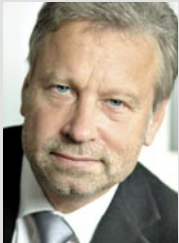




Freiburg, im April 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kaum zu glauben, aber heute halten Sie die schon 100. Ausgabe des Verwalter-Briefes in den Händen. Begonnen hat seinerzeit alles mit der Juni-Ausgabe 2010, vor knapp 10 Jahren. Wir hoffen, dass wir Ihnen in diesen 10 Jahren mit dem Newsletter „Der Verwalter-Brief“ viele wertvolle Informationen für Ihren Verwalter-Alltag geboten haben. Und dass Ihnen die letzte Seite vielleicht manches Schmunzeln entlockt hat.

Als wäre die nächste WEG-Reform zu diesem Jubiläum geplant gewesen, lesen Sie in der heutigen Ausgabe den ausführlichen 4-seitigen Beitrag „WEG-Reform auf der Zielgeraden“. Schon heute ist klar, dass auf Sie neue, zusätzliche Aufgaben zukommen und Ihre Stellung sich künftig der eines GmbH-Geschäftsführers annähert. Das beinhaltet erfreulicherweise aber auch einige Erleichterungen für Sie. Seien Sie gespannt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Dipl.-Kfm. Richard Kunze

WEG haftet nicht für Pflichtverletzung beauftragter Unternehmen

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten bezüglich des Gemeinschaftseigentums auf einen Dritten (z. B. ein Unternehmen) übertragen, haftet die Gemeinschaft einzelnen Eigentümern nicht nach § 280 BGB auf Schadensersatz, wenn der beauftragte Dritte die Verkehrssicherungspflicht schuldhaft verletzt. Der Dritte ist in diesem Fall nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes, so dass dessen Verschulden nicht der Gemeinschaft zuzurechnen ist. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte eine WEG die regelmäßige Pflege und Kontrolle des Baumbestandes auf dem gemeinschaftlichen Grundstück auf ein Unternehmen übertragen. Kurz nach einer Baumkontrolle, nach der das Unternehmen die Bäume als sicher bestätigt hatte, war an einem Baum ein großer Ast abgebrochen und auf das Fahrzeug eines Wohnungseigentümers gefallen. Dieser

verlangte über 6.000 Euro Schadensersatz von der Gemeinschaft. Der BGH verneinte einen Schadensersatzanspruch, weil ein etwaiges Verschulden des mit der Baumkontrolle beauftragten Unternehmens der Gemeinschaft nicht zuzurechnen sei.

Ob eine eigene deliktische Haftung der Gemeinschaft gegenüber ihrem Mitglied wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinschaft in Betracht kommt, ließ der BGH offen. Wenn die Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten übertragen sei, verenge sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich allein Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht, ob der Dritte die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich ausführt. Ein Verstoß gegen eine solche Kontroll- und Überwachungspflicht war der Gemeinschaft im entschiedenen Fall nicht vorzuwerfen.

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 43/19

Ihre Verwalter-Themen im April

Verwalterthema des Monats

WEG-Reform auf der Zielgeraden

Seite 3

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

Seite 7

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmungsprozess und Kosten

Seite 8

WEG-Rechtsprechung kompakt

Seite 10

Schlusslicht

Seite 11

Kündigung des Mietvertrags wegen freilaufender Hunde

Lässt ein Mieter trotz wiederholter Abmahnungen seine Hunde frei auf den Gemeinschaftsflächen eines Mehrfamilienhauses herumlaufen, kann dies eine fristlose Kündigung des Mietvertrags rechtfertigen. Das hat der BGH klargestellt.

Das freie Laufenlassen von Hunden auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen ist eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten. Einer solchen beharrlichen Pflichtverletzung kann ein solches Gewicht zukommen, dass eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist. Für die Beurteilung, ob der vertragswidrigen Nutzung ein solches Gewicht zukommt, das eine Kündigung rechtfertigt, kommt es nicht darauf an, ob sich Mitmieter gestört gefühlt haben oder ob es zu konkreten Beeinträchtigungen wie Verschmutzungen gekommen ist.

BGH, Beschluss v. 2.1.2020, VIII ZR 328/19

Heizkostenverteilung bei großen Rohrwärmeverlusten

Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft eine der Heizkostenverordnung entsprechende Verteilung der Heizkosten nach Grundkosten und Verbrauch vorgesehen, ist dieser Verteilungsmaßstab auch dann anzuwenden, wenn infolge von Rohrwärmeverlusten weniger als 20 % der Wärmemenge von elektronischen Heizkostenverteilern erfasst wird. Insbesondere sind die Heizkosten auch in diesem Fall nicht abweichend vom geltenden Verteilungsschlüssel nach § 9a HeizKV anhand der Vorjahreswerte oder des Verbrauchs vergleichbarer Räume zu verteilen. Diese Vorschrift setzt einen technischen Defekt der Erfassungsgeräte oder einen anderen zwingenden Grund für eine abweichende Verteilung voraus. An beidem fehlt es, wenn die geringe Erfassungsrate auf den baulichen Gegebenheiten des Gebäudes beruht.

Zudem hat der BGH klargestellt: Die Sondervorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV, nach der der Wärmeverbrauch nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann, wenn die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, ist nicht entsprechend anwendbar, wenn die Mehrzahl der Leitungen zwar ungedämmt ist, aber unter Putz verläuft.

Ein durch den geltenden Verteilungsmaßstab benachteiligter Eigentümer sei indes nicht schutzlos gestellt. Er könne in der Eigentümerversammlung auf einen Beschluss über eine Änderung des Verteilungsmaßstabs hinwirken; unter gewissen Voraussetzungen habe er hierauf einen Anspruch. Denkbar sei auch ein Anspruch auf das Ergreifen technischer Maßnahmen wie das Absenken der Vorlauftemperatur oder das Anbringen von Messgeräten, die für die Erfassung von Rohrwärme besser geeignet seien.

BGH, Urteil v. 15.11.2019, V ZR 9/19

Corona I: Sonderregelungen für WEGs

Angesichts der Corona-Krise ist es aktuell schwierig bis unmöglich, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Wie lang dieser Zustand andauern wird, ist offen. Ein von Bundestag und Bundesrat beschlossenes Gesetz sieht daher temporär geltende Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz vor. So bleibt der zuletzt bestellte WEG-Verwalter auch nach Ablauf der Bestellungszeit im Amt, bis er abberufen wird oder die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellen. Zudem gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan auch dann bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort, wenn die Wohnungseigentümer zuvor keine Fortgeltungsklausel beschlossen hatten. Hierdurch soll die Finanzierung der Gemeinschaft gesichert werden.

In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass über die Jahresabrechnung dann in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen ist, die Abrechnung den Eigentümern aber auch schon vor einer solchen Beschlussfassung zur Verfügung gestellt werden muss, wenn die Eigentümer die Abrechnung für steuerliche Zwecke benötigen.

Die Geltungsdauer der Sonderregelungen zum WEG ist bis zum 31.12.2021 beschränkt.

Corona II: Kündigung wegen Mietrückständen wird eingeschränkt

Mieter, die durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen sind, sollen vor Kündigungen wegen Zahlungsverzugs geschützt werden. Dies ist ein Baustein eines von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Gesetzes, durch das die wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der Corona-Krise abgemildert werden sollen.

Demnach können Mietrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020, die auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen, nicht zur Begründung einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung herangezogen werden. Die Vorschrift gilt für Wohnraummietverhältnisse ebenso wie für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse. Das Recht zur Kündigung aus anderen Gründen, etwa unerlaubter Untervermietung oder Eigenbedarfs, wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Dabei obliegt es dem Mieter, den Zusammenhang zwischen Zahlungsproblemen und Corona-Pandemie glaubhaft zu machen, etwa durch Vorlage eines Bescheids über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über einen Verdienstausschlag. Mieter von Gewerbeimmobilien können den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und Corona-Pandemie glaubhaft machen, wenn der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von Sars-CoV-2 durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt wurde.

Zur Zahlung der Miete bleiben Mieter unabhängig vom Ausschluss des Kündigungsrechts verpflichtet. Der Kündigungsausschluss ist bis Juni 2022 beschränkt, so dass Mieter 2 Jahre Zeit haben, die Mietrückstände auszugleichen.

Das Gesetz räumt der Bundesregierung das Recht ein, den Zeitraum, aus dem Corona-bedingte Mietrückstände nicht zu einer Kündigung führen können, zu verlängern, wenn die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise dies erfordern.

WEG-Reform auf der Zielgeraden

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Zweimal – 1973 und 2007 – hat der Gesetzgeber in der Vergangenheit Anlauf genommen, das 1957 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz zu reformieren. Der Erfolg war temporär und überschaubar. Der Anfang Januar 2020 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) in Umlauf gebrachte Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)“ ist innovativ und wird viele Abläufe erleichtern. Er verleiht dem Gemeinschaftsinteresse ein starkes Gewicht, dem Verbraucherschutz ebenso. Auf den Verwalter kommen neue Aufgaben zu und seine Stellung gleicht künftig dem eines GmbH-Geschäftsführers. Was jedoch fehlt, ist eine verpflichtende Grundqualifikation.

Gemeinschaftsinteresse im Vordergrund

Die Wohnungseigentümersammlung wird als zentraler Ort der Entscheidungsfindung gefestigt. Der bisherige § 25 Abs. 3 WEG wird ersatzlos gestrichen, so dass die Versammlung künftig unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist. Wer an einem Termin verhindert ist, kann einen Vertreter bevollmächtigen.

Künftig soll nur noch die Gemeinschaft alle Rechte ausüben und alle Pflichten wahrnehmen, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben (§ 9a Abs. 2 WEG-E). Gleiches soll gelten, wenn die einheitliche Wahrnehmung/Ausübung erforderlich ist. Verletzen Eigentümer ihre Pflichten, sollen Miteigentümer die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen zu beschließen. Zudem soll beispielsweise die Verletzung der Pflicht zur Kostentragung die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen.

Des Weiteren gestaltet das BMJV die Regelungen zu Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Ersetzungsklagen neu aus (§ 44 WEG-E). Derartige Beschlussklagen sollen sich künftig gegen die rechtsfähige Gemeinschaft richten anstatt gegen die einzelnen Wohnungseigentümer.

Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger sind an die gerichtliche Entscheidung gebunden, auch wenn sie nicht Partei des Rechtsstreits sind. Werden Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel ersetzt, bedarf es der Grundbucheintragung, um Sondernachfolger zu binden. Zu beachten ist, dass diese Neuregelungen Auswirkungen auf die Durchsetzungsmöglichkeit von Individualinteressen, auf das gerichtliche Verfahren und auf die Anwaltsgebühren haben werden. So könnte beispielsweise künftig die Mehrvertretungsgebühr für Anwälte entfallen.

Die Regelung des § 49 Abs. 2 WEG, wonach dem Verwalter bei grobem Verschulden die Prozesskosten auferlegt werden,

obwohl er nicht einmal Partei des Prozesses ist, wird ersatzlos gestrichen.

Allerdings sollten die Störungsbeseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB wegen der unterschiedlichen Betroffenheit in einer Wohnanlage der Zuständigkeit des Einzelnen überlassen bleiben, so die Position des VDIV. Als Vorbild könnte § 1011 BGB dienen. Dies würde auch den Verwaltungsaufwand eindämmen, denn der Verwalter hätte abzuwägen, ob ein Einschreiten gegen den Störer im Interesse der Mehrheit ist oder ob beispielsweise eine außerordentliche Versammlung gerechtfertigt ist.



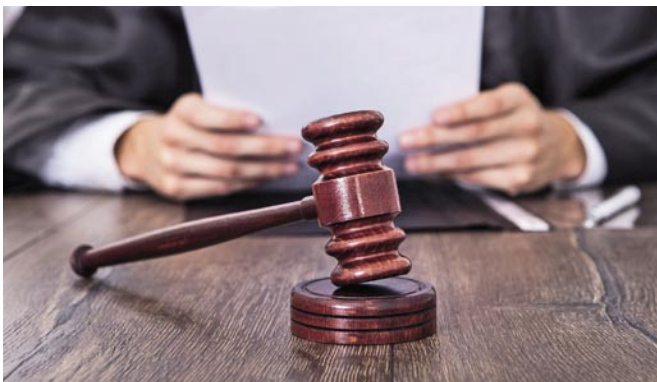
Freie Bahn für zügige Sanierung und Modernisierung

In der Vergangenheit sind viele Baumaßnahmen in Eigentümergeinschaften daran gescheitert, dass ein Eigentümer, der sich nachteilig betroffen fühlte, die Beschlussfassung blockieren konnte. Künftig kann jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG-E). Die überstimmte Minderheit wird dabei mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt. Generell jedoch sollen sich alle Eigentümer an den Kosten beteiligen, wenn die jeweilige Maßnahme dazu dient, das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen oder wenn sich die Maßnahme in einem bestimmten Zeitraum amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG-E). Über das Verständnis, was „zeitgemäß“ oder „angemessen“ ist oder ab wann und auf welcher Grundlage eine Maßnahme als „amortisiert“ gelten kann, lässt sich jedoch trefflich streiten. Hierzu bedarf es im Gesetzestext konkreter Ergänzungen.

Drei Maßnahmenfelder – E-Mobilität, Einbruchschutz und Barrierefreiheit – sollen zusätzlich privilegiert werden: Jeder Eigentümer soll einen individuellen Anspruch haben, dass eine angemessene Maßnahme umgesetzt wird (§ 20 Abs. 2 WEG-E). Über Art und Weise der Umsetzung entscheidet die Mehrheit der Eigentümer. Aus Sicht des VDIV bietet es sich an, den Katalog der privilegierten Maßnahmen durch die Ergänzung des Wortes „insbesondere“ für künftige gesellschaftliche oder technologische Veränderungen zu öffnen.

Harmonisierung von WEG und Mietrecht

Analog zum Eigentümer soll auch der Mieter durch eine Änderung des BGB einen Anspruch auf Erlaubnis bestimmter baulicher Veränderungen erhalten (§ 554 BGB-E). Bei der Harmonisierung von WEG und Mietrecht besteht hier jedoch Nachbesserungsbedarf: Anders als im WEG soll der Mieter-Anspruch im BGB nicht auf angemessene bauliche Veränderungen beschränkt sein. Ferner kann laut WEModG die Mehrheit der Eigentümer über die Art und Weise der Durchführung der Baumaßnahme befinden. Im Mietrecht kann der Vermieter die Arbeiten zwar selbst durchführen und so das Durchführungsinteresse des Mieters beseitigen. Aber ob er diesem auch Vorgaben machen darf, wie der Mieter die Arbeiten auszuführen



hat, lässt das Gesetz offen. Hier drohen dem Vermieter Pflichten dem Mieter gegenüber, die er seinen Miteigentümern gegenüber gar nicht durchzusetzen vermag.

Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein (Mieter/Untermieter/Nießbraucher), werden verpflichtet Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen (Modernisierungen), zu dulden, sofern ihnen diese rechtzeitig angezeigt werden (§ 15 WEG-E). Die korrespondierenden §§ 555 a, c, d BGB gelten in Teilen entsprechend.

Bei vermietetem Wohnungseigentum soll künftig der wohnungseigentumsrechtliche Maßstab zur Umlage der Betriebskosten angewandt werden, sofern nichts anderes vereinbart ist sowie billigem Ermessen nicht widerspricht (§ 556a Abs. 3 BGB-E). Diese Änderung der Kostenverteilung reduziert den Aufwand für den vermietenden Eigentümer erheblich, womit auch Abweichungen bezüglich der Höhe vermieden werden. Bei veränderten Verteilerschlüsseln sollte vom Gesetzgeber noch ergänzend geregelt werden, dass der vermietende Eigentümer das Recht haben muss, diesen auch auf das bereits bestehende Mietverhältnis anzuwenden.



Erleichterungen bei der Beschlussfassung und -publizität

Vergleichsweise häufig sind bis dato gerichtliche Auseinandersetzungen zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen. Das liegt unter anderem daran, dass die rechtlichen Vorgaben im WEG unklar gefasst sind. So ist etwa nicht geregelt, welche Bestandteile die Jahresabrechnung umfasst und was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist. Der Gesetzentwurf sieht hier eine deutliche Vereinfachung vor (§ 28 WEG-E): Die Beschlussfassung soll sich auf die Abrechnungsspitze beschränken, das Rechenwerk selbst soll nicht mehr Beschlussgegenstand sein.

Für viel Verdruss hat in der Vergangenheit die gesetzlich verpflichtende Beschluss-Sammlung gesorgt (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG): Die Fülle an Eintragungen hat zur Intransparenz beigetragen. Unklar war, in welchem Verhältnis die Beschluss-Sammlung zur Niederschrift steht, die neben der Dokumentation und Information auch Legitimations- und Beweisfunktion hat. Für Verwalter brachte die Beschluss-Sammlung viel Arbeit mit sich. Der Vorteil für Eigentümer jedoch war gering, weil diese das Instrument wenig nutzten. Dass dies nun wegfallen soll, dient also allen Beteiligten.

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die Auswirkungen für künftige Eigentümer haben, sollen künftig im Grundbuch eingetragen werden (§ 5 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 WEG-E). Nachbesserungsbedarf gibt es nach Auffassung des VDIV beim Eintragungsverfahren: Grundlage der Eintragung sollen die Niederschriften sein. Dabei wird auf die Vorlage von Bewilligungserklärungen aller Wohnungseigentümer verzichtet. Als Nachweis soll die vom Versammlungsleiter, einem Wohnungs-

eigentümer und ggf. auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter unterzeichnete Niederschrift dienen. Diese Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt sein (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG-E). Ein solches Verfahren stößt an seine Grenzen, da der Verwalter vermutlich viel öfter beim Notar vorstellig werden muss als dies bisher der Fall war. Eine Unterzeichnung durch zwei auf der Versammlung anwesende Wohnungseigentümer wäre eine einfach umzusetzende Alternative. Vernünftiger wäre auch, in größeren Gemeinschaften eine Deckelung der Grundbuchkosten bei Eintragung von vereinbarungsändernden Beschlüssen einzuführen.

Diskutiert werden sollte auch, wie mit Beschlüssen verfahren wird, durch welche sich die Kostenverteilung in der Gemeinschaft ändert. Möglich wäre zukünftig die Aufbewahrung von Beschlussprotokollen in elektronischer Form, mit Suchwortfunktion, damit könnten kostenrelevante Beschlüsse schnell gefunden werden.

Effizientere Verwaltung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird im Rechtsverkehr durch den Verwalter vertreten. Durch den neu eingeführten § 9b WEG-E erhält dieser eine umfassende Vertretungsmacht im Außenverhältnis. Eine Beschränkung der Vertretungsmacht, gleich ob durch Vereinbarung oder Beschluss, ist aus Gründen der Sicherheit des Rechtsverkehrs Dritten gegenüber unwirksam. Wörtlich heißt es: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. [...] Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.“



Der VDIV befürwortet an dieser Stelle die Einführung eines zentralen Verwalterregisters beispielsweise bei der Bundesnotarkammer oder alternativ die Aufnahme des Verwalters in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes. Dies würde den Vertretungsnachweis deutlich erleichtern, auch dann, wenn der Verwalter vor dem Registergericht Erklärungen abgeben muss. Auch Erwerber, potenzielle Vertragspartner, Gläubiger, Behörden und Gerichte hätten eine rechtssichere Möglichkeit zur Ermittlung des Vertreters der Wohnungseigentümergeinschaft. Auf den Nachweis der Vertretungsbefugnis durch Vorlage der Niederschrift könnte verzichtet werden, etwa im Rahmen der Zustimmung im Falle einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 1 WEG oder bei der Eintragung von Beschlüssen, wie sie der Entwurf vorsieht.

Für den Immobilienverwalter ist die Information über die im Grundbuch dargelegten Eigentumsverhältnisse enorm wichtig – etwa für die Ladung zur Eigentümerversammlung oder für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft. Daher ist für ihn zumindest ein eingeschränktes Einsichtsrecht in Abteilung 1 der Grundbücher nach Auffassung des VDIV unabdingbar.

» Tabelle: Die wichtigsten Neuerungen auf einen Blick

Neu	Geändert	Gestrichen
§ 5 Abs. 4 S. 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 WEG Grundbucheintrag vereinbarungsändernder Beschlüsse	§ 23 Abs. 3 WEG Textformerfordernis (bislang: Schriftformerfordernis) bei Umlaufbeschlüssen	§ 24 Abs. 7, 8 WEG Pflicht zur Führung einer Beschlussammlung
§ 9a WEG Rechte und Pflichten der Gemeinschaft	§ 24 Abs. 4 WEG Vierwöchige Ladungsfrist für Eigentümerversammlung (bisher: zweiwöchig)	§ 25 Abs. 3 WEG Quorum für Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
§ 9b WEG Vertretungsbefugnis des Verwalters im Außenverhältnis	§ 27 WEG Entscheidungskompetenz des Verwalters über „gewöhnliche Maßnahmen“	§ 26 Abs. 1 S. 2 WEG Beschränkung der Verwalterabberufung auf wichtigen Grund
§ 20 WEG Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen, Privilegierung von E-Mobilität, Barrierefreiheit, Einbruchschutz	§ 28 WEG Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	§ 49 WEG Kostenentscheidung
§ 21 WEG Nutzung und Kosten bei baulichen Veränderungen		
§ 23 Abs. 2 WEG Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung		

Im Innenverhältnis soll der Verwalter die gesetzliche Kompetenz erlangen, über alle Maßnahmen zu entscheiden, welche die „gewöhnliche Verwaltung“ mit sich bringt, bei denen also die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). Er kann beispielsweise unkompliziert die beschädigte Kellertür oder das lecke Fallrohr reparieren lassen oder im Einzelfall einen Wartungsvertrag mit einem Baumservice abschließen. Die Eigentümer sparen damit Zeit und Geld. Sinnvoll wäre, an dieser Stelle des Entwurfs, die hier neu eingeführte Begrifflichkeit der „gewöhnlichen Verwaltung“ sprachlich zu präzisieren und von „Maßnahmen, welche die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gewöhnlich mit sich bringt“ zu sprechen.

Der bislang im Gesetz enthaltene Katalog der Verwaltungsaufgaben (§ 27 Abs. 4 WEG) ist nun nicht mehr vorgesehen. Der VDIV schlägt vor, sie in modifizierter Form beizubehalten, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Nach wie vor haben aber die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Rechte des Verwalters einzuschränken oder zu erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG-E). Explizit gesetzlich geregelt wird der Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG-E). Das Einsichtsrecht ist ausschließlich am Sitz der Verwaltung zu gewähren. Einen gesetzlichen Anspruch auf digitale Übersendung gibt es nicht. Bislang durfte ein Verwalter nur dann abberufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorlag (§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG). Diese Beschränkung soll nun wegfallen (§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E). Die-

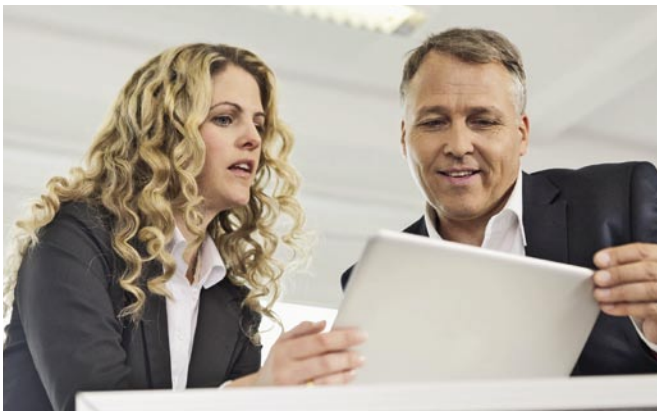
se Neuregelung ist abzulehnen, da sie in bestehende Bestellungsverhältnisse eingreift. Allenfalls wäre sie anwendbar für Bestellungen nach dem Inkrafttreten des WEModG. So könnte dann auch im Rahmen der (Wieder-)Bestellung entschieden werden, ob der Bestand des Vertrages (auch weiterhin) vom Fortbestand der Verwalterstellung abhängig gemacht wird. Denn mit der jetzt vorgesehenen Regelung droht dem Verwalter der Verlust seines Vergütungsanspruchs, ohne dass es hierfür eine sachliche Rechtfertigung gibt. Reziprok sollte festgehalten werden, dass auch die Amtsniederlegung durch den Verwalter keines wichtigen Grundes bedarf. Das entspricht bereits heute herrschender Meinung.

Um Organisation und Ablauf der Eigentümerversammlungen zu vereinfachen, dürfen verstärkt die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden. In Zukunft ist die Online-Teilnahme gestattet, die elektronische Beschlussfassung ebenfalls (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E). Der Entwurf möchte das Schriftformerfordernis unter anderem für Umlaufbeschlüsse durch die Textform ersetzen (§ 23 Abs. 3 WEG-E). Im Zeitalter der Digitalisierung ist das richtig und gut. Im Interesse der Umsetzbarkeit sollte aber anstelle des vorgesehenen 100prozentigen Beschlussquorums ein Quorum von 75 Prozent ausreichen, da sonst in der Praxis davon nicht Gebrauch gemacht wird.

Nicht nachvollziehbar ist für den VDIV, warum die Ladungsfrist von Versammlungen von zwei auf vier Wochen verlängert werden soll (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E). Dies konterkariert das Anliegen des Gesetzes, die Abwicklungen in der Eigentümergemeinschaft effizienter zu gestalten. Der VDIV lehnt die Fristverlängerung daher ausdrücklich ab und befürwortet die Beibehaltung der bisherigen Frist von zwei Wochen, auch vor dem Hintergrund des mittelständischen Charakters der Branche und der Berücksichtigung von Ferienzeiten, dem kurzfristigen Beibringen von Angeboten nach der Belegprüfung oder verspäteter Abrechnungen durch Dienstleister.

Mehr Rechtssicherheit in der Gründungsphase

Bisher entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Teilung grundsätzlich erst zu dem Zeitpunkt, da neben dem aufteilenden Eigentümer mindestens ein Erwerber als neuer Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann können auch Verträge wirksam im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen werden. Diese



Konstruktion hat in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsunsicherheit geführt. So muss beispielsweise ein aufteilender Eigentümer – etwa ein Bauträger – in einem sehr frühen Stadium Verträge mit Dritten über Ver- und Entsorgungsleistungen auf dem Grundstück für die spätere Wohnungseigentümergeinschaft abschließen. Über die Wirksamkeit solcher Verträge oder auch über die unterschiedlichen Hilfskonstruktionen entstand in der Vergangenheit oft Streit. Hier setzt die Gesetzesnovelle nun an: Künftig soll die Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Rechtssubjekt entstehen (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E). Meist handelt es sich dann zunächst um eine Ein-Personen-Gemeinschaft – den aufteilenden Eigentümer. Er kann damit nicht nur Verträge für die werdende Gemeinschaft abschließen, sondern auch Beschlüsse fassen, also beispielsweise vor dem Einzug des ersten Erwerbers einen Verwalter bestellen, der dann wiederum frühzeitig einen Wirtschaftsplan aufstellen kann.



Insgesamt ist die Neuregelung ein wichtiger Schritt in Richtung Rechtssicherheit. Zum Schutze der Erwerber und des Verwalters sollte die Rechtsmacht eines aufteilenden Eigentümers jedoch aus Sicht des VDIV limitiert werden. Er sollte nur Verträge mit einer maximalen Laufzeit von zwei Jahren abschließen dürfen. Die Beschränkungen sollten erst dann enden, wenn neben dem aufteilenden Eigentümer ein weiterer Eigentümer in der Gemeinschaft existiert. Beschlüsse des Alleineigentümers sollten einem Textformerfordernis unterworfen werden. Im Verhältnis der Eigentümer/Erwerber untereinander und zur Gemeinschaft muss klar sein, wer die Verwaltungsrechte und wer die korrespondierenden Pflichten zu erfüllen hat. Das kann durch eine von Veräußerer und Erwerber gemeinsam vorgenommene Anzeige sichergestellt werden.

Schluss mit dem Stellplatz-Streit

Abhängig von ihrer örtlichen Lage werden Stellplätze bezüglich ihrer Sondereigentumsfähigkeit sehr unterschiedlich behandelt (§ 3 Abs. 2 WEG). So sind Einzelgaragen sondereigentumsfähig. Die Stellplätze in Sammelgaragen werden nur dann als sondereigentumsfähige geschlossene Räume betrachtet, wenn sie durch dauerhafte Markierungen gekennzeichnet sind. Stellplätze im Freien, die nicht Teil des Gebäudes sind, können bislang kein Sondereigentum, sondern höchstens ein Sondernutzungsrecht begründen. Und an einer Doppelstockgarage ist nach gängiger Rechtsprechung Sondereigentum nicht an den einzelnen Stellplätzen, sondern nur an der gesamten Duplexgarage möglich. Für Eigentümer und Verwalter waren diese Unterscheidungen nur schwer nachvollziehbar und in der Umsetzung konfliktbehaftet. Der Gesetzentwurf bereitet dem ein Ende: Stellplätze werden als Räume fingiert (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E). Ein Miteigentum an einem Grundstück kann so

auch mit einem Sondereigentum an Stellplätzen verbunden werden, unabhängig von deren örtlicher Lage auf dem Grundstück. Grundlage sind künftig allein die Maßangaben im Aufteilungsplan (§ 3 Abs. 3 WEG-E). Das Sondereigentum kann dann auch auf eine Person übertragen werden, die bislang nicht Mitglied der Eigentümergeinschaft ist. Die Neuregelung ist damit ein Beitrag nicht nur zu mehr Rechtssicherheit, sondern auch zur Entzerrung von angespannten Parkraumsituationen vor allem in Ballungszentren.

Analog zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen wird die von Freiflächen auf dem Grundstück geregelt (§ 3 Abs. 2 WEG-E): Sondereigentum kann künftig auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks – also beispielsweise Terrassen oder Grünflächen – erstreckt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Die Formulierung im Entwurf („erstreckt“) schließt aus, dass diese Flächen alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein können.

Ausblick

Mit dem WEModG wird die treuhänderische Verwaltung von knapp 10 Millionen Eigentumswohnungen auf eine wesentliche handlungsfähigere und damit zukunftssichere Basis gestellt. Das ist ein entscheidender Fortschritt für Eigentümer und Verwalter. Und daran wird sich auch durch die eine oder andere Änderung im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens grundsätzlich nichts mehr ändern. Die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums durch die rechtsfähige Gemeinschaft und die neue Stellung des Verwalters – die künftig der eines GmbH-Geschäftsführers gleicht – zeigen das neue dogmatische Fundament des künftigen Gesetzes. Es bleibt aber zu hoffen, dass sich im weiteren parlamentarischen Verfahren die Stimmen derjenigen durchsetzen, die dafür plädieren, im Rahmen des Gesetzes einen verpflichtenden Sachkundenachweis für Immobilienverwalter einzuführen. Immerhin sind diese fraktionsübergreifend zu hören. Auch im Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe wurde er ausdrücklich empfohlen. Eigentümer, die einem Verwalter ihre Immobilie anvertrauen, haben den berechtigten Anspruch, dass dieser über eine solide Grundqualifikation verfügen muss.



Der Autor

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.

Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München,
beantwortet Ihre Fragen

Eine Wohnanlage besteht aus 60 WE, überwiegend Ferienwohnungen, die größtenteils vermietet werden. Es befinden sich 25 WE an der Vorderfront und die restlichen 35 WE seitlich. Es steht eine aufwändige Balkonsanierung an.

Im vergangenen Jahr wurde der Beschluss gefasst, dass die Balkonsanierungen ab Oktober 2019 an der Vorderfront beginnen und dann gleich anschließend an der Seite fortgeführt sollen mit dem Ziel, die gesamte Maßnahme bis Ostern 2020 abgeschlossen zu haben. Dementprechend wurden die Arbeiten vergeben.

Inzwischen ist klar, dass die gesamte Maßnahme nicht bis Ostern 2020 komplett erfolgen kann. Die Wohnungseigentümer der seitlichen Wohnungen sind der Meinung, da die Arbeiten nicht bis Ostern 2020 abgeschlossen sind, dass damit entsprechend der Beschlussfassung keine Fortsetzung beschlossen wurde. Diese Arbeiten sollten bitte im Herbst/Winter des Jahres oder sogar später erfolgen. Dadurch würden die heute vereinbarten Kosten für die Gesamtmaßnahme allerdings erheblich ansteigen.

Frage: Bin ich als Verwalter aufgrund des Beschlusses und der Auftragsvergabe verpflichtet, dem Wunsch einiger Wohnungseigentümer nachzukommen, die Fortsetzung der Sanierung vorerst zu beenden oder nicht?

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Sofern nicht zu einem späteren Zeitpunkt ein abweichender Beschluss gefasst wurde/wird, kann dem Wunsch einiger Wohnungseigentümer nicht entsprochen werden.

Ist bei einem Einbau einer Mikrovoltanlage an einer Balkonbrüstung die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich? Die Anlage ist ungefähr so breit (2,5 - 3,0 m) und so hoch wie das Balkongitter und tritt deutlich in Erscheinung.

Nach dem mitgeteilten Sachverhalt stellt der Einbau der Mikrovoltanlage eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, welche die Zustimmung aller Eigentümer erfordert.

Soll ein Beschluss angefochten werden, wer ist dann der richtige Anfechtungsgegner? Diejenigen Eigentümer, die mit der notwendigen Mehrheit den Beschluss gefasst haben oder die WE-Gemeinschaft, zu der die Anfechtenden ja auch gehören?

Gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG ist die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

Ist es bei einer Betriebskosten-Abrechnung zulässig, dass der Vermieter Rechnungspositionen zusammenfasst und im Übrigen auf die beigefügten Rechnungen verweist.

Grundsätzlich ist die Aufschlüsselung der einzelnen Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung für deren Nachvollziehbarkeit erforderlich. Nach der Rechtsprechung des BGH dürfen in der Betriebskostenabrechnung jedoch die Kosten für Wasser und Abwasser als „Wasserkosten“ (vgl. BGH, Urteil vom 15.7.2009, VIII ZR 340/08) und die Kosten mehrerer Sach- und Haftpflichtversicherungen in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ (vgl. BGH, Urteil v. 16.9.2009, VI-II ZR 346/08) zusammengefasst werden.

In einer Wohnanlage ist bestimmt, dass eine Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Wie ist die Situation zu bewerten, dass der Verwalter selbst in dieser Anlage eine Eigentumswohnung erwerben möchte? Verstößt das nicht gegen § 181 BGB?

Erklärt der Verwalter, der zugleich Erwerber ist, die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG auch gegenüber dem Veräußerer, ist dies wirksam. § 181 BGB findet insoweit keine Anwendung (so z.B. Beschluss des KG Berlin vom 3.2.2004, Az.: 1 W 244/03).

Für im Teileigentum stehende Räume ist als Gebrauchszweck „Laden mit Lager“ erlaubt. Der Mieter gebraucht diese Räume aber als „Eltern-Kind-Zentrum“. Ist dies zulässig?

Ja. Der BGH entschied in seinem Urteil vom 13.12.2019, V ZR 203/18, dass das Betreiben eines Eltern-Kind-Zentrums in einem Teileigentum mit dem Gebrauchszweck „Laden mit Lager“ aufgrund der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a BImSchG zulässig ist.

In einer Wohnungseigentumsanlage wurde per Gutachten festgestellt, dass eine Wohnung 3,36 % kleiner ist, als im Bauträgervertrag bestimmt. Allerdings ist der Bauträgervertrag mit einer Toleranzgrenze versehen. Ab welcher Abweichung kann der Käufer von der Hausverwaltung/WEG verlangen, dass nach der jetzt festgestellten richtigen Wohnfläche bzw. entsprechend neu berechneten Tausendstel abgerechnet wird? Hintergrund ist auch, dass die Mieter dieser Wohnung jetzt ihre Miete und Betriebskosten angepasst haben wollen.

Ist die Wohnung kleiner als die im Bauträgervertrag vereinbarte Größe nebst der vereinbarten Toleranz, käme eine Minderung des Kaufpreises in Betracht. Eine nachträgliche Änderung der Tausendstel wäre nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich.

Wie hoch sind die Grenzen für die Kleinreparaturklausel? Und was fällt alles unter den Begriff „Kleinreparatur“?

Für einzelne Kleinreparaturen gilt eine Höchstgrenze zwischen 75 EUR und 100 EUR, wobei die Gesamtkosten für alle Kleinreparaturen eines Jahres 8 % der jährlichen Nettokaltmiete nicht übersteigen dürfen.

Unter Kleinreparaturen sind Reparaturen an solchen Gegenständen zu verstehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Hierzu zählen unter anderem z.B. Fenster- bzw. Türgriffe, Lichtschalter, Duschköpfe oder Wasserhähne.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: techembrief.verwalter@techem.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, Aufgaben des Verwalters zu bestimmen. Eine sehr häufig gewillkürt bestimmte Pflicht ist die, dass der Verwalter der Veräußerung eines Wohnungseigentums zustimmen soll. Denn die Wohnungseigentümer können als Inhalt des Sondereigentums vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Als dieser „Dritte“ wird in aller Regel der Verwalter bestimmt. Verweigert er die Zustimmung, kann er von dem Wohnungseigentümer, der veräußern will, auf Zustimmung verklagt werden. Durch diesen Prozess entstehen dem Verwalter Kosten. Wenn der Verwalter gewinnt, hält er sich beim Kläger schadlos. Was aber ist zu unternehmen, wenn der Verwalter den Zustimmungsprozess verliert? Was insoweit gilt, ist einem besonders wichtigen Urteil zu entnehmen, das wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Themen im April

Entscheidung des Monats:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmungsprozess und Kosten

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmungsprozess und Kosten

Ein Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums zu erteilen, kann von den anderen Wohnungseigentümern Erstattung seiner Prozesskosten verlangen.

BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18

Der Fall:

Ein Verwalter verweigert drei Wohnungseigentümern die Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums. Auf die Klagen dieser Eigentümer wird der Verwalter jeweils verurteilt, die Zustimmung zu erteilen. Die Kosten der Verfahren legen die Gerichte dem Verwalter auf. Der Verwalter entnimmt dem Verwaltungsvermögen zum Ausgleich dieser Kosten insgesamt rund 13.600 Euro. Diese Mittel verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nun vom Verwalter zurück.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob der Verwalter auf den Kosten eines verloren gegangenen Zustimmungsprozesses sitzen bleibt. Die Frage ist hochspannend, da es sich – wie der konkrete Fall zeigt – um ganz erhebliche Ausgaben handeln kann. Eine Nebenfrage ist, ob der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um einen Ausgleich bitten muss, oder berechtigt ist, sich selbst zu bedienen.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Ein Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits nicht selbst tragen.

2. Die Grundlagen

Der Verwalter werde im Zustimmungsprozess für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig. Er habe daher gegen die Gemeinschaft jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Geschäftsbesorgung einen Ersatzanspruch. Daran ändere sich regelmäßig auch dann nichts, wenn die Wohnungseigentümer die Entscheidung über die Zustimmung nicht an sich ziehen und nicht selbst treffen könnten. Denn auch in diesem Falle werde der Verwalter im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig. Der Verwalter sei berechtigt, die ihm entstandenen Kosten selbst dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen, wenn er eine entsprechende Ermächtigung in seinen Verwaltervertrag aufgenommen habe.

3. Pflichtverletzung

Verweigere oder erteile ein Verwalter die Zustimmung schuldhaft pflichtwidrig, könne er für einen entstehenden Schaden – das können auch die Kosten des Zustimmungsprozesses sein – ersatzpflichtig sein. Insoweit seien allerdings hohe Anforderungen zu stellen. Nicht ausreichend sei, dass die Beurteilung der Sache bloß zweifelhaft sei, wenn also sowohl für die Erteilung als auch für die Versagung der Zustimmung „gute Gründe“ sprächen. Der Verwalter sei auch

nicht verpflichtet, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung erteilen oder versagen soll. Die Grenzen des dem Verwalter zuzubilligenden Beurteilungsspielraums seien aber überschritten, wenn seine Entscheidung offensichtlich unvertretbar und nicht mehr nachvollziehbar sei.

4. Die Anwendung der Grundsätze im Fall

Der Umstand, dass der Verwalter im Fall jeweils verurteilt worden sei, die Zustimmung zur Veräußerung zu erteilen, bedeute nicht, dass er bei Verweigerung der Zustimmung pflichtwidrig gehandelt habe. Denn es sei möglich, dass der Verwalter im Zeitpunkt seiner Entscheidung nach sorgfältiger Prüfung der Umstände zur Auffassung habe gelangen dürfen, dass ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung vorliegt. Wie es liege, müsse jedes Gericht bei einer Schadenersatzklage selbst prüfen. Es sei also nicht an die Beurteilung im Zustimmungsverfahren gebunden.

Das bedeutet für Sie:

1. Veräußerungsbeschränkung

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums einer Zustimmung bedarf. Eine Veräußerung des Wohnungseigentums, also die sachenrechtliche Übertragung, und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, also das der Veräußerung zu Grunde liegende Schuldgeschäft, sind bei einer Veräußerungsbeschränkung unwirksam, solange die Zustimmung nicht erteilt ist.

» Hinweis:

Sinn und Zweck einer Veräußerungsbeschränkung bestehen vor allem darin, den Wohnungseigentümern eine Möglichkeit zu geben, sich gegen das Eindringen unerwünschter Personen in ihre Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber am Bruchteilseigentum zu schützen.

2. Zustimmungsberechtigter

Wird eine Veräußerungsbeschränkung angeordnet, können die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass sie selbst zustimmen müssen. Anstelle der Wohnungseigentümer kann auch ein Dritter bestimmt werden. Von dieser Möglich-

keit wird in der Regel Gebrauch gemacht, indem der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage als Zustimmungsberechtigter vereinbart wird. Der Verwalter muss diese Aufgabe nach h. M. auch dann erfüllen, wenn das mit ihm nicht im Verwaltervertrag vereinbart ist.

» Hinweis:

Ist der Verwalter die zustimmungsberechtigte Person, wird er bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung nach h. M. als „Treuhänder“ und „mittelbarer Stellvertreter“ der Wohnungseigentümer tätig.

3. Veräußerung

„Veräußerung“ im Sinne von § 12 Abs. 1 WEG meint die rechtsgeschäftliche Übertragung des gesamten Wohnungseigentums unter Lebenden, im Gegensatz zur Enteignung, zum Eigentumsübergang kraft Gesetzes (Erbfall, Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder zur Erbteilsabtretung und zur Belastung des Wohnungseigentums. Ob die Veräußerung entgeltlich oder unentgeltlich geschieht, ist nicht maßgeblich, es sei denn, das Zustimmungserfordernis wäre etwa ausdrücklich an einen „Verkauf“ geknüpft. Als „Normalfall“ kann man insoweit einen Veräußerungsvertrag zwischen einem Wohnungseigentümer und seinem Sondernachfolger beschreiben. „Veräußerung“ ist danach unter anderem auch:

- die Übertragung im Rahmen einer Erbauseinandersetzung auf Grund einer Teilungsanordnung oder auf Grund eines Vermächtnisses;
- die Übertragung im Rahmen einer Auflösung einer Gesellschaft;
- die Veräußerung nur eines Teils des Miteigentumsanteils;
- die Rückübertragung nach einvernehmlicher Aufhebung des Kaufvertrags oder Ausübung eines vereinbarten Rücktrittsrechts;
- die Einbringung in eine Gesellschaft;
- die Ausübung eines Vorkaufrechts;
- eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Keine Veräußerung sind dagegen etwa:

- die Bewilligung und Eintragung einer Vormerkung;
- die Unterteilung;
- der gesetzliche Erwerb durch Erbfolge;
- die Vereinbarung einer Gütergemeinschaft;
- die Anwachsung durch identitätswahrenden Rechtsformwechsel einer Gesellschaft;

- die Übertragung eines Gesellschaftsanteils an einer Gesellschaft.

4. Prüfung eines wichtigen Grundes

Eine nach § 12 Abs. 1 WEG notwendige Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Ein solcher wichtiger Grund ist gegeben, wenn der Erwerbsinteressent finanziell oder persönlich unzuverlässig ist.

Für die notwendige Prüfung müssen der Veräußerer und der Verwalter zusammenwirken. In der Regel bittet der den Kaufvertrag beurkundende Notar den Verwalter um Zustimmung. Dabei müsste eigentlich der Notar oder der Veräußerer dem Verwalter das für die Zustimmung notwendige Wissen vermitteln. Ein professionell handelnder Verwalter sollte dennoch auch von sich aus versuchen, die notwendigen Informationen selbst zu beschaffen. Jedenfalls sollte der Verwalter darauf hinwirken, dass ihm der Veräußerer Auskünfte erteilt. Dem Verwalter sind jedenfalls solche Nachforschungen zumutbar, die unter Einschaltung des Veräußerers zeitnah und ohne größeren Kostenaufwand eine hinreichende Schlussfolgerung auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Käufers zulassen. Häufig wird der Verwalter im Verwaltervertrag im Übrigen auch versprochen haben, vor Erteilung einer Zustimmung eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen und Informationen einzuholen.

Um an Informationen „heranzukommen“, darf und muss der Verwalter vor allem an den Veräußerer persönlich herantreten. Der veräußernde Wohnungseigentümer ist nach der Rechtsprechung verpflichtet, dem Verwalter jede ihm mögliche Information über den Käufer zu erteilen. Ferner ist der Veräußerer verpflichtet, den Käufer zu einer „Selbstauskunft“ zu veranlassen, damit der Verwalter seiner Verpflichtung zur Erteilung der Zustimmung (oder auch Nichtzustimmung) im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nachkommen kann. Der Verwalter ist berechtigt, seine Zustimmung von der Mitwirkung des Veräußerers und der Vorlage einer Selbstauskunft abhängig zu machen. Ob der Veräußerer den notariellen Kaufvertrag – auch etwaige Nachbeurkundungen – vorlegen muss, ist von der Rechtsprechung hingegen bislang nur vereinzelt so entschieden worden. Der Verwalter kann vom Veräußerer jedenfalls nicht verlangen, dass dieser eine Bonitätsauskunft oder ein – ohnehin nicht aussagekräftiges – polizeiliches Führungszeugnis des Erwerbers vorlegt.

» Hinweis:

Der Verwalter ist jedenfalls in Zweifelsfällen befugt, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung erteilen oder versagen soll. Er hat nach h. M. die Wohnungseigentümer in diesem Falle allerdings umfassend über den Sachverhalt sowie die tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären. Die Wohnungseigentümer müssten in der Lage sein, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums oder mit deren Versagung eingehen, zutreffend abzuschätzen. Unterlasse der Verwalter schuldhaft eine solche Aufklärung, kann er Schadensersatz schulden. Besser ist es daher, in Zweifelsfällen den Wohnungseigentümern die Entscheidung selbst zu überlassen.

5. Schadenersatz

Der Verwalter verletzt seine Pflichten als Träger eines privaten Amtes, aber auch seine Vertragspflichten, wenn er schuldhaft einer Veräußerung zustimmt, obwohl gegen den, der das Wohnungseigentum erwerben will, ein wichtiger Grund vorliegt. Ebenso verletzt der Verwalter seine Pflichten, wenn er einer Veräußerung nicht zustimmt, obwohl kein wichtiger Grund vorliegt. Der BGH klärt mit dem Fall insoweit u.a., dass der Verwalter in beiden Fällen ein Ermessen hat und erst dann auf Schadensersatz haftet, wenn seine Entscheidung „offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar“ ist.

» Hinweis:

Der Verwalter sollte seine Gründe für und gegen eine Zustimmung und seine Ermittlungen stets transparent und beweisbar sichern.

6. Aufwendungsersatzansprüche

Der Fall zeigt, dass dem Verwalter neben einer Vergütung grundsätzlich zusätzlich ein Aufwendungsersatzanspruch zusteht. Es gehört nämlich zum gesetzlichen Leitbild eines auf eine Geschäftsbesorgung gerichteten Dienstvertrages, dass die Kosten aus der Ausführung solcher Verträge nicht von dem Beauftragten, sondern von dem Auftraggeber zu tragen sind, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolgt.

Zu ersetzen sind allerdings nur freiwillige Vermögensopfer des Verwalters, die er zur Ausführung des Auftrags, in dessen Folge oder zur Erreichung des Zwecks der Besorgung erbracht hat. Kein solches Vermögensopfer sind die Arbeits-

zeit des Verwalters, dessen Arbeitskraft, entgangene Verdienstmöglichkeiten des Verwalters, Unkosten des Verwalters, die nicht durch die konkrete Geschäftsbesorgung ausgelöst worden sind, anteilige Kosten aus der Nutzung eigener Räume oder die allgemeinen Geschäftskosten des Verwalters.

» Hinweis:

Keine Aufwendungen sind in der Regel ferner die Kosten, für die der Verwalter bereits eine Vergütung – gegebenenfalls pauschal – erlangt. Dazu gehören wohl z.B. Kosten, die durch eine von Gesetzes wegen notwendige Vervielfältigung von Unterlagen zur Information der Wohnungseigentümer entstehen.

7. Entnahme von Ansprüchen aus dem Verwaltungsvermögen

Ein Verwalter darf seine fälligen Vergütungsansprüche, aber auch, wie der BGH jetzt geklärt hat, Aufwendungsersatzansprüche selbsttätig von Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abbuchen, sofern dieses mit ihm so im Verwaltervertrag als Recht vereinbart ist.

8. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Der Verwalter muss jede Bitte um Zustimmung zu einer Veräußerung sehr sorgfältig prüfen. Es ist unzulässig, einer Veräußerung gleichsam „blind“ zuzustimmen, ohne die Person, die das Wohnungseigentum erwerben soll, auf „Herz und Nieren“ zu prüfen.
- Jeder Verwalter sollte in den Verwaltungsunterlagen überprüfbar darstellen, welche Anstrengungen er unternommen hat, um Informationen über die Person, die das Wohnungseigentum erwerben soll, zu erlangen.
- Die erlangten Informationen sind zu den Verwaltungsunterlagen zu nehmen.
- Ist der Verwalter unsicher, sollte er unverzüglich die Wohnungseigentümer bitten, die Frage selbst zu entscheiden. Alternativ kann sich der Verwalter anweisen lassen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Verbraucherdarlehensvertrag

LG Dortmund, Urteil v. 5.3.2019, 1 S 467/16 Soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Verbraucherdarlehensvertrag schließen, muss der entspre-

chende Darlehensbeschluss hinreichend bestimmt sein. Dazu muss u.a. Folgendes berücksichtigt werden:

- Die Rahmenbedingungen des Verbraucherdarlehensvertrags müssen fixiert sein (Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung).
- Ferner muss auch klargestellt sein, wie Selbstzahler berücksichtigt werden sollen. Wenn einzelnen solventen Eigentümern diese Option gewährt werden soll, dann muss klar geregelt sein, in welcher Höhe der Verbraucherdarlehensvertrag geschlossen werden soll.
- Die Gesamtkosten müssen berechenbar sein. Darlehenssumme und Finanzierungskonzept müssen harmonisieren. Es muss klar werden, wie sich die KfW-Förderung auf das Darlehen auswirken soll.

Heiz- und Warmwasserkosten: Verbrauchswerte in hohem Maß auffällig

LG Karlsruhe, Urteil v. 25.9.2018, 11 S 8/18

Sind abgelesene Verbrauchswerte in einem so hohen Maß auffällig und gleichzeitig so wenig belastbar, dass die Situation insgesamt dem Ausfall eines Messgeräts und damit dem Regelfall des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV gleichkommt, bedarf es keiner weiteren Aufklärung der Ursachen für die auffälligen Messwerte. Vielmehr ist es für § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV hinreichend, dass die gemessenen Werte auf einer nicht hinreichend belastbaren Datengrundlage beruhen und eklatant unplausibel sind.

Bestellung des Verwalters: Zusammenhang mit dem Verwaltervertrag

LG Dresden, Urteil v. 29.5.2019, 2 S 534/18

Es reicht aus, wenn den Wohnungseigentümern im Zeitpunkt der Verwalterbestellung der Vertragsentwurf eines Verwaltervertrags vorliegt.

Kosten der erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung

LG Dresden, Urteil v. 21.6.2019, 2 S 575/18

Bedarf es einer erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung einer Mehrhausanlage, kann nicht nach § 16 Abs. 4 WEG beschlossen werden, dass diese Herstellung nur einige der Wohnungseigentümer bezahlen müssen.

Stimmrecht: Abbedingung

LG München I, Urteil v. 7.2.2019, 36 S 5357/18

Eine Vereinbarung, die den Inhabern von Tiefgaragenstellplätzen kein Stimmrecht gewährt, ist nichtig.

Auch das noch

Der unenglische Rasen

Einen Streit über unerwünschten Pflanzenwuchs hatte das LG Coburg auf dem Tisch. Eine Dame hatte 10 Kilo Rasensaat erworben. Nach der Aussaat wuchs zwar allerlei, aber leider auch an allen Ecken und Enden Unkraut. Auf ihre Beschwerde bot der Verkäufer einen neuen Sack Saatgut an. Die Gartenfreundin lehnte ab und zog es vor, das Unkraut von Hand zu jäten – nach ihren Angaben 100 Stunden lang. Dies habe zu starken Schmerzen in Armen und Schultern geführt, ihren Haushalt konnte sie nicht mehr führen. 10.000 Euro Schadensersatz für Gartenarbeit und Schmerzen seien daher angemessen.

„Es gibt keinen Cent“, sagte das LG Coburg (Urteil v. 9.4.2014, 22 O 266/13). Laut Gutachter waren die Unkrautsamen schon vorher im Boden gewesen. Auch dem Argument, der Verkäufer habe falsch beraten, konnte das Gericht nichts abgewinnen, weil ein Gespräch erst bei der Reklamation stattgefunden habe. Mangels Gesprächs vor dem Kauf könne der Verkäufer also gar nicht falsch beraten haben. Ob der geforderte Betrag Hand und Fuß hat, konnte das Gericht damit elegant offenlassen.

Cartoon



„Standpunkt“



Dr. Dr. Andrik Abramenko,
Richter am LG, Idstein

Das Ende der Vergemeinschaftung?

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz nähert die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband deutlich sonstigen Strukturen des deutschen Verbandrechtes an. So soll der Verwalter zum Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft werden, dessen gesetzliche Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt ist. Ferner sind Anfechtungsklagen nunmehr gegen sie, nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, zu richten. Gerade letzteres wird viele prozessuale Unzuträglichkeiten beseitigen. In diesem Zuge will der Gesetzgeber aber auch die Ausübungsbefugnis des Verbandes auf die Ansprüche ausdehnen, die ihm jetzt nur durch Beschluss übertragen werden können. Künftig soll er also kraft Gesetzes auch für Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zuständig sein.

Ob diese Umorientierung weise ist, darf bezweifelt werden. Vor kurzem betonte der BGH noch zu Recht, dass in diesen Fällen die Rechtsverfolgung durch den einzelnen Wohnungseigentümer erwünscht ist. Zudem sah er es als nicht sinnvoll an, dass der Verband von vorneherein mit dem Kostenrisiko des Vorgehens etwa gegen bauliche Veränderungen belastet wird, die nicht alle Mit Eigentümer gleichermaßen beeinträchtigen. Durch die Änderung des WEG würde dieses für die Gemeinschaft nützliche Engagement einzelner Wohnungseigentümer kraft Gesetzes unterbunden. Ja, der auf Beseitigung oder Unterlassung dringende Wohnungseigentümer müsste, wenn die Mehrheit sein Anliegen nicht teilt, zunächst eine Beschlussersetzungsklage anstrengen. Zudem wird der Verwalter mit der Durchsetzung einer Vielzahl von Unterlassungs- und Beseitigungsforderungen belastet, die bislang kraft Gesetzes Sache der einzelnen Wohnungseigentümer waren. Dies sollte der Gesetzgeber noch einmal überdenken. Denn Wohnungseigentum ist bei aller Gemeinschaftsbezogenheit immer noch echtes Eigentum, für das auch der einzelne Eigentümer eigene Verantwortung trägt.

» Zitat

„Füreinander“ und „Miteinander“ können nicht alleine!

Robert Schumann (1810 – 1856), deutscher Komponist, Musikkritiker und Dirigent

IMPRESSUM

Der Techem Brief für Verwalter ist eine regelmäßige Serviceleistung für Techem-Kunden.

HERAUSGEBER:

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89, 65760 Eschborn
Internet: www.techem.de
E-Mail: techembrief.verwalter@techem.de

In Kooperation mit Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

HAUFE.

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)
Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 07 61 18 98-0

SATZ:

Schimmel Investment GmbH & Co. KG, Würzburg

Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung in elektronische Systeme.