

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

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

Verwalterrechtsbrief – Februar 2008

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Die Eigentümerversammlung - 6. Teil: Das schriftliche Beschlussverfahren – Seite 1
Die Beschluss-Sammlung – Neue Pflicht für den Verwalter: 2. Teil – Seite 2
Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 3. Teil – Seite 3
Kann der Hausverwalter als Vertreter von Stimmrechten der Wohnungseigentümer an seiner Bestellung mitwirken? – Seite 3

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Aufwendungsersatzanspruch eines Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft – Seite 4
Sondernutzungsrecht – Seite 5
Einräumung von nachträglichem Sondereigentum – Seite 5
Haltung von Kleintieren - Zustimmungserfordernis? – Seite 5

Die Eigentümerversammlung - 6. Teil: Das schriftliche Beschlussverfahren

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Eigentümerversammlung – 5. Teil: Das Protokoll; abgedruckt in der Dezember-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Es bedarf nicht immer einer Eigentümerversammlung, damit Beschlüsse der Wohnungseigentümer wirksam zustande kommen. Vielmehr ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 3 WEG auch dann gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erteilt haben. Die Wohnungseigentümer geben zum einen mit ihrer Zustimmung das Einverständnis für die Durchführung des schriftlichen Beschlussverfahrens und zum anderen das Einverständnis mit dem Beschluss.

Praxishinweis: Im Gegensatz zum Beschlussverfahren in der Eigentümerversammlung müssen auch vom Stimmrecht ausgeschlossene Wohnungseigentümer dem schriftlichen Beschlussverfahren zustimmen. Bei großen Wohnanlagen ist das schriftliche Beschlussverfahren jedoch nicht praktikabel, da es zum einen selten eine Willensübereinstimmung geben wird und zudem lange Rücklaufzeiten bestehen, die eine schnelle Beschlussfassung so gut wie unmöglich machen.

Jeder Wohnungseigentümer und auch der Verwalter können das schriftliche Beschlussverfahren beantragen. Der Antrag muss erkennen lassen, dass eine verbindliche Entscheidung und nicht nur eine unverbindliche Meinungsäußerung gewollt ist.

Die Zustimmung zum schriftlichen Beschluss erfordert lediglich die eigenhändige Namensunterschrift (§ 126 Abs. 1 BGB). Sie ist als empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem empfangsberechtigten Initiator des Beschlusses oder Hausverwalter zu erklären und nur bis zum Zugang der letzten Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers widerrufenlich.

Praxishinweis: Nach Ansicht des BGH kommt ein Beschluss im schriftlichen Beschlussverfahren erst mit der an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Ergebnisses des Beschlusses zustande. Es ist daher ratsam, die Wohnungseigentümer entweder durch Rundschreiben oder durch einen Aushang über das Zustandekommen des Beschlusses zu informieren bzw. in Kenntnis zu setzen.

POTS DAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4
14467 POTS DAM
☎ 0331 - 620 30 30
FAX 0331 - 620 30 33
POTS DAM@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. (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
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 Beschluss-Sammlung – Neue Pflicht für den Verwalter: 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Beschluss-Sammlung – Neue Pflicht für den Verwalter: 1. Teil; abgedruckt in der Dezember-Ausgabe des Verwalterbriefs)

1. Form der Beschluss-Sammlung

Wie die Beschluss-Sammlung letztendlich aussehen muss, gibt das Gesetz nicht vor. Sie muss es jedenfalls ermöglichen, dass die Berechtigten jederzeit Einsicht nehmen können.

Ob sich der Verwalter für die Form eines Buches, einer losen Blattsammlung oder einer Datei bedient, ist nicht von Bedeutung, solange die Dokumentation die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Es steht den Wohnungseigentümern auch frei, über gesetzliche Vorgaben hinaus, weitergehende Eintragskategorien zu beschließen.

Die Eintragungen haben, ebenso wie die Löschungen und Vermerke, unverzüglich und mit Angabe des Datums zu erfolgen. Aus der Gesetzesbegründung ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber eine „unverzügliche“ Eintragung schon am Tag nach der Entscheidung vorgenommen werden muss. Schließlich müssen die Eintragungen fortlaufend nummeriert werden.

2. Pflicht des Verwalters und Abberufungsgrund

Zu beachten ist, dass die Führung der Beschluss-Sammlung explizit dem Verwalter aufgetragen wurde. Selbst wenn er die Eigentümerversammlung, in der eine in die Beschluss-Sammlung aufzunehmende Entscheidung getroffen wurde, nicht selbst geleitet hat oder nicht anwesend war, trägt er die Verantwortung für die korrekte Aufnahme der Entscheidung in die Beschluss-Sammlung.

Ist gar kein Verwalter benannt, obliegt es dem Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nicht einen Anderen mit dieser Aufgabe bestellt haben.

Die neue Pflicht des Verwalters geht einher mit der ebenfalls neuen Möglichkeit, ihn abuberufen, wenn er sie nicht ordnungsgemäß erfüllt. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung ist damit der einzige im Gesetz explizit genannte wichtige Grund für die Abberufung des Verwalters. Darüber hinaus kann sich der Verwalter auch schadensersatzpflichtig machen.

Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 3. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 2. Teil; abgedruckt in der Oktober-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Die materiellen Kriterien der Nebenkostenabrechnung

Im Hinblick auf die inhaltlichen Anforderungen muss der Mieter die Nebenkostenabrechnung nachvollziehen können.

Aus diesem Grunde muss die Nebenkostenabrechnung klar, übersichtlich und verständlich sein. Auch bei großen Mietobjekten müssen dazu die Gesamtkosten, der Verteilungsschlüssel, die Berechnung des Anteils der einzelnen Mieter und die Vorauszahlungen angegeben werden.

Der Anspruch auf Zahlung restlicher Nebenkosten wird grundsätzlich erst mit der Erteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung fällig.

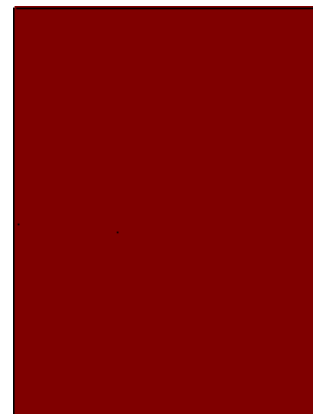
Hinsichtlich der Vorauszahlungen hat der Vermieter die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen. Der Mieter muss nämlich überprüfen können, welche von ihm erbrachten Leistungen der Vermieter bei der Berechnung seiner Saldoforderung berücksichtigt hat.

Grundsätzlich muss der Verteilerschlüssel erläutert werden. Es genügt nicht, dass der Vermieter einen bestimmten Bruchteil oder Prozentsatz angibt. Er muss vielmehr auch offen legen, wie er die jeweiligen Quoten ermittelt hat.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Überzogene Anforderungen sind daran aber nicht zu stellen. Ergibt sich der Verteilerschlüssel aus dem Vertrag oder kann die Berechnung unter Einsatz der vier Grundrechenarten nachvollzogen werden, ist eine Erläuterung entbehrlich.

Die Abrechnung der Nebenkosten hat dem durchschnittlichen Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters zu entsprechen. Sie muss gedanklich und rechnerisch ohne allzu große Schwierigkeiten nachvollziehbar sein.

Besonderer Aufmerksamkeit bedarf die Nebenkostenabrechnung für Wohnraum im gemischt genutzten Gebäude. Es bedarf hier grundsätzlich des so genannten Vorwegabzugs aller Kosten, die ihren Grund nicht in der Wohnnutzung haben sowie die Herleitung des Kostenanteils aus den Gesamtkosten und aus der Trennung der Nebenkosten. Die Wohnungsmieter dürfen nämlich nicht mit Kosten belastet werden, die aus nicht gleichartiger Nutzung des Gebäudes entstanden sind. Von diesem Grundsatz kann nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, z.B. dann, wenn die gewerbliche Nutzung zu keinem Mehrverbrauch geführt hat.

Problematisch und umstritten ist die Frage, welche Anforderungen an die Spezifizierung der einzelnen Nebenkostenpositionen zu stellen sind. Das Landgericht Berlin fordert eine Darstellung jeder einzelnen Ausgabe. Es genügt demnach nicht die Kostenangabe der jeweiligen Nebenkostenart, sondern vielmehr sei eine Aufschlüsselung jeder Kostenposition nötig. Ergänzend verweist das Oberlandesgericht Nürnberg darauf, dass sich jede einzelne Position rechnerisch nachvollziehen lassen müsse. Vereinzelt ist gefordert worden, dass die Rechnungsdaten angegeben werden.

Die Tendenz dieser Entscheidungen im Auge behaltend, sollte man sich jedoch an den Mindestvoraussetzungen, die der Bundesgerichtshof für eine wirksame Nebenkostenabrechnung fordert, halten.

Danach müssen

- die Nebenkostengruppen einzeln bezeichnet werden,
- die Gesamtaufwendungen des Vermieters dargelegt werden,
- der Anteil, der auf die Wohnung des Mieters entfällt und
- der Umlageschlüssel

enthalten sein.

Neben einer Zusammenstellung der Gesamtkosten sind die auf die einzelnen Kostenpositionen entfallenden Aufwendungen anzugeben.

Besonderheiten sind im Einzelnen zu erläutern, etwa wenn der Hausmeister für mehrere Objekte tätig ist oder wenn unterschiedliche Versicherungskosten etwa wegen Gewerbebeeinheiten anfallen. Wenn dem Mieter durch frühere Abrechnungen und entsprechende Erläuterungen alle wesentlichen Umstände bekannt sind, können sich im Laufe eines Mietverhältnisses die Anforderungen an eine sachgerechte Erläuterung der Abrechnung aber auch verringern.

Nicht zulässig sind Sammelpositionen, unter denen der Vermieter verschiedene, nicht miteinander zusammenhängende Nebenkostenpositionen verbirgt. Unzulässig ist es daher, Heizungskosten, Wasserkosten und die Kosten für eine Klimaanlage in einer Position zusammenzufassen. Eine derartige Abrechnung ist von vornherein nicht prüffähig, denn der Mieter muss die ihm angelasteten Kosten spezifiziert nach den einzelnen Arten der Nebenkosten getrennt entnehmen können.

Kann der Hausverwalter als Vertreter von Stimmrechten der Wohnungseigentümer an seiner Bestellung mitwirken?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

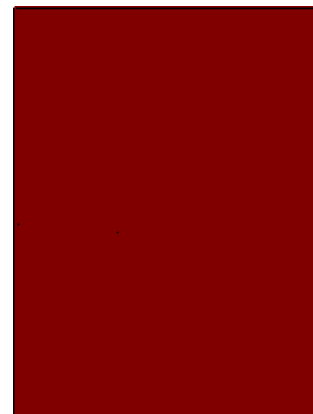
Geht der Bestellungszeitraum des Hausverwalters zur Neige und soll in einer Eigentümerversammlung die (Wieder-) Bestellung des Hausverwalters beschlossen werden, sind die allgemeinen Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes zu beachten. Insbesondere sind die Voraussetzungen einer wirksam einzuberufenden Eigentümerversammlung und der wirksamen Beschlussfassung zu beachten.

Ebenso zu beachten ist ein eventueller Stimmrechtsausschluss gemäß § 25 Abs. 5 WEG. In diesem Zusammenhang müsste das OLG Hamm (Beschluss vom 20.07.2006, 15 W 142/05) darüber entscheiden, ob der Hausverwalter einer Wohnanlage, der selbst kein Wohnungseigentümer war, als Stellvertreter einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 25 Abs. 5 WEG oder gemäß § 181 BGB

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



gehindert ist, an der Beschlussfassung über seine erneute Bestellung mitzuwirken. Im Ergebnis hat das OLG Hamm die Frage verneint. Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Hausverwalter war auf Grund verschiedener Vollmachten von Wohnungseigentümern zur Ausübung des Stimmrechts diese berechtigt. Der Versammlungsleiter erklärte in der entsprechenden Eigentümerversammlung die Beschlussfähigkeit unter Beachtung der Vollmachten. Die vom Hausverwalter vertretenen Wohnungseigentümer halten 724/1000 Miteigentumsanteile, nach denen sich gemäß der Teilungserklärung (TE) das Stimmrecht richtet. Unter TOP 4 wurde der Antrag zur Abstimmung gestellt, den Hausverwalter erneut „mit der WEG-Verwaltung des Objekts zu beauftragen“ und „den bestehenden WEG-Verwaltervertrag entsprechend zu verlängern“. Der Hausverwalter stimmte in Ausübung der Vollmachten für den Antrag und der Versammlungsleiter stellte mit 724/1000 Stimmanteilen die Annahme des Antrags fest.

Das OLG Hamm stellt fest, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer nicht wegen Verstoß gegen das Stimmrechtsverbot gemäß § 25 Abs. 5 WEG unwirksam ist. Die Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG muss im Ausgangspunkt aus der Person desjenigen beurteilt werden, der in der Eigentümerversammlung die Stimme abgegeben hat. Mag auch die gesetzliche Vorschrift des § 25 Abs. 5 WEG ihrem Wortlaut nach nur die Stimmrechtsausübung durch die einzelnen Wohnungseigentümer betreffen, so ist doch in gefestigter Rechtsprechung anerkannt, dass das Stimmverbot sich auch auf den Bevollmächtigten erstreckt, wenn er - wäre er selbst Wohnungseigentümer - dem Stimmverbot unterläge. Denn die Interessenkollision, die durch die Vorschrift des § 25 Abs. 5 WEG vermieden werden soll, besteht auch dann, wenn der Verwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer handelt. Dies muss nach Ansicht des OLG Hamm selbst dann gelten, wenn der so gefasste Beschluss über die Wiederbestellung des Hausverwalters der Umsetzung durch ein Rechtsgeschäft (Abschluss des Verwaltervertrages) bedarf und der als Stellvertreter handelnde Verwalter kein Wohnungseigentümer ist. Denn es steht vorbehaltlich einschränkender Regelungen durch Vereinbarung jedem Wohnungseigentümer frei, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. Auch in der Konstellation, dass der Hausverwalter als Stellvertreter von Wohnungseigentümern über seine eigene erneute Bestellung abstimmt, gilt, dass es um die Ausübung des Stimmrechtes der Wohnungseigentümer geht.

Praxishinweis: Ob die Vollmachtgeber dem Hausverwalter die Vollmacht aus Vertrauen, aus Bequemlichkeit oder Desinteresse erteilen oder belassen, kann im Einzelfall wohl kaum festgestellt werden. Bei einer anstehenden Neubestellung des Hausverwalters hat es jeder Wohnungseigentümer in der Hand, seine erteilte Vollmacht ganz oder teilweise zu widerrufen. Ein Missbrauch der Vollmacht kann sich allenfalls hinsichtlich des Inhalts des abzuschließenden Verwaltervertrags ergeben. Genügt der durch den Eigentümerbeschluss bestimmte Inhalt des Verwaltervertrags nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so ist er auf die Anfechtung des Beschlusses hin für unwirksam zu erklären.

Leitsatz: Aufwendungsersatzanspruch eines Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft

1. a) Ein Wohnungseigentümer, dem im Zusammenhang mit der Begleichung von Rechnungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kosten entstanden sind, hat einen Anspruch auf Aufwendungsersatz. Dieser richtet sich gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, weil es sich um Kosten handelt, welche die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen.

b) Die entgegenstehende frühere Rechtsprechung, wonach Erstattungsansprüche aus Geschäftsführung in früheren Wirtschaftsperioden gegen die später anders zusammengesetzte Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr durchgesetzt werden könnten, sondern ausschließlich im ursprünglichen Haftungsverband auszugleichen seien, ist wegen der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft überholt.

2. Die Änderung der Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die der Gesetzgeber in § 10 Abs. 6 WEG n.F. übernommen hat, hat auf den regelmäßigen Beginn der Verjährung keinen Einfluss. Bei einer Wohnungseigentumsanlage mit zwei Wohnungen, von denen eine von ihrem Eigentümer vermietet ist und die andere von dem Eigentümer bewohnt wird, besteht eine Pflicht zur Verbrauchserfassung nach den Vorschriften der HeizkostenV. § 2 dieser Verordnung findet insoweit keine Anwendung.

Gericht / AZ.: OLG Hamm vom 08.10.2007, 15 W 385/06

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Leitsatz: Sondernutzungsrecht

1. Die vom Käufer dem Bauträger erteilte Vollmacht zur Änderung des künftigen Wohnungseigentums und der künftigen Sondernutzungsrechte einschließlich ihrer Ergänzung ermächtigt auch zur Begründung eines bisher nicht vorgesehenen Sondernutzungsrechts an gemeinschaftlichen Flächen.

2. Zum Umfang des Sondernutzungsrechts an einem Spitzboden.

Gericht / AZ.: OLG München vom 31.07.2007, 34 Wx 059/07

Leitsatz: Einräumung von nachträglichem Sondereigentum

a) Eine Änderung im Bestand der zum Sondereigentum gehörenden Räume muss auf dem Grundbuchblatt selbst vermerkt werden. Eine Eintragung nur durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist auch nach § 7 Abs. 3 WEG nicht zulässig.

b) Für nach dem 1. Januar 2002 abgeschlossene Kaufverträge kann nicht mehr angenommen werden, dass dem Leistungsversprechen des Verkäufers auch eine Garantie für sein Leistungsvermögen immanent ist.

c) Der Verkäufer hat aufgrund seiner Eigentumsverschaffungspflicht, alle Hindernisse zu beseitigen, die der Umschreibung des Eigentums entgegenstehen, soweit dies erforderlich und ihm zumutbar ist. Hierzu gehört es auch, einen Dritten zur Aufgabe einer Buchposition zu bewegen.

Gericht / AZ.: BGH vom 19.10.2007, V ZR 211/06

Leitsatz: Haltung von Kleintieren – Zustimmungserfordernis?

Die Klausel in einem formularmäßigen Mietvertrag, wonach jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Sie benachteiligt die Mieter unangemessen, weil das Zustimmungserfordernis auch für Kleintiere gilt, die, wie etwa Zierfische oder Hamster, in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Deren Haltung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und kann vom Vermieter nur in Ausnahmefällen untersagt werden.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.11.2007, VIII ZR 340/06

Leitsatz: Mietsicherheit bei Eigentumswechsel

Ist der Grundstückserwerber nach dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden, haftet er für die Rückzahlung einer vom Mieter geleisteten Sicherheit jedenfalls dann, wenn der notarielle Grundstückskaufvertrag vor der Verkündung des Gesetzes am 19. 6. 2001, aber nach der entsprechenden Beschlussfassung durch den Deutschen Bundestag am 29. 3. 2001 abgeschlossen worden ist

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 20.09.2007, 8 U 190/06

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 betriebliche Beauftragte für den Datenschutz |
| Insolvenzrecht: | Insolvenzverwalter zahlt die Miete! |
| Gesellschaftsrecht: | Der Gesellschafter als Vermieter: Gestaltung von Mietverträgen und Eigenkapitalersatz |

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

