

## **Immobilieninformation 01/2010**

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

### **1. Wohnungseigentumsrecht**

#### **BGH: Zur Erstattung der Kosten für die Unterrichtung der Wohnungseigentümer**

##### **5.1. Das Urteil**

Der BGH hat im Beschluss vom 14.05.2009 (Aktenzeichen V ZB 172/08) festgestellt, dass die Kosten für die Unterrichtung der Wohnungseigentümer durch den Hausverwalter grundsätzlich weder in Prozessen, in denen die WEG Beklagte ist, noch im Beschlussanfechtungsverfahren erstattungsfähig sind. Anderes gilt nur dann, wenn die Beschlussanfechtung die Rechtsstellung des Hausverwalters betrifft.

##### **5.2. Der Sachverhalt**

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat ein Eigentümer in der Eigentümerversammlung die Abberufung des Hausverwalters beantragt. Die Eigentümerversammlung lehnte dies per Mehrheitsbeschluss ab. Der Eigentümer hat den ablehnenden Beschluss gerichtlich angefochten. Der Hausverwalter hat die beklagten Miteigentümer nicht nur über die Erhebung der Anfechtungsklage informiert, sondern auch jedes Schreiben der Parteien und des Gerichts kopiert und an allen Miteigentümer versandt. Das Gericht hat die Anfechtungsklage zurückgewiesen und den klagenden Eigentümer zur Erstattung der Verfahrenskosten verurteilt. Die beklagten Miteigentümer forderten die Erstattung von Kosten in Höhe von rund 4.000,00 Euro, die für Ihre Information durch den Verwalter anfielen.

##### **5.3. Die Entscheidungsgründe**

Der BGH hat den beklagten Miteigentümern nur einen geringen Teil von 400,00 Euro zugesprochen. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

Der Hausverwalter ist verpflichtet, die beklagten Miteigentümer darüber zu informieren, dass sie verklagt wurden. Dazu genügt die bloße Mitteilung. Das Kopieren und Übersenden von Schreiben des Gerichts oder der Parteien ist nicht erforderlich. Soweit Kosten für die bloße Mitteilung anfallen, sind diese nicht erstattungsfähig, weil die Weitergabe der erforderlichen Informationen weder bei staatlichen Stellen noch beim Unternehmen erstattungsfähig ist. Es handelt sich um ein bloßes Internum. Dies entspricht auch der ausdrücklichen Intention des Gesetzgebers, die Kosten einer Beschlussanfechtung gering zu halten.

Allerdings ergibt sich im Anfechtungsprozess dann eine Ausnahme, wenn der Verwalter am Verfahren beteiligt ist und die Gefahr besteht, er werde die Gemeinschaft nicht sachgerecht unterrichten. In diesem Fall dürfen die beklagten Eigentümer auch die Kosten der dann erforderlichen Kopien der Klageschrift erstattet verlangen. Im vorliegenden Fall betragen diese und 400,00 Euro.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

## 2. Wohnraum- und Gewerberaummietrecht

### **BGH: Neue Entscheidungen zur Betriebskostenabrechnung**

Der BGH hat in zwei Entscheidungen seine Anforderungen an eine formell wirksame Betriebskostenabrechnung gelockert:

Bislang hatte der BGH stets gefordert, dass auch eng zusammenhängende Kosten wie Sach- und Haftpflichtversicherungen in der Betriebskostenabrechnung nach Versicherungsarten getrennt aufgeführt und einzeln abgerechnet werden. Davon rückt der BGH nun teilweise ab.

Die Betriebskostenabrechnung ist auch dann nachvollziehbar, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten in einer Summe zusammenfasst.

Dies ist bei den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung der Fall (BGH vom 16.09.2009, NZM 2009, 906). Der Vermieter muss die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeträge nicht einzeln angeben.

Wenn die Umlage von Frisch- und Schmutzwasser einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird, dann kann der Vermieter die Kosten von Frisch- und Schmutzwasser in der Betriebskostenabrechnung in einer Summe zusammenfassen und einheitlich umlegen (BGH vom 15.07.2009, NZM 2009, 698).

Interessant sind auch folgende Entscheidungen:

Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern sind umlagefähige Betriebskosten als "sonstige Betriebskosten" gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (AG Lübeck, NZM 2.008, 929).

Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten, auch wenn sie nicht jährlich anfallen. Diese sind dann in dem Abrechnungszeitraum umzulegen, in dem sie entstehen (BGH NJW 2010, 226).

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

## 3. Wohnungseigentumsrecht

### **BGH beendet Unklarheiten über die Einordnung von Wohngeldern in der Zwangsverwaltung**

Wie bereits in unserer letzten Ausgabe angekündigt, lag die Entscheidung über die Einordnung der Wohngelder in der Zwangsverwaltung nunmehr dem BGH zur abschließenden Klärung vor. Diese Entscheidung ist nun unter dem Aktenzeichen V ZB 43/09 ergangen.

Der BGH ist zu der Ansicht gelangt, dass trotz der Novelle des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetzes die Wohngeldvorauszahlungen nach wie vor in der Zwangsverwaltung als laufende Ausgaben der Verwaltung einzuordnen sind und nicht nach der Rangfolge des § 10 Abs. 1 ZVG bedient werden.

Begründet wird dies damit, dass die Zwangsverwaltung nach dem gesetzlichen Leitbild das Ziel hat, die Ansprüche der Gläubiger wegen laufender Verbindlichkeiten des Schuldners aus den Erträgen eines Grundstückes/ einer Wohnung zu befriedigen und so die Zwangsversteigerung zu verhindern. Voraussetzung hierfür ist denotwendig, dass das Grundstück/ die Wohnung in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten wird und im Eigentum des Schuldners verbleibt.

Hierin liegt der entscheidende Unterschied zwischen Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Die Zwangsversteigerung ist rein auf die Verwertung und anschließende Verteilung des Versteigerungserlöses gerichtet, während die Zwangsverwaltung auf die Erzielung von Erträgen aus dem Grundstück gerichtet ist, um die laufenden Verbindlichkeiten zu bedienen.

Nach Auffassung des BGH muss sich die Beurteilung der Einordnung der Wohngelder allein hieran ausrichten, sodass allein entscheidend ist, welche Ausgaben zur ordnungsgemäßen Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind und als solche vorab als Kosten der Verwaltung zu bedienen sind.

Mit dem Wohnungseigentum sind notwendig Aufwendungen für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Gebäudes und Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Sondereigentums verbunden. Dabei unterscheidet sich das Wohngeld von den mit der Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten im Wesentlichen nur dadurch, dass ersteres nicht dazu dient, von der Wohnungseigentümergeinschaft auf vertraglicher Grundlage den einzelnen Eigentümern geschuldete Bewirtschaftungsleistungen zu bezahlen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat vielmehr für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und den Bestand der zur Nutzung der Wohnungen notwendigen Versorgungsverträge zu gewährleisten, soweit diese Verträge nur gemeinschaftlich abgeschlossen werden können.

Dieser Verpflichtung kann die Wohnungseigentümergeinschaft selbstverständlich nur nachkommen, wenn die einzelnen Eigentümer das hierzu notwendige Wohngeld bezahlen. Im Sinne der Vorschriften über die Zwangsverwaltung bedeuten die Wohngeldvorauszahlungen deshalb Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Wohnungseigentums des Schuldners untrennbar verbunden sind.

Nach Ansicht des BGH hatte die Änderung des ZVG zum Ziel, die Wohnungseigentümergeinschaft davor zu bewahren, durch die in der Zwangsversteigerung vorgenommene Aufwertung der Wohngeldansprüche in die Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG, im Falle der Zwangsverwaltung schlechter zu stellen als bisher. Die Änderung hatte allein zum Ziel, die Eigentümergeinschaft vor Forderungsausfällen zu schützen, zu denen es vor der Gesetzesänderung in der Zwangsversteigerung häufig gekommen ist.

Somit ist die Frage der Einordnung der laufenden Wohngelder in der Zwangsverwaltung abschließend geklärt. Diese stellen nach wie vor Ausgaben der Verwaltung dar und sind vorab aus den Einnahmen zu bedienen. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch auch, dass die betreibende Gläubigerin verpflichtet ist, Vorschüsse auf die laufenden Wohngeldzahlungen zu leisten, wenn die Einnahmen aus der Wohnung nicht ausreichen. Eine Zwangsverwaltung sollte deshalb nach wie vor nur bei vermietetem Wohnungseigentum beantragt werden, wobei sich in der hiesigen Praxis bereits Vereinbarungen mit dem Zwangsverwalter etabliert haben, nach denen die Gemeinschaft solange auf die Wohngelder verzichtet, wie die Einnahmen

unzureichend sind, um die Vorschusspflicht und bei deren Nichterfüllung die Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens zu verhindern.  
(Andrea Genz, Rechtsanwältin)