

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • MAINZ • SAARBRÜCKEN

Verwalterrechtsbrief – August 2008

Artikel zum WEG und Mietrecht

Der Hausverwalter im WEG - 3. Teil: Der Hausverwaltervertrag	– Seite 1
Die Grundzüge des WEG-Verfahren – Teil 2	– Seite 2
Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 1. Teil	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Einbau einer Türsprech-/Videoanlage bauliche Veränderung	– Seite 5
Kostentragungspflicht bei werdender Eigentümergemeinschaft	– Seite 5
Aufklärung über Mietpoolrisiko	– Seite 6
Klausel zum Mietminderungsausschluss	– Seite 6

Der Hausverwalter im WEG - 3. Teil: Der Hausverwaltervertrag

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 2. Teil: Die Bestellung durch die Gemeinschaft; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Der Verwaltervertrag ist regelmäßig ein entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB). Mit dem (gewerbsmäßigen) Verwalter kommt ein Geschäftsbesorgungsvertrag zustande, der in der Hauptsache dienstvertraglichen Charakter hat aber zum Teil auch werkvertragliche Züge haben kann (z.B. dort, wo der Verwalter im Rechtssinne einen Erfolg schuldet wie bei der Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung). Ungeachtet der Rechtsnatur im Einzelnen hat jeder Verwalter aber auch die Pflichten eines Beauftragten i.S.d. § 662 ff BGB, z.B. die Auskunfts- und Rechenschaftspflicht (§ 666 BGB), die Bindung des Beauftragten an Weisungen und an die beschränkte Befugnis zur Abweichung hiervon, an die Pflicht zur Herausgabe des Erhaltenen und Erlangten (§ 667 BGB) bei Vertragsende.

Praxishinweis: Übernimmt ein Wohnungseigentümer das Verwalteramt gegen Auslagenerstattung (Aufwendungersatz), ohne ein Honorar zu beanspruchen, ist er lediglich Beauftragter.

Der Verwaltervertrag regelt inhaltlich die Aufgaben des Verwalters in Anlehnung an § 27 WEG als auch dessen zusätzlichen Befugnisse. Der Verwaltervertrag kann aber auch darüber hinaus weitere, besondere Verwalterleistungen beinhalten, wie z.B. die Betreuung und Bewachung von Um- und Ausbauten oder die Überwachung von umfangreichen Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Fassadensanierung).

Praxishinweis: Es ist auch möglich, bereits im Verwaltervertrag die ausdrückliche Prozessvollmacht gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG n.F. zu erteilen, so dass es bei notwendigen gerichtlichen Verfahren keiner vorherigen Beschlussfassung bedarf.

Der Vertragsschluss ist grundsätzlich formfrei möglich. Jedoch bedarf jeder Vertrag eines Angebots und einer Annahme. Der Verwaltervertrag kommt erst mit der Annahme des Vertrages durch den Verwalter zustande. Das geschieht regelmäßig durch Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages vor Tätigkeitsbeginn, spätestens jedoch mit Aufnahme der Verwaltertätigkeit durch den Verwalter.

Sofern der Bauträger den 1. Verwalter in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bestimmt hat, sind die Wohnungseigentümer wechselseitig verpflichtet, mit dem vorgesehenen und durch den Bauträger bestellten Verwalter einen Vertrag zu schließen. Dies geschieht regelmäßig mit Aufnahme der Verwaltertätigkeit durch das Verwaltungsunternehmen und der Entgegen- und Hinnahme der Tätigkeit durch die Wohnungseigentümer.

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
☎ 0331 - 620 30 30
FAX 0331 - 620 30 33
POTSDAM@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 ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE
FA F. INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FAIN F. HANDELS- U. GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN BRUNH. BRENNECKE

KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN

RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT

SAARBRÜCKEN

RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-
REICH, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Geschäftskonto: BW Bank • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 496 21 13

Fremdgeldkonto: BW Bank • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 496 29 31

Praxishinweis: Haben die Wohnungseigentümer in einer Versammlung einen bestimmten Verwalter bestellt, sollten sie den Verwaltungsbeirat oder ein anderes ein Gremium (z.B. einzelne Wohnungseigentümer) mit dem Abschluss des Vertrages beauftragen und bevollmächtigen. Diese unterbreiten dann namens der Wohnungseigentümer das Vertragsangebot, welches vom Verwaltungsunternehmen anzunehmen wäre. Die Eigentümerversammlung sollte gleichzeitig die wichtigsten Vertragsinhalte, wie Dauer und Honorarhöhe, aber auch weitere Vertragsbestimmungen gemeinschaftsintern festlegen, so dass bei den anschließenden Verhandlungen mit dem Verwalter eine Verhandlungsgrundlage vorliegt, an die der Verwaltungsbeirat oder ein anderes Gremium gebunden ist.

Praxishinweis: Verwalterbestellungsbeschlüsse sehen nicht selten Vertragsinhalte vor, die dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung oder aus sonstigen Gründen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (Beispiele: Automatische Verlängerung der Bestellzeit bei einer beschlossenen Bestellzeit von 5 Jahren; jederzeitige Abwahlmöglichkeit bei einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung, dass der Verwalter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden könne; Festlegung eines Verwalterhonorars im Bestellungsbeschluss, das das vergleichbare übliche Honorar erheblich übersteigt). Solche Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind bei rechtzeitiger Anfechtung für ungültig zu erklären

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Die Grundzüge des WEG-Verfahren – Teil 2

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Grundzüge des WEG-Verfahrens – Teil 1; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Durch die WEG-Reform ist das gerichtliche Verfahren grundlegend verändert worden. Früher war das Wohnungseigentumsverfahren (WEG-Verfahren) ein Verfahren der so genannten Freiwilligen Gerichtsbarkeit. Verfahrensregelungen befanden sich daher in dem WEG, FGG und der ZPO. Nach der heutigen Rechtslage werden alle Verfahren in Wohnungseigentums-sachen unter der Geltung der Verfahrensordnung der ZPO im streitigen Zivilprozess geführt, egal ob diese aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ihrem Verhältnis zur teilrechtsfähigen Gemeinschaft oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten der Eigentümer untereinander und des Verwalters resultieren.

Zuständigkeiten

Im Zivilprozess unterscheidet man die örtliche und die sachliche Zuständigkeit des Gerichtes. Diese Unterscheidung wurde auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit getroffen. Vor der Reform war wie jetzt im WEG ein Streitigkeitenkatalog enthalten. Der Streitigkeitenkatalog war damals erforderlich um die Wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten die der freiwilligen Gerichtsbarkeit unterlagen, abzugrenzen von den sonstigen zivilrechtlichen Verfahren, die dem Zivilprozessverfahren unterlagen. Diese Abgrenzung ist heute nicht mehr erforderlich, da durch die Reform jegliche Verfahren dem Zivilprozessverfahren unterliegen. Dennoch wurde der Streitigkeitenkatalog beibehalten, da für diese Streitigkeiten eine besondere örtliche und sachliche Zuständigkeit gegeben ist. Dieser erfuhr jedoch einige Änderungen z.B. entfiel § 43 Nr. 3 WEG a.F., da die Regelung über die Bestellung eines Notverwalters (§ 26 Abs. 3 WEG a.F.) weggefallen ist. Ferner waren Anpassungen aufgrund der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Gemäß § 43 WEG n.F. ist nunmehr das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt ausschließlich zuständig für

- Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander (§ 43 Nr. 1 WEG n.F.);
- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 2 WEG n.F.);
- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 43 Nr. 3 WEG n.F.);
- Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer (§ 43 Nr. 4 WEG n.F.);
- Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen (§ 43 Nr. 5 WEG n.F.);

- Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insofern ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden (§ 43 Nr. 6 WEG n.F.).

Praxishinweis: Der § 43 WEG n.F. ist nach h.M. auch dann anwendbar, wenn ehemalige Wohnungseigentümer beteiligt sind. Somit haben Ansprüche gegen den ausgeschiedenen Verwalter als auch gegen den Wohnungseigentümer, der der Gemeinschaft nicht mehr angehört, ihre Begründung im Gemeinschaftsverhältnis.

Erstinstanzlich bleibt bei WEG-Streitigkeiten gemäß § 43 WEG n.F. wie früher das Gericht ausschließlich zuständig in dessen Bezirk das Gericht liegt.

Praxishinweis: Es handelt sich auch nach der Reform um eine ausschließliche Zuständigkeit, so dass die Parteien keine andere örtliche Zuständigkeit vereinbaren dürfen.

Nicht unter diese Streitigkeiten fallen rein zivilrechtliche Streitigkeiten, deren Gegenstand nur zufällig eine Eigentumswohnung ist. Beispiele: Herausgabeklage gegen den unrechtmäßigen Besitzer einer Eigentumswohnung; Klagen der Wohnungseigentümer gegen Dritte, die nicht der Eigentümergemeinschaft angehören, wettbewerbsrechtliche Streitigkeiten über Konkurrenzverbote zwischen Teileigentümern von Gewerbeeinheiten.

Die neu Einfügung der Regelung des § 43 Nr. 2 WEG n.F. war erforderlich, da der Gesetzgeber nunmehr die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt hat. Nr. 2 berücksichtigt Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigem Subjekt und einzelnen Wohnungseigentümern. Da § 43 WEG die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit in Wohnungseigentumssachen regelt, bedurfte es einer ausdrücklichen Zuweisungsnorm auch für Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und ihren Mitgliedern.

Die Regelung entspricht der alten Norm des § 43 Nr. 2 WEG a.F..

Der in § 43 Nr. 4 WEG n.F. geregelte Fall ist einer der in der Praxis am häufigsten vorkommende Streitigkeit, nämlich der über die Gültigkeit von Beschlüssen. Vor der WEG-Reform war die Beschlussanfechtung in § 23 Abs. 4 WEG a.F. geregelt. Nach der Überleitung des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren in den Geltungsbereich der ZPO erfolgt die Anfechtung von Beschlüssen künftig mittels Anfechtungsklage gemäß § 46 WEG n.F.. Ziel dieses Verfahrens ist es, einen Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären. Das Beschlussanfechtungsverfahren dient aber nur zur Überprüfung von Beschlüssen mit einem Regelungsgehalt. Deshalb hat ein Wohnungseigentümer oder der Verwalter bei so genannten Negativbeschlüssen, d.h. über einen Beschlussantrag wurde gar nicht abgestimmt oder er wurde mehrheitlich abgelehnt, nur dann ein so genanntes Rechtsschutzbedürfnis, wenn ihm ein Anspruch auf Beschlussfassung zusteht. **Beispiel:** Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung. Der Antrag muss den konkreten Tagesordnungspunkt benennen, der für ungültig erklärt werden soll. **Beispiel:** Der Beschluss vom 10.10.2006 zu TOP 7 (Fassadensanierung) wird aufgehoben. Die Anfechtungsfrist beträgt gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. einen Monat. Dabei kommt es nicht auf den Zugang des Protokolls an, sondern auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Neu eingefügt wurde die Pflicht des Klägers die Klage innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung die Klage begründen. Das heißt neben die Einlegungsfrist ist nunmehr auch eine Begründungsfrist getreten.

Praxishinweis: Nur in Ausnahmefällen kann bei Fristversäumnis ein so genannter Wiedereinsetzungsantrag helfen. Wichtig dabei ist, dass die Frist unverschuldet nicht eingehalten wurde. Durch die Zustellung der Klageschrift an den Beklagten wird das Beschlussanfechtungsverfahren rechtshängig. Die Rechtshängigkeit berührt die Gültigkeit des Beschlusses zunächst nicht. Das heißt bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Gültigkeit des Beschlusses entfaltet dieser seine derzeitige Wirksamkeit.

Praxishinweis: Droht im konkreten Einzelfall durch die vorläufige Gültigkeit des Beschlusses die Gefahr das vollendete Tatsachen geschaffen werden besteht die Möglichkeit im einstweiligen Verfügungsverfahren die Aussetzung der Vollziehung zu beantragen. Das Gericht entscheidet grundsätzlich durch Urteil über die Klage.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Lasten- und Kostentragungspflicht im WEG – 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Durch den Erwerb von Wohnungseigentum werden nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten begründet. Eine der Verpflichtungen besteht in der Lasten- und Kostentragungspflicht.

Wohngeld

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten einer Instandsetzung, einer Instandhaltung, der sonstigen Verwaltung und durch den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums anteilmäßig zutragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Der Beitrag der Wohnungseigentümer zur Kosten- und Lastenpflicht wird als Wohngeld bezeichnet.

Wie hoch der Beitrag des einzelnen Eigentümers ist, richtet sich nach dem so genannten Kostenverteilungsschlüssel.

Beispiele: Die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums umfassen insbesondere:

- die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten, soweit sie anfallen,
- die öffentlichen Lasten des Grundstückes,
- die Wasser und Entwässerungskosten des Gemeinschaftseigentums,
- die Instandhaltungsrückstellung,
- das Verwalterhonorar,
- die sonstigen Kosten der Verwaltung (Verwaltungsbeiratsvergütungen, Kosten für Eigentümersversammlungen),
- die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten.

Der Kostenverteilungsschlüssel ergibt sich entweder aus dem Gesetz (§ 16 Abs. 2 WEG) oder aus einer Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern in der Gemeinschaftsordnung. Der gesetzliche Verteilungsschlüssel richtet sich nach den Miteigentumsanteilen der einzelnen Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 WEG). Die Kostentragungspflicht entsteht unabhängig von der Kostenverursachung. Es kommt nicht darauf an, ob ein Wohnungseigentümer einen Bestandteil des Gemeinschaftseigentums tatsächlich nutzt (z.B. Aufzug bei einer Erdgeschosswohnung).

Praxistipp: Eine Befreiung von einzelnen Kosten ist durch eine Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern zulässig.

Die vertragliche Festlegung des Kostenverteilungsschlüssels in der Gemeinschaftsordnung ist ebenfalls möglich. Hier kann ein anderer Kostenverteilungsschlüssel gewählt werden, der den besonderen Anforderungen in der Wohnanlage Rechnung trägt.

Beispiel: Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis Wohn- und Nutzflächen oder nach der Kopfbzahl der tatsächlichen Nutzer.

Bisher hatten die Wohnungseigentümer keine Möglichkeit den gesetzlich als auch den vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss zu ändern.

Diese restriktive Handhabung wurde durch die Einführung des § 16 Abs. 3 WEG n.F. aufgehoben. Die Rechte der Wohnungseigentümer werden erweitert. Nach dem neu eingeführten § 16 Abs. 3 WEG haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Möglichkeit durch Stimmenmehrheit zu beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, soweit diese nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden und die Kosten der Verwaltung nach einem anderen Maßstab als dem Miteigentumsanteil abgerechnet werden. Welche Kosten zu den Betriebskosten zählen kann der Wohnungseigentümer dem § 556 Abs. 1 BGB und der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten entnehmen. Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise die Kosten für die Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Haus- und Haftpflichtversicherung etc..

Praxishinweis: Bezüglich der Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten enthält die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizKV) entsprechende Regelungen, die auf das Wohnungseigentum anwendbar sind (§ 3 HeizKV). Die Gesamtheizkosten und die Warmwasserkosten sind anteilig nach der Wohn-

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



oder Nutzfläche und dem tatsächlichen Verbrauch aufzuteilen. Die Wohnungseigentümer können einmalig durch Mehrheitsbeschluss festlegen, wie viel Prozent der Kosten verbrauchsabhängig verteilt werden sollen.

Auch bezüglich der Verwalterkosten können die Wohnungseigentümer nunmehr eine andere Kostenverteilung beschließen, § 16 Abs. 3 WEG n.F.. Da die Kosten keine Betriebskosten sind, hat der Gesetzgeber diese ausdrücklich in den neu gefassten Abs. 3 WEG mit aufgenommen, da es sich um typische Kosten beim Wohnungseigentum handelt. Unter die Kosten der Verwaltung zählen z.B. die Verwalterhonorare, sowie die Kosten für den Geldverkehr und die Auslagen des Verwalterbeirates, sowie Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 WEG, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwaltes aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung handelt gemäß § 16 Abs. 8 WEG n.F.. Aber Achtung, die Wohnungseigentümer dürfen nur dann einen anderen Kostenverteilungsschlüssel entsprechend § 16 Abs. 3 WEG beschließen, wenn der Maßstab den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn verbrauchsabhängige Kosten nach dem Verbrauch, verbrauchsunabhängige Kosten nach dem Objekt, der Nutzerzahl abgerechnet werden sollen.

Durch die Einführung des § 16 Abs. 4 WEG n.F. haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Möglichkeit im konkreten Einzelfall mit einem qualifizierten Mehrheitsbeschluss die Kostenverteilung für folgende Maßnahmen

- Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG,
- modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs. 3 WEG n.F.,
- bauliche Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG n.F.,
- Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG n.F.,
- Modernisierungen gemäß § 22 Abs. 2 WEG n.F. und
- Anpassungen des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG n.F. zu ändern. Dies setzt jedoch voraus, dass der abweichend vereinbarte Kostenmaßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt und keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer erfolgt. Da abweichende Kostenverteilung im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die oben genannte Maßnahme stehen muss, kann dem Wohnungseigentümer empfohlen werden bei dem Beschluss über die Maßnahme, auch gleichzeitig einen Beschluss über die Verteilung der Kosten zu treffen. Für einen veränderten Kostenverteilungsbeschluss bedarf es einer qualifizierten Mehrheit, das bedeutet einer Mehrheit von drei Viertel aller Stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Liegt ein Beschluss entsprechend § 16 Abs. 4 WEG n.F. vor, muss abweichend von der früheren Regelung des § 16 Abs. 3 a.F. (heute § 16 Abs. 6 n.F.) auch der Wohnungseigentümer die Kosten einer Maßnahme entsprechend § 22 Abs. 1 WEG tragen, der dieser nicht zugestimmt hat, § 16 Abs. 6 Satz 2 WEG. Sollte jedoch kein Beschluss über die Kostenverteilung gemäß Abs. 4 vorliegen, bleibt es bei der Regelung, dass nur der Wohnungseigentümer die Kosten für die bauliche Veränderungen oder Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum, die mehr als nur ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung beinhalten (vgl. § 22 Abs. 1 WEG), tragen muss, der einer solchen Maßnahme zugestimmt hat (§ 16 Abs. 6 WEG)

Leitsatz: Einbau einer Türsprech-/Videoanlage bauliche Veränderung

Der Einbau einer Türsprech-/Videoanlage stellt jedenfalls dann eine bauliche Veränderung dar, wenn diese so angelegt ist, dass nach Betätigung der Klingel eine Beobachtung des Eingangsbereichs für eine Nachlaufzeit von drei Minuten möglich ist und darüber hinaus die Anlage die Möglichkeit bietet, durch den nachträglichen Einbau von Zusatzgeräten die mit Betätigung der Klingel aufgenommen Bilder dauerhaft aufzuzeichnen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob entsprechende Geräte bereits eingebaut sind. Gericht / AZ.: OLG Köln vom 9.5.2007, 16 Wx 13/07,

Leitsatz: Kostentragungspflicht bei werdender Eigentümergemeinschaft

1. Vor Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft bilden die Erwerber, für die eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und denen der Besitz an der erworbenen Wohnung übergeben worden ist, eine sog. werdende Gemeinschaft.
2. Sie sind verpflichtet, entsprechend § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten des künftigen gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Diese Verpflichtung entfällt nicht dadurch, dass eine

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne entsteht (Abgrenzung zu Senat, BGHZ 107, 285). Gericht / AZ.: BGH vom 05.06.2008, V ZB 85/07

Leitsatz: Aufklärung über Mietpoolrisiko

Empfiehlt der Verkäufer einer Wohnung den Beitritt zu einem Mietpool, so muss er den Käufer zwar über die Funktionsweise des Mietpools einschließlich der damit verbundenen Übernahme des anteiligen Leerstandsrisikos der anderen Wohnungen des Pools aufklären. Er muss aber nicht auf die generelle Möglichkeit einer defizitären Entwicklung des Mietpools hinweisen. Das Risiko einer solchen Entwicklung trägt der Käufer. Gericht / AZ.: BGH vom 18.07.2008, V ZR 71/08

Leitsatz: Formelle Anforderung an Betriebskostenabrechnung

1. Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum.
2. Bei einer auf das Kalenderjahr bezogenen Gesamtabrechnung über die Betriebskosten beginnt die Frist für die Abrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mit dem Ende des Kalenderjahres auch dann, wenn der in die Gesamtabrechnung einbezogenen Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten ein davon abweichender Abrechnungszeitraum - etwa die jährliche Heizperiode - zugrunde liegt. Gericht / AZ.: BGH vom 28.04.2008, VIII ZR 240/07

Leitsatz: Klausel zum Mietminderungsausschluss

Eine vom Vermieter in einem Gewerberaummietvertrag verwendete formularmäßige Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Räume durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung insoweit vollständig ausschließt und dem Mieter nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB belässt. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.
Gericht / AZ.: BGH vom 23.04.2008 - XII ZR 62/06

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: | Whistleblowing oder Meldepflichten für Fehlverhalten von Arbeitnehmern |
| Maklerrecht: | Hat der Makler Provisionsanspruch auch ohne ausdrücklichen Maklervertrag? |
| Insolvenzrecht: | Neuregelung des Gemeinnützigkeitsrechts |

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

