Wohnungseigentümer handeln. Die Wahl eines Außenstehenden als Verwaltungsbeiratsmitglied bedarf eines einstimmigen Beschlusses, aber auch nur, soweit die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich zu dieser Frage schweigt.

Praxishinweis: Weicht der Verwaltungsbeirat zahlenmäßig und nach Art der Mitglieder (also Nichtwohnungseigentümer) vom gesetzlichen Leitbild oder der Gemeinschaftsordnung ab, ist der Bestellungsbeschluss nicht nichtig, sondern nur innerhalb der Monatsfrist anfechtbar.

b) Die jeweiligen Wohnungseigentümer werden auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses zu Verwaltungsbeiratsmitgliedern bestellt. Es kann aber auch durch Vereinbarung (entweder in der Gemeinschaftsordnung oder nachträglich) die qualifizierte Mehrheit oder gar Einstimmigkeit der Bestellung geregelt sein.

Praxishinweis: Eine Blockwahl des Verwaltungsbeirats, d.h. der Verwaltungsbeirat, bestehend aus den jeweiligen Mitgliedskandidaten, wird als solches gewählt, widerspricht grundsätzlich demokratischen Grundprinzipien. Eine solche Wahl soll jedoch dann gültig sein, wenn kein (anwesender) Wohnungseigentümer die Einzelwahl, d.h. die Wahl eines jeden einzelnen Mitgliedskandidaten in den Verwaltungsbeirat, verlangt.

§ 29 WEG sieht grundsätzlich keine zeitliche Begrenzung für die Bestellung eines Verwaltungsbeirats vor, so dass die Amtszeit befristet werden kann. Mit dem Ablauf der – soweit vorgesehen – Bestellungszeit endet die Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder von selbst. Der aus den jeweiligen Wohnungseigentümern bestehende Verwaltungsbeirat ist so lange im Amt, solange und soweit nicht die teilweise oder völlige Neuwahl der Mitglieder erfolgt und damit das Ausscheiden der Bisherigen verknüpft ist.

Praxishinweis: Das grundsätzlich unentgeltlich tätige Mitglied des Verwaltungsbeirats kann jederzeit ohne Angabe von Gründen mehrheitlich abberufen werden; jedes Verwaltungsbeiratsmitglied ist jederzeit in der Lage, sein Amt niederzulegen.

Innerhalb des Verwaltungsbeirats besteht eine Hierarchie dahin gehend, dass aus der Mitte der Mitglieder einer zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden gewählt wird. Die Wahl des Vorsitzenden erfolgt jedoch außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung und kann somit nach der Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolgen.

c) Der Verwaltungsbeirat hat nach der gesetzlichen Intention grundsätzlich die Funktion der Unterstützung des Verwalters, § 29 Abs. 2 WEG. Dazu gehören beispielsweise

- die Mitarbeit bei der Ausarbeitung vom Verwalter eingeholter Kostenangebote für Sanierungsmaßnahmen,
- die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlungen (Festlegung der Tagesordnung im Benehmen mit dem Verwalter),

- die turnusmäßige Information der Wohnungseigentümer und
- die Überprüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung vor Beschlussfassung und Abgabe einer eigenen Stellungnahme, § 29 Abs. 3 WEG.

Darüber hinaus gehende Kontrollrechte, insbesondere was die Überprüfung der laufenden Verwaltung betrifft, hat der Verwaltungsbeirat nach dem Gesetz nicht.

Praxishinweis: Der Verwaltungsbeirat kann – soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist – seine Stellungnahme zum Entwurf des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung noch in der entsprechenden Wohnungseigentümerversammlung mündlich oder schriftlich abgeben. Einen Anspruch auf Erstellung eines Prüfberichts steht weder einem einzelnen Wohnungseigentümer noch der Gemeinschaft zu.

Die Wohnungseigentümer können die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats durch Mehrheitsbeschluss näher definieren. Dazu gehören beispielsweise

- die Ermächtigung des Verwalters, „im Benehmen mit dem Verwaltungsbeirat“ einen Sanierungsauftrag zu erteilen,
- die Notwendigkeit einer Zustimmung des Verwaltungsbeirats vor (z. B. § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG); dann ist jedoch die Zustimmung des Verwaltungsbeirats als Gremium und nicht nur die des Vorsitzenden erforderlich,
- die Beauftragung und Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrags,
- im Vorfeld eines Verwalterwechsels die Beauftragung, Bewerberangebote einzuholen und Bewerbungen vorzusortieren,
- die Aufstellung eines Hausordnungsentwurfs und
- der Auftrag zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Geltendmachung von Mängelansprüchen.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 4. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 3. Teil; abgedruckt in der Februar-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Der Abrechnungszeitraum und die Abrechnungsfrist

Der Verbrauchszeitraum und der Abrechnungszeitraum werden sich häufig decken. Der Abrechnungszeitraum beträgt bei Wohnraummietverhältnissen längstens 12 Monate.

Mit Ablauf der Abrechnungsfrist tritt die so genannte Abrechnungsreife ein. Mit der Abrechnungsreife ist der Vermieter nicht mehr in der Lage, mit Erfolg Vorauszahlungen auf die Nebenkosten geltend zu machen. Ihm steht nur noch ein Anspruch auf Zahlung eines Saldos aus einer von ihm vorzunehmenden Nebenkostenabrechnung zu.

Die Nebenkostenabrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Rechnet der Vermieter nicht oder nicht fristgerecht über die Nebenkosten ab, kann der Mieter auf Erstellung der Nebenkostenabrechnung klagen, was dieser insbesondere dann in Betracht ziehen wird, wenn sich der Mieter die Rückzahlung eines Überschusses an geleisteten Vorauszahlungen verspricht.

Für den Vermieter ist die Beachtung der Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB außerordentlich wichtig. Denn nach Ablauf der Jahresfrist nach Ende des Abrechnungszeitraums ist eine Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen. Zur Fristwahrung genügt dabei nicht die rechtzeitige Absendung der Nebenkostenabrechnung, vielmehr muss dem Mieter die Abrechnung noch innerhalb der Frist zugegangen sein. Sind also beispielsweise die Nebenkosten von Oktober 2005 bis September 2006 abzurechnen, dann muss die Abrechnung für diesen Zeitraum bis spätestens 30. September 2007 dem Mieter zugegangen sein.

Hinweis: Die Nachforderung ist allerdings dann nicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. So hat das Landgericht Berlin im Urteil vom 18.05.2006 entschieden, dass wegen etwaiger Versäumnisse der Postzustellung eine Überschreitung

der Ausschlussfrist nicht zu vertreten war, weil der Vermieter die Nebenkostenabrechnung rechtzeitig abgesendet hatte und er bei normalem Postweg mit dem rechtzeitigen Zugang rechnen durfte.

Energieausweis für Gebäude wird Pflicht

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01.10.2007 in Kraft getreten. Damit wird der Energieausweis, der bereits seit 2002 für Neubauten vorgeschrieben ist, auch für Verkäufer und Vermieter älterer Immobilien Pflicht

Ab Sommer 2008 soll Mietern und Käufern ein Blick auf den Energieausweis sofort signalisieren, in welchem Zustand sich die Immobilie befindet. Dazu müssen ab dem 01.07.2008 alle Verkäufer und Vermieter von Wohneigentum, das vor 1965 gebaut wurde, ihren potenziellen Käufern und Mietern den Energieausweis vorlegen. Für Gebäude, die nach 1965 errichtet wurden, beginnt die Pflicht erst am 01.01.2009.

Aber auch Immobilienbesitzer, die nicht vermieten oder verpachten und deshalb keinen Energieausweis benötigen, müssen ebenfalls in diesem Jahr Fristen beachten: Bis zum 31.12.2008 müssen alle Heizkessel außer Betrieb genommen werden, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, auch wenn sie nach dem 01.01.1996 modernisiert wurden und seither die Abgasverlustgrenzwerte einhielten. Sie müssen durch moderne Brennwert- oder Niedrigenergiekessel ersetzt werden. Das gilt auch für alle alten Anlagen der Kühl-, Klima- und Raumluftechnik.

Probleme könnten auf Wohnungseigentümergeinschaften zukommen, denn dort finden sich nicht immer die erforderlichen Mehrheiten für sinnvolle und notwendige Sanierungen. Bei Sanierungsbeschlüssen fällt dem Hausverwalter große Verantwortung zu: Er muss die beschlossenen Maßnahmen umsetzen und natürlich auch den Energieausweis für die Gemeinschaft beschaffen.

Der Energieausweis in Kürze:

1. Ab 01.07.2008 müssen Verkäufer und Vermieter von vor 1965 gebauten Immobilien den Energieausweis vorlegen.
2. Ab 01.01.2009 müssen Verkäufer und Vermieter von ab 1965 gebauten Immobilien den Energieausweis vorlegen.
3. Ab 01.01.2009 brauchen Vermieter und Verkäufer von Gewerbeimmobilien den Energieausweis.
4. Besitzer von Baudenkmälern benötigen keinen Energieausweis, sofern die zwingenden Vorgaben des Denkmalschutzes eine Realisierung der Forderungen der EnEV technisch unmöglich machen.
5. Bis 01.10.2008 besteht Wahlfreiheit, ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
6. Bei Neubau ist der Bedarfsausweis Pflicht.
7. Wer einem Haus oder einer Wohnung: bei: 1 bis 4 Wohneinheiten, älter als 01.11.1977 - Bedarfsausweis, 1 bis 4 Wohneinheiten, jünger als 01.11.1977 - Bedarfs- oder Verbrauchsausweis; über 4 Wohneinheiten - Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.
8. Wer ein bestehendes Haus grundlegend umbaut, erweitert oder saniert, gelten Regeln wie beim Neubau: Bedarfsausweis.

Leitsatz: Neuwahl des Verwaltungsbeirats

Besteht in der Eigentümergeinschaft ein auf unbefristete Zeit eingesetzter Verwaltungsbeirat, kann der Verwalter über den Antrag eines Wohnungseigentümers auf „Neuwahl des Verwaltungsbeirats“ zunächst eine Abstimmung darüber herbeiführen, ob überhaupt der Beirat neu zu bestellen ist, und vom Ausgang dieser Abstimmung die Neuwahl abhängig machen.

Gericht / AZ.: OLG München vom 31.07.2007, 34 Wx 69/07

Leitsatz: Bevollmächtigung in der Eigentümerversammlung

Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Vertretung durch einen schriftlich Bevollmächtigten zulässig ist und wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, so ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen. Eine gegenteilige Hand-

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



habung bedingt die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse, falls sich die Stimme auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

Gericht / AZ.: OLG München vom 11.12.2007, 34 Wx 91/07

Leitsatz: Zur Wahl der Abrechnungsmethode bei der Nebenkostenabrechnung

§§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.

Gericht / AZ.: BGH vom 20. Februar 2008, VIII ZR 49/07

Leitsatz: Rechtsschutz gegen Abmahnungen des Vermieters

Der Mieter hat gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer von ihm als unberechtigt erachteten Abmahnung. Eine Klage auf Feststellung, dass eine vom Vermieter erteilte Abmahnung aus tatsächlichen Gründen unberechtigt war, ist unzulässig.

Gericht / AZ.: BGH vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 139/07

Leitsatz: Ist die Abmahnungen bei fristloser Kündigung Voraussetzung?

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) setzt nicht eine Abmahnung des Mieters durch den Vermieter voraus. Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.

Gericht / AZ.: BGH vom 28.11.2007, VIII ZR 145/07

Leitsatz: Umlage der Betriebskosten nach Personenzahl

Ist vertraglich eine Umlage der Betriebskosten nach der Kopffzahl der in einer Mietwohnung ständig lebenden Personen vereinbart, ist das Register nach dem Melderechtsrahmengesetz keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von Wohnungen.

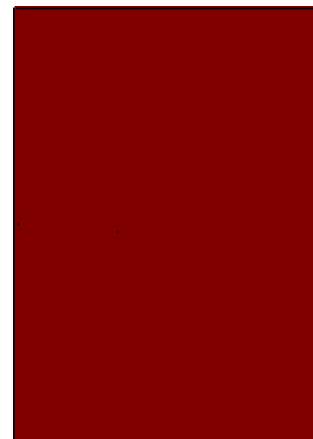
Gericht / AZ.: BGH vom 23. Januar 2008 - VIII ZR 82/07

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:	Keine Sperrzeit bei Abschluss eines Aufhebungsvertrages
Erbrecht:	Die Grundbegriffe des deutschen Erbrechts
Baurecht:	Sicherheitseinbehalte in der Insolvenz

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.