

Veranstaltung

ESWiD in Berchtesgaden 2015. Die Fachgespräche – Mietrechtstage – des Ev. Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis finden in diesem Jahr vom 22.–24.4.2015 in Berchtesgaden unter dem Leitthema „Auswirkungen gesellschaftlicher Änderungen auf das Mietrecht“ statt. Wohnungsmangel, Verbraucherschutz, Energiewende, mobile Gesellschaft, neue Partnerschaftsformen usw. sind Schlagworte für die fortlaufende Anpassung des Mietrechts an geänderte Lebensvorstellungen und an gesellschaftliche Entwicklungen. Namentlich die Mietrechtsnovelle und das neue Widerrufsrecht des Verbrauchers, also auch des Mieters (s. dazu bereits *Mediger*, NZM 2015, 185) stehen im Blickpunkt der Mietrechtstage. Angekündigt sind – gerade das erste Referat macht mit Blick auf die gegen die Mietrechtsnovellierung vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken besonderen Sinn (zum maklerrechtlichen „Bestellerprinzip“ *Derleder*, NZM 2014, 263; *Hufen*, NZM 2014, 663; zur „Mietpreisbremse“ s. *Blanke-nagel/Schröder/Spoerr*, NZM 2015, 1) – folgende Referate: Die Verfassungsbeschwerde im Mietrecht – Fehler und Hindernisse (*Gaier*, Richter am BVerfG); Mietrechtsnovellierung im Überblick (*Häublein*); Mietpreisbremse in der Praxis (*Derleder*); Widerrufsrechte des Mieters (*Artz*); Green Lease: Der nachhaltige Mietvertrag (*Flatow*); Nutzungsbeschränkungen und sonstige Regelungen des vertragsmäßigen Gebrauchs, ua bei Verunreinigung des Wassers zB durch Legionellen

(*Lehmann-Richter*); Verändertes Mobilitätsverhalten der Mieter (*Börstinghaus*); Zugangsbeschränkungen: Generationengerechtes Wohnen (*Eisenschmid*); Änderungen im Mietverhältnis nach energetischer Modernisierung (*Sternel*); Modernisierung von Wohnraum und Mieterhöhung (*Fleindl*); aktuelle BGH-Rechtsprechung mit den Schwerpunkten Schönheitsreparaturen und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (*Milger/Fetzer*). Am Donnerstagnachmittag sind vier verschiedene Arbeitsgruppen (Technik für Kaufleute und Rechtsanwälte [zu EnEV 2014 und 2016]; Führungskompetenzen; Teilnehmer fragen, Referenten antworten [Schwerpunkte – alternativ: Rauchwarnmelder oder Mängel wie Schimmel, Flächenabweichung, Schall]).

Teilnahmegebühr: 545 Euro (inkl. Nebenleistungen und Vortragsdokumentation als Bd. 99 der PiG-Reihe). Für Rechtsanwälte sind Teilnahmebestätigungen iSv §§ 4 III, 15 FAO über insgesamt 11,25 Zeitstunden erhältlich. Informationen und Anmeldung unter Tel.: 0911/223554 bzw. Fax 0911/2418600, info@esw-deutschland.de, www.esw-deutschland.de

Literaturecke

Wohnungseigentumsrecht. Reihe NomosFormulare. Herausgegeben von *Oliver Elzer*, *Rüdiger Fritsch* und *Thomas Meier*. 2. Aufl. – Baden-Baden, Nomos 2014. 967 S., geb. Euro 128,-. ISBN 978-4-8487-0523-8

Das in der Reihe „Nomos-Formulare“ erschienene, rund 900 S. starke Werk (ohne Inhalts- und Literaturverzeichnis) liegt nach der ersten – dem Vernehmen nach sehr gut verkauften – Auflage 2009 in zwei-

ter Auflage vor. Das „kommentierte Formularbuch“ stammt aus der Feder mehrerer Autoren ganz unterschiedlicher Provenienz. Die Herausgeber, die an dem Werk auch inhaltlich maßgeblich mitwirken, bilden den Adressatenkreis des Buches (Justiz/Anwaltschaft/Verwaltung) wunderbar in persona ab: *Oliver Elzer* ist Richter am KG (und als Mitautor mehrerer WEG-Kommentare bekannt); *Rüdiger Fritsch* ist Rechtsanwalt (und bundesweit aktiver Referent); *Thomas Meier* ist praktizierender Wohnungseigentumsverwalter (und Präsident des BVI Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter). Zwei Hochschullehrer (*Arnold Lehmann-Richter*, *Ulrich Keller*), ein Notar (*Hardy Scheffler*), ein weiterer Richter am KG (*Mark Einsiedler*) und zwei weitere Wohnungseigentumsverwalter aus dem „Dunstkreis“ des BVI (*Martin Metzger*, *Peter Waßmann*) komplettieren das Autorenteam. So gemischt wie die Autoren ist auch der Inhalt: Man findet konzentrierte juristische Kost für Rechtsanwälte, Richter und Notare ebenso wie leichtgängige Praxishilfen nach dem Motto „aus dem Nähkästchen geplaudert“, dies insbesondere für Verwalter. Die Gewichtung und der „Tiefgang“ der Beiträge erscheinen dabei eher zufällig. Auch ist – wie häufig bei Beteiligung mehrerer Autoren – das Bestreben eines jeden Autors erkennbar, in „seinem Abschnitt“ möglichst viele interessante Fragen zu beantworten, auch wenn diese sachlich an anderer Stelle besser aufgehoben wären. Querverweise zwischen den Abschnitten des Buches sind selten, was der Übersichtlichkeit nicht dienlich ist

und zu manchen Wiederholungen in unterschiedlicher Breite führt.

Das Buch bearbeitet das Wohnungseigentumsrecht in fünf großen Abschnitten. *Scheffler* und *Elzer* behandeln in § 1 „Das Entstehen von Wohnungseigentum“. Hier finden sich vor allem Muster für die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Man möchte so manchen Notar ermuntern, sich einmal mit diesen gründlichen und durchdachten Vorschlägen zu befassen, anstatt immer wieder die gleichen althergebrachten Textbausteine zu verwenden! Erörtert wird hier auch das Thema „Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums“; dass dieser Abschnitt mit einer kurzen Zusammenfassung des Bauträgerrechts einhergeht, verwundert nicht, da *Elzer* sich auch damit schon anderweitig vertieft beschäftigt hat. Sein Vorschlag für eine Abnahmeregelung in den Erwerbverträgen (Rn. 465) geht freilich über das Thema „Teilungserklärung“ hinaus. Für die Gemeinschaftsordnung schlägt er mit Rücksicht auf die insoweit fragliche Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer vor, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums von vornherein zu vergemeinschaften. Diese Variante wird sich hoffentlich nicht durchsetzen: Zum einen würde damit eine Regelung getroffen, die zwar nur einmal zur Anwendung käme, aber bis zum Ende aller Zeiten Bestandteil der Gemeinschaftsordnung bliebe. Zum anderen entspricht die Vergemeinschaftung der Abnahme nicht den Interessen der Käufer/Wohnungseigentümer, sondern nur denen des Bauträgers. Es reicht völlig aus, wenn die

Gemeinschaft einen Sachverständigen mit der Prüfung der Mangelfreiheit beauftragt – dafür besteht Beschlusskompetenz –, während es den einzelnen Wohnungseigentümern überlassen bleibt, ob diese daraufhin die Abnahme erklären wollen oder nicht (s. weiter zur Problematik *Vogel*, NZM 2010, 377).

In § 2 „Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Verwaltung“ macht *Fritsch* eingangs den sinnvollen Vorschlag, dass Verwalter den Käufern/Eigentümern bei neu errichteten oder übernommenen Anlagen eine Broschüre über die Grundbegriffe des Wohnungseigentums an die Hand geben; das Muster Rn. 8 ist dazu geeignet. Noch besser wäre es, wenn schon der beurkundende Notar den Käufern eine solche Broschüre mitgeben würde (so der Vorschlag von *Horst Müller* in dem von ihm herausgegebenen Beck'schen Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011, D XIII 5), gibt es doch immer wieder Käufer, die sich nach dem Erwerb darüber wundern, dass sie monatlich Hausgeld zahlen sollen. Ab Rn. 9 gibt *Meier* dem Verwalter verschiedene Checklisten für den Fall der „Übernahme einer Wohnungseigentümergeinschaft“ an die Hand; Verwaltern ist die Lektüre dieses Abschnitts anzuraten, damit sie an eine Verwaltungsübernahme strukturiert und planvoll herangehen, was in der Praxis bislang eher die Ausnahme ist. Ob hingegen der Abriss ab Rn. 40 zur „Übernahme einer Zwangsverwaltung“ einen entsprechenden Bedarf bei Verwaltern und Rechtsanwälten befriedigt, erscheint angesichts der Kürze

der Ausführungen zweifelhaft. Fragen rund um den Verwaltervertrag behandelt anschließend wiederum *Fritsch* sehr kompetent; das Thema wird allerdings etwas verstreut bearbeitet, denn vieles findet man nicht im Abschnitt „Verwaltervertrag“, sondern unter „kaufmännische Verwaltung“. Sehr sinnvoll ist der „Synchronisationsbeschluss zum Verwaltervertrag“ unter Rn. 446: Da im Verwaltervertrag keine Zahlungspflichten einzelner Wohnungseigentümer zB für Sonderleistungen des Verwalters begründet werden können, empfiehlt sich auch nach Meinung des *Rezensenten* (*Greiner*, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2014, Rn. 1450) ein gesonderter Beschluss gem. § 21 VII WEG. *Waßmann* behandelt Fragen der „technischen Verwaltung“, wobei es sich der Sache nach aber doch wieder um Rechtsausführungen (freilich ohne allzu großen Tiefgang) handelt. Die Muster eines Bauvertrags (Rn. 564) und „Allgemeiner Bedingungen für die Vergabe und Ausführung von Bauleistungen“ sind interessant, aber man fragt sich, ob ein Verwalter die Vorlage des Bauvertrags oder die Stellung von Bau-AGB nicht besser einem Architekten oder Baurechtsanwalt überlassen oder ein spezielles Formularbuch (für Baurecht) konsultieren sollte. Eine 7-seitige Liste der „Nutzungsdauer von Gebäudeteilen“ soll bei der Kalkulation der Höhe der Instandhaltungsrücklage helfen. Wenn sich überhaupt ein Verwalter die Mühe machen sollte, die Kalkulation derart fundiert vorzunehmen, fände er derartige Listen aber auch im Internet („Nutzungsdauer von Bauteilen“, Informationsportal Nach-

haltiges Bauen des Bundesbauministeriums), weshalb ein Verweis auf solche Fundstellen ausreichend wäre. Des Weiteren werden viele Muster für alle möglichen Sachverhalte der „technischen Wohnungseigentumsverwaltung“ präsentiert (zB für die Bestellung von Namensschildern für Mieter, Rn. 229), die mindestens für „Verwalter-Neulinge“ von Nutzen sein werden. Rechtliche und praktische Fragen rund um die EnEV 2009 werden ausführlich erörtert. Ein gewisses „Pech“ für die Autoren ist das Inkrafttreten der EnEV 2014 (seit dem 1.5.2014); der Großteil der Erläuterung ist aber unverändert aktuell. Das gilt zB für die praxisgerechte Kommentierung (Rn. 621 ff.) des „Sonderproblems obstruktive Beschlussfassung“: Was soll der Verwalter tun, wenn die Gemeinschaft sich aus Kostengründen weigert, die von der EnEV geforderten Maßnahmen zu beschließen? Die Autoren empfehlen hierfür umfassende Risikohinweise und Haftungsfreistellungsbeschlüsse. Da die EnEV für den Fall des Verkaufs einer Wohnung dem Verkäufer die Vorlage des „Energieausweises“ auferlegt (jetzt § 16 II EnEV 2014), findet sich unter Rn. 653 ein Musterbeschluss zur Beschaffung. Allerdings ist bei genauerer Betrachtung fraglich, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, denn mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums besteht nur ein vager Zusammenhang. Die Musterformulierung erscheint (an dieser wie an anderen Stellen) unständig, da es heißt

„Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie

auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft ... (eine Firma) zu beauftragen.“

Ein Beschluss kann sich nämlich auf den eigentlichen Regelungsgehalt beschränken und muss weder eingangs erwähnen, dass etwas beschlossen wird, noch muss er den Verwalter zu Handlungen anweisen. Es würde genügen zu formulieren „Fa. X soll beauftragt werden ...“. Dass der Verwalter diesen Beschluss umsetzen muss, ergibt sich aus § 27 I Nr. 1 WEG; die zur Auftragserteilung erforderliche Vollmacht steckt konkludent im Beschluss. Außerdem vermischen einige Muster den Beschlusstext mit erläuternden Informationen; beides sollte aber getrennt werden.

Im Unterabschnitt über „Versicherungsschäden“ (Rn. 908 ff.) verweist *Fritsch* zutreffend darauf, dass der Verwalter für die Beauftragung von Reparaturen am Sondereigentum keine Kompetenz hat (hierzu wieder *LG Hamburg*, ZWE 2014, 410 = BeckRS 2014, 16187) und keine gemeinschaftlichen Gelder verwenden darf, dass aber „die Erwartungshaltung der Praxis, insbesondere der Wohnungseigentümer, eine ganz andere ist.“ Sein Vorschlag, per Vorratsbeschluss den einzelnen Wohnungseigentümer bei Schäden am Sondereigentum zur Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber der Gebäudeversicherung zu bevollmächtigen, scheidet indes an der Regelung in B § 11 VGB 2010: Nach dieser Bestimmung kann nur die Gemeinschaft (als Versicherungsnehmer) Ansprüche aus dem Vertrag geltend machen; das war allerdings bis vor kurzem noch weithin unbekannt (dazu ausf. *Dötsch*, ZMR

2014, 169; *Greiner*, NZM 2013, 481). Erwähnt sei noch der von *Meier* verfasste Abschnitt über die für Verwalter bedeutsame „Personalführung“; die dort angestellten Überlegungen haben sicherlich ihre Berechtigung, dürften aber eher in die Sparte „allgemeine Ratgeberliteratur“ passen als in ein WEG-Formularbuch.

Prozessuale Fragen werden in zwei Abschnitten erörtert: In § 3 behandelt *Lehmann-Richter* „Die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit“; dieser Abschnitt richtet sich an die Prozessparteien bzw. deren Vertreter. Der von *Einsiedler* verfasste Abschnitt § 4 „Die Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht“ widmet sich dem Prozess aus Richterperspektive; hier werden Muster für diverse richterliche Entscheidungen (Verfügungen, Urteile, Beschlüsse) geboten. Gewisse inhaltliche Überschneidungen der beiden Abschnitte sind naturgemäß unvermeidlich. *Lehmann-Richter* geht auch auf knifflige Fragen ein: So erörtert er den Fall, dass ein Wohnungseigentümer nach einer Notgeschäftsführung Aufwendungsersatz verlangt, sein Ansinnen aber durch Beschluss abgelehnt wird. *Lehmann-Richter* vertritt die Auffassung (Rn. 99), dass der ablehnende (Negativ)-Beschluss angefochten werden müsse; das ist allerdings fraglich, weil der Negativbeschluss die Rechtslage unberührt lässt und keine Sperrwirkung entfaltet, wie in Rn. 59 zutreffend vermerkt wird. Im Weiteren stellt sich die Frage, ob der Wohnungseigentümer seinen Zahlungsanspruch per Klage gegen die übrigen Miteigentümer oder gegen den Verband geltend machen muss;

Lehmann-Richter hält zutreffend letzteres für richtig (Klagemuster Rn. 98). Wie aber ist vorzugehen, wenn die Zahlungsklage mit der Anfechtung eines vorangegangenen Negativbeschlusses verbunden wird? In diesem Fall, in dem zwangsläufig die übrigen Miteigentümer auf Beklagtenseite stehen, hält *Lehmann-Richter* die Zahlungsklage gegen den Verband im Rahmen der Anfechtungsklage für möglich. Das Auseinanderfallen der Beklagtenstellung liege letztlich in der systemwidrigen Anordnung des Gesetzes begründet, nach der sich die Beschlussanfechtungsklage gegen die Eigentümer und nicht gegen den Verband richtet (Rn. 99); dem ist zuzustimmen. Wenn ein einzelner Miteigentümer die Herausgabe von Gemeinschaftsflächen verlangt, die von einem anderen Miteigentümer rechtswidrig belegt werden, rät *Lehmann-Richter* dazu, zuvor einen ermächtigenden Beschluss einzuholen: Der *BGH* lasse die Geltendmachung von Ansprüchen wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum nur nach gemeinschaftlicher Beschlussfassung zu; ob das auch für andere das Gemeinschaftseigentum betreffenden Ansprüche gelte (im Beispiel Rn. 122 verlangt ein Sondernutzungsberechtigter die Herausgabe der Sondernutzungsfläche), sei offen und eine Klage ohne vorhergehenden Genehmigungsbeschluss „mit erheblichen Risiken“ behaftet. Dem kann der *Rezensent* nicht uneingeschränkt zustimmen, so wichtig das Beschreiten des „sichersten Weges“ – zumal aus anwaltlicher Sicht – auch ist. Richtig ist zwar, dass eine Begründung dafür, weshalb Ansprüche wegen Beschädigung des Gemein-

schaftseigentums nur von der Gemeinschaft, Ansprüche wegen unberechtigter Nutzung des Gemeinschaftseigentums aber auch vom einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden dürfen, schwierig (oder unmöglich?) zu finden ist. Bislang hat die Rechtsprechung aber keine Anstalten gemacht, Individualansprüche der Miteigentümer weiter zu beschneiden; und das ist auch gut so, denn eine Beschlussfassung scheitert oftmals daran, dass die übrigen Miteigentümer aus Passivität oder wegen geringer eigener Betroffenheit ein gemeinschaftliches Vorgehen ablehnen.

Der Immobiliervollstreckung wird in § 5 des Buches ein ausführliches Kapitel gewidmet (Bearbeiter: *Keller*). Die Herausgeber tragen damit der seit der WEG-Reform 2007 enorm gewachsenen Bedeutung der Immobiliervollstreckung Rechnung. Bekanntlich ist die Anordnung der Zwangsversteigerung nur zulässig, wenn die Forderungen 3 % des Einheitswerts übersteigen (§ 10 III 1 ZVG), was durch eine Bescheinigung des Finanzamts nachzuweisen ist. *Kellers* Muster eines Anordnungsantrags (Rn. 141) sieht aber nicht vor, dass diese Bescheinigung vorgelegt wird, sondern enthält den Satz, dass auf § 54 I 4 GKG und die Rechtsprechung des *BGH* vom 17.4.2008 (V. ZB 14/08, BeckRS 2008, 08460) verwiesen werde. Die zitierte Rechtsprechung ist aber überholt, denn schon im Jahr 2009 trat ein neuer § 10 III ZVG in Kraft, wonach das Finanzamt den Verkehrswert bescheinigen darf. Also sollte mit dem Versteigerungsantrag die Beschei-

nigung über den Verkehrswert vorgelegt werden.

Fazit: Insgesamt fehlt im Buch trotz seines großen Umfangs das eine oder andere praxisrelevante Thema. So findet sich zB das Stichwort „Protokollberichtigung“ nicht und wird das Thema „Haftung des Vermieters für Störungen durch Mieter“ nicht erörtert; zumindest fand der *Rezensent* nichts dazu. Die Stärke des Buches besteht in der Vielzahl an Mustern; schon dieser Vorzug rechtfertigt seine Empfehlung an alle, die praktisch mit dem Wohnungseigentumsrecht zu tun haben.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht David Greiner, Tübingen

Vorschau

Heft 8/2015 der NZM enthält ua: *Skauradzsun*, Schadensersatz für Stimmverhalten in der Eigentümerversammlung: Grundlagen und Folgen aus der *BGH*-Entscheidung NZM 2015, 53; *BGH*, Eigenbedarf und so genannte „Bedarfsvorschau“ (zugleich zum richtigen Verhalten des Vermieters bei den Mietvertragsverhandlungen); *BGH*, Kosten der „Berliner Räumung“; *LG Bonn*, Pflicht des Vermieters zur vorzeitigen Schlüsselrücknahme; *AG Brandenburg a.d.H.*, Haftung des Mieters für Schlüsselverlust nach Postversand gegen Rückschein und Abzug „neu für alt“; *LG Frankfurt (Oder)*, Fortführung eines „offenen Treuhandkontos“ durch den Wohnungseigentumsverwalter; *BFH*, Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitung als steuerbegünstigte Handwerkerleistung.