

**14. Immobilienkongress der
KUNZE Unternehmensgruppe
Mannheim, den 20. Oktober 2018**

**Wofür bezahle ich Sie überhaupt?
Was muss der Verwalter leisten – und was nicht**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Der gestörte Eigentümer

Eigentümer E empfängt regelmäßig nach 22:00 Uhr Damenbesuch in erheblichem Umfang. Dabei wird es oftmals lauter.

Die Hausordnung sieht vor, dass Damenbesuch ab 22.00 Uhr untersagt und Musik nur außerhalb der Ruhezeiten und nur bei Zimmerlautstärke erlaubt ist.

Eigentümer Q verlangt von Verwalter V, dass dieser unverzüglich gegen E mit erbarmungsloser Härte vorzugehen habe.

V zögert.

**Wofür
bezahle ich Sie
überhaupt?**



Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

**BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996
LG Dortmund, Urt. v. 1.4.2014 - 1 S 178/13, ZMR 2014, 815**

Aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ergibt sich keine gesetzliche Vollmacht des Verwalters zur rechtlichen Durchsetzung, d.h. Ahndung von Verstößen gegen die Hausordnung, etwa durch Abmahnung, Fristsetzung, Klage, etc.

Der Verwalter ist noch nicht einmal zur Erstellung der Hausordnung verpflichtet. Dies ist grundsätzlich Sache der Wohnungseigentümer.

Die Durchführung der Hausordnung durch den Verwalter beschränkt sich auf Maßnahmen rein tatsächlicher Art, wie die Ermöglichung einer Beschlussfassung über eine Hausordnung sowie die anschließende Information und Aufklärung über die sich ergebenden Pflichten.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

**BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996
Jennißen/Heinemann, WEG, 5. Aufl. 2017, § 27 Rn. 16**

Aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG folgen auch keinerlei Befugnisse des Verwalters gegenüber Dritten wie Mietern.

Bei nachbarlichen Streitigkeiten kann der Verwalter vorrangig darauf verweisen, diese selbst zu klären.

Zudem ist der Verwalter gehalten, die ihm obliegende Neutralitätspflicht zu wahren.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

BGH, Urt. v. 24.7.2015 – V ZR 167/14, ZMR 2015, 952
LG München I, Urt. v. 24.3.2016 - 36 S 12134/15 WEG, ZMR 2016, 802

Der sich aus §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB ergebende Anspruch auf Beseitigung von Störungen sowie deren Unterlassung folgt aus dem Eigentum und steht somit nur dem betroffenen Wohnungseigentümer als individuelles Recht zu.

Bedürfen Störungen einer gemeinschaftlichen Verfolgung, ist es der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet die Störungsbeseitigungsansprüche zur Ausübung an sich zu ziehen (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG).

Hieraus folgt aber keine Pflicht, dies zu tun, denn der sich gestörtühlende Wohnungseigentümer kann aus eigenem Recht individuell tätig werden.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Banana-Split

Q erwirbt die Wohnung des Eigentümers E und wird am 21.09.2017 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Q verlangt von Verwalter V, dass er die Jahresabrechnung für 2017 „gesplittet“ aufzustellen habe, und zwar zeitan-
anteilig getrennt einmal für E und einmal für Q unter Be-
achtung des Stichtags 21.09.2017, der im Kaufvertrag als
Besitz-, Kosten-, Lasten- und Nutzenübergang vereinbart
wurde.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

BGH, Urt. v. 1.6.2012 - V ZR 171/11, ZMR 2012, 976

BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 147/11, ZMR 2012, 642

Die Jahresabrechnung betrifft keine bestimmte Person, sondern bezieht sich auf eine Sondereigentumseinheit.

Daher ist derjenige, der im Zeitpunkt der Fälligkeit des beschlossenen Abrechnungssaldos im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist, zahlungspflichtig. Schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber spielen dabei keine Rolle.

Wird die Abrechnung unter Einbeziehung der realen Hausgeldzahlungen erstellt, ist sie insoweit nichtig, weil dadurch etwaige Rückstände auf den Wirtschaftsplan dupliziert werden und die Verjährung um ein Jahr hinaus geschoben wird.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Immer die gleiche Frage

Eigentümer Q meldet sich am 2.1.2018 bei Verwalter V und macht diesen auf seine Verpflichtung zur umgehenden Abhaltung der Eigentümerversammlung aufmerksam.

Schließlich benötige er die Jahresabrechnung für die Abrechnung der Betriebskosten mit seinem Mieter sowie für die Fertigung seiner Einkommensteuererklärung.

Dabei möchte er auch umgehend die auf ihn entfallenden anteiligen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen gem. § 35 a EStG haben.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

LG Dortmund, Urt. v. 5.10.2016 - 1 S 205/16, IMRRS 2017, 0465

Die Jahresabrechnung ist vom Verwalter erst dann vorzulegen, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist, d.h. sämtliche zu deren Fertigung notwendigen Informationen und Unterlagen vorliegen.

Dabei wird zwar angenommen, dass dies regelmäßig binnen 6 Monaten gegeben ist, vom Verwalter nicht zu vertretende Erschwernisse und Verzögerungen (komplexe Abrechnung von Mehrhausanlagen / fehlende Heizkostenabrechnung) sind aber hinzuzurechnen.

BGH, Urt. v. 25.1.2017 - VIII ZR 249/15, ZMR 2017, 303

BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108

Der Beschluss über die WEG-Abrechnung ist keine Voraussetzung für die Fertigung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung!

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

KG Berlin, Beschl. v. 16.4.2009 - 24 W 3/08, ZMR 2009, 709
LG Düsseldorf, Beschl. v. 8.2.2008 - 19 T 489/07, ZMR 2008, 484

Die steuerliche Behandlung der Jahreseinzelnabrechnung ist nicht Aufgabe des Verwalters nach WEG, sondern eine dem jeweiligen steuerpflichtigen Wohnungseigentümer selbst im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung obliegende Angelegenheit.

Dabei ist ein Beschluss, der dem Verwalter eine Zusatzvergütung i.H.v. 25,00 EUR zzgl. MwSt. pro Bescheinigung für die abzugsfähigen Aufwendungen gem. § 35a EStG zubilligt, nicht zu beanstanden.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

**Anwendungsrundschreiben des BMF v. 9.11.2016, Rn. 47
Az.: IV C 8 - S 2296-b/07/10003 :008**

Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen werden grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen berücksichtigt, einmalige Aufwendungen (wie z. B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung. Soweit einmalige Aufwendungen durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden, können die Aufwendungen im Jahr des Abflusses aus der Instandhaltungsrücklage oder im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung berücksichtigt werden. Es ist aber auch nicht zu beanstanden, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Versammlung in den Schulferien?

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung am 25.4.2018 ein.
Vom 26.3. - 6.4.2018 sind allerdings Osterferien.

Eigentümer Q ficht sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung mit der Begründung an, er habe sich urlaubsbedingt in Thailand aufgehalten und daher nicht an der Versammlung teilnehmen können.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

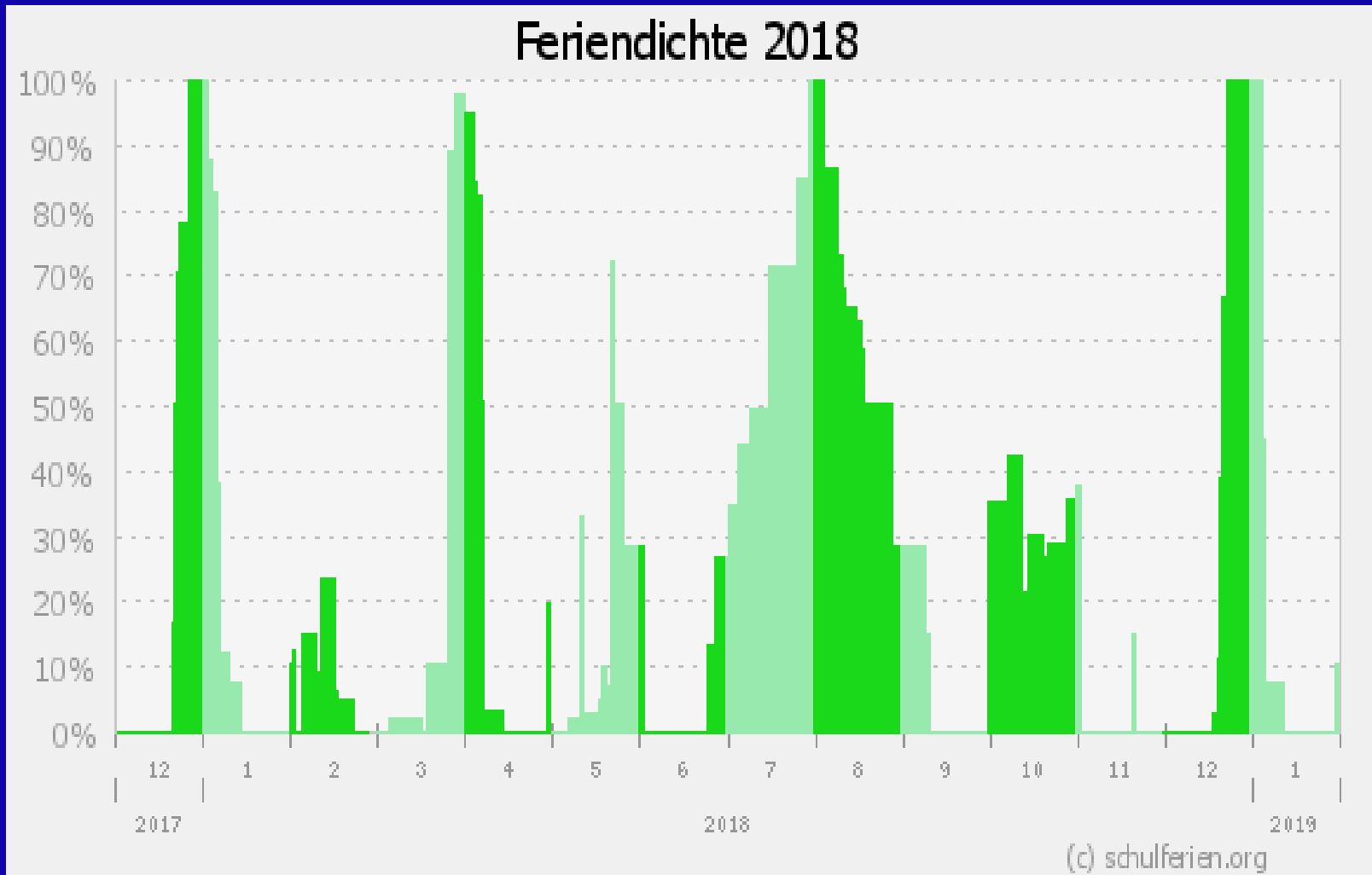
LG Karlsruhe v. 25.10.2013 - 11 S 16/13, NZM 2014, 168

Die Einberufung einer Eigentümerversammlung in der typischen Reisezeit entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie mit entsprechendem Vorlauf angekündigt wurde. Hierfür reicht die Einhaltung der Mindesteinladungsfrist von 2 Wochen nicht aus.

Soll in der typischen Reisezeit eine Eigentümerversammlung abgehalten werden, hat die Verwaltung durch geeignete Maßnahmen die Möglichkeit der Teilnahme bzw. Vollmachtserteilung rechtzeitig sicher zu stellen, etwa durch eine Einladung mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf oder durch rechtzeitige Befragung der Eigentümer.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Wann ist eigentlich in Deutschland nicht typische Reisezeit?



Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

**BayObLG v. 25.6.1987 – BReg. 2 Z 68/86, MDR 1987, 937
LG München I v. 28.6.2012 - 36 S 17241/11, ZMR 2012, 819**

Unzumutbar ist nur die Abhaltung einer Eigentümerversammlung an gesetzlichen Feiertagen sowie in der Zeit zwischen Weihnachten und Neujahr; ansonsten kommt auch ein Brückentag oder ein Sonntag unter Rücksichtnahme auf die Möglichkeit zum Kirchgang in Betracht.

Eine Eigentümerversammlung kann auch während der Schulferien stattfinden, da Eigentümer ohne Kinder im schulpflichtigen Alter unbetroffen sind.

Für Kapitalanleger aus anderen Bundesländern sind die Schulferien ohnehin unmaßgeblich.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Plötzlich und überraschend

Verwalter V lädt mit Schreiben vom 5.6.2018 zur Eigentümerversammlung am 4.7.2018 ein.

Mit Schreiben v. 11.6.2018 verlangt Eigentümer E die Erweiterung der von V vorgesehenen Tagesordnung um insgesamt 15 weitere Punkte.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

LG Dortmund, Urt. v. 11.11.2014 - 1 S 83/14, ZWE 2015, 371
LG München I, Urt. v. 16.5.2011 - 1 S 5166/11, ZMR 2011, 839

Es besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch einzelner Eigentümer darauf, dass die Tagesordnung einer bereits einberufenen Eigentümerversammlung um bislang nicht aufgenommene Tagesordnungspunkte erweitert wird, sofern eine Ergänzung der Tagesordnung noch fristgerecht bewirkt werden kann.

Dass nachgeschobene Tagesordnungspunkte in der Versammlung auch behandelt und einer Beschlussfassung zugeführt werden müssen, setzt aber voraus, dass diese nicht bereits zuvor abgelehnt wurden oder rechtswidrig wären.

Zudem müssen Punkte, die anlässlich einer ordentlichen Versammlung beraten werden können, nicht in einer außerordentlichen Versammlung erörtert werden.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Formulierungsvorschlag für eine Sondervergütungsregelung bei nachträglicher Erweiterung der Tagesordnung einer bereits eingeladenen Versammlung

Der Verwalter erhält für den besonderen Aufwand im Zusammenhang mit der nachträglichen Ergänzung der Tagesordnung einer bereits einberufenen Eigentümerversammlung ein Sonderentgelt i.H.v. [...] EUR brutto / eine Sondervergütung nach Zeitaufwand gegen Nachweis i.H.v. [...] EUR brutto pro Arbeitsstunde nebst Ersatz der nachzuweisenden Porto- und Kopierkosten, sofern die nachträgliche Ergänzung der Tagesordnung eigentümerseits veranlasst ist und nicht auf einem Verschulden des Verwalters beruht.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Maulkorb

Da die Wohnungseigentümer die regelmäßig von Eigentümer Q in der Eigentümerversammlung getätigten, ebenso erschöpfenden wie sinnlosen Redebeiträge fürchten, soll Verwalter V zu Beginn der Eigentümerversammlung den Beschluss fassen lassen, dass die Redezeit pro TOP und Eigentümer auf 3 Minuten begrenzt wird.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

AG Koblenz v. 18.5.2010 - 133 C 3201/09, ZMR 2011, 591

Redezeitbeschränkungen in der ETV sind prinzipiell zulässig, insbesondere, wenn dies der notwendigen Beschleunigung des Verfahrens sowie der erforderlichen Zeitersparnis dient, um die Dauer der Eigentümerversammlung auf ein ordnungsmäßiges Maß zu reduzieren.

LG Frankfurt v. 7.6.2018 - 2-13 S 88/17, IMR 2018, 337

LG Frankfurt v. 6.5.2014 - 2-09 S 6/13, ZMR 2014, 1003

Ein genereller Beschluss über eine Redezeitbeschränkung ist rechtswidrig.

Aber auch im Einzelfall widerspricht er ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er ohne Ausnahme, also auch etwa für besonders komplexe Sachverhalte, gelten soll.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Immer das gleiche Spiel

Verwalter V hält am 3.7.2018 die jährliche Eigentümerversammlung ab.

Am 27.7.2018 erhält er ein bitterböses Schreiben des R, Rechtsanwalt des Eigentümers Q, der sich darüber beklagt, dass V dem anfechtungswilligen Q immer noch nicht das Protokoll der Eigentümerversammlung in Kopie übermittelt habe.

Liege das Protokoll am 1.8.2018 nicht vor, werde Q am 3.8.2018 vorsorglich Anfechtungsklage gegen sämtliche Beschlüsse der Versammlung vom 3.7.2018 erheben.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

LG Dortmund, Urt. v. 1.4.2014 - 1 S 178/13, ZMR 2014, 815
LG München I, Beschl. v. 6.2.2008 - 1 T 22613/07, NZM 2008, 410

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, das Protokoll der Eigentümerversammlung zu vervielfältigen und an die Wohnungseigentümer zu versenden.

Auf die Zusendung einer Kopie des Protokolls ist niemand angewiesen, zumal, wenn der Eigentümer persönlich in der Versammlung anwesend war oder sich vertreten ließ.

Abgesehen davon steht es jedem Eigentümer offen, durch Einsichtnahme in das Protokoll oder in die Beschlussammlung im Büro des Verwalters nachzuprüfen, welche Beschlüsse gefasst wurden.

Damit besteht auch keine Notwendigkeit mehr für eine vorsorgliche Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Wissensdurst

Beirat Q ist pensioniert worden und findet nun ein neues Betätigungsfeld in der Kontrolle und Überwachung der Hausverwaltung.

So verlangt er von Verwalter V, dass dieser

- einen wöchentlichen Tätigkeitsbericht erstattet,
- sämtliche Korrespondenz zur vorherigen Prüfung und Freigabe in Kopie an Q weiterleitet,
- Auskunft darüber erteilt, warum von den seinerzeit für das schwarze Brett angeschafften 25 Stecknadeln nur noch 23 vorhanden sind.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

BGH, Urt. v. 11.2.2011 - V ZR 66/10, ZMR 2011, 489

LG Itzehoe, Urt. v. 8.3.2016 - 11 S 79/15, ZMR 2016, 395

Es besteht weder eine allgemeine Informationspflicht des Verwalters, noch ist der einzelne Wohnungseigentümer überhaupt befugt, vom Verwalter Auskunft zu verlangen.

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen ist in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben.

Ein Anspruch auf Fertigung von Kopien besteht selbst bei einem schwerbehinderten Eigentümer, der mehr als 500 km von der Anlage entfernt wohnt, nicht.

Einmal pro Jahr ist es jedem Eigentümer zuzumuten, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen und sich diese gegebenenfalls dort zu kopieren.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Gerechtigkeit

Eigentümer Q erhebt (wie jedes Jahr) Beschlussanfechtungsklage gegen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

Verwalter V unterrichtet alle übrigen Eigentümer, beauftragt Rechtsanwalt R mit der Vertretung der beklagten Eigentümer, arbeitet dem R zu und nimmt am Verhandlungstermin vor Gericht teil.

Anschließend stellt V der Wohnungseigentümergeinschaft ein Sonderhonorar i.H.v. 863,50 EUR in Rechnung.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Ausgleichende Gerechtigkeit

Nachdem Eigentümer Q den Beschlussanfechtungsprozess geführt und verloren hat, findet er in seiner Jahresabrechnung folgende Abrechnungszeile:

<i>Kostenart</i>	<i>Gesamtkosten</i>	<i>VT</i>	<i>Ihr Anteil</i>

<i>Sondervergütung Verwalter Prozess Q</i>	<i>863,50</i>	<i>100%</i>	<i>863,50</i>

Q ist außer sich!

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

§ 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder **für einen besonderen Verwaltungsaufwand** mit Stimmenmehrheit beschließen.

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

LG Dortmund, Urt. v. 19.4.2016 - 1 S 437/15, ZMR 2016, 642

LG Gera, Urt. v. 23.2.2016 - 5 S 225/15, IMR 2016, 205

Die dem Verwalter vertragsgemäß zustehende Sondervergütung für die Prozessbegleitung stellt einen besonderen Verwaltungsaufwand i.S.d. § 21 Abs. 7 Alt. 3 WEG dar, welcher aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer auf den Verursacher umgelegt werden kann.

Dem stehen weder die gerichtliche Kostenentscheidung, noch § 16 Abs. 8 WEG entgegen, da es sich bei der Sondervergütung des Verwalters nicht um Prozesskosten handelt.

vgl.: BGH, Beschl. v. 11.5.2017 - V ZB 52/15, IMR 2017, 325

Wofür bezahle ich Sie überhaupt?

Formulierungsvorschlag für einen Beschluss zur Änderung der Kostenumlage für dem Verwalter zustehende Sondervergütungen

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass ab dem [...] die Kosten für die dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zustehenden besonderen Vergütungen für Sonderleistungen gemäß den Regelungen unter [...] des Verwaltervertrags vom [...], der in der Versammlung vorliegt und in Kopie als Anlage zum Protokoll genommen wird, unter Freistellung der übrigen Sondereigentumseinheiten nur derjenigen Sondereigentumseinheit im Rahmen der Jahresabrechnung belastet werden, in Ansehung derer bzw. deren Eigentümers die o.g. Sonderleistungen des Verwalters erbracht und/oder durch welche Einheit bzw. deren Eigentümer die o.g. Sonderleistungen zurechenbar veranlasst oder verursacht werden.

Entsprechendes gilt für vertragliche Aufwandungsersatzansprüche sowie für gesetzliche Aufwandungsersatzansprüche des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.



**So geht
das also!**