



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

... bereits im Jahr 2012 haben wir in Zusammenarbeit mit unserer Schwestergesellschaft, der VOW Contracting GmbH, einen Gaseinkauf-Pool gegründet, um Energiemengen zu Ihrem finanziellen Vorteil im Einkauf zu bündeln. Die aktuellen Konditionen des Pools wurden zunächst bis zum 31.12.2018 festgeschrieben. Wir freuen uns sehr darüber, dass wir dadurch für unsere Kunden durchschnittlich eine Einsparung in Höhe von ca. 25 % erzielen konnten. Der Pool umfasst zum heutigen Tage ein Volumen von ca. 50 Mio. kWh.

Mittlerweile sind die Energiepreise an den Großhandelsmärkten wieder verhältnismäßig stark angestiegen, seit dem 01.01.2016 für Gas um ca. + 26 %.

Aufgrund der unsicheren außenpolitischen Lage ist eine Abschätzung der Gaspreisentwicklung praktisch unmöglich. Aus diesem Grund haben wir zusammen mit unserer Schwestergesellschaft Verhandlungen mit der Stadtwerke Bochum GmbH bezüglich einer Vertragsverlängerung geführt. Das Ergebnis war, dass wir über das Volumen des Pools den bestehenden Energiepreis halten und bis zum 31.12.2020 festschreiben konnten. Somit sind die günstigen Konditionen für Gas auch langfristig für Sie gesichert. Kosten entstehen Ihnen selbstverständlich auch weiterhin nicht.

Sollten Sie Fragen zu diesem Thema haben, können Sie sich jederzeit gern mit Oliver Wirth, Geschäftsführer der VOW Contracting GmbH, Tel. 0531/273 01-42 oder oliver.wirth@vow-gruppe.de in Verbindung setzen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Thomas Traub

Betriebskostennachforderungen bei verspäteter WEG-Abrechnung

§ Der Der Bundesgerichtshof hat sich am 25.01.2017 in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob der Vermieter einer Eigentumswohnung, auch noch nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung über die Betriebskosten eine Nachforderung geltend machen kann, wenn der WEG-Verwalter verspätet abgerechnet hat.

Sachverhalt und Prozessverlauf

Die Beklagte war Mieterin einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung des Klägers, für die sie neben der Nettomiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten hatte. Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden. Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte. Mit seiner Klage hat der Kläger für die jeweiligen Abrechnungszeiträume Nachforderungen geltend gemacht. Die Klage ist in allen Instanzen ohne Erfolg geblieben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abzurechnen hat, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Nur wenn der Vermieter die Verspätung nach § 556 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BGB nicht zu vertreten hat, wo-

für er darlegungs- und beweisbelastet ist, kann er nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Abrechnungspflicht ist nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, die regelmäßig als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter genutzt wird. Eine solche (ungeschriebene) Voraussetzung ist der Vorschrift nicht zu entnehmen, ergibt sich auch nicht aus den Gesetzesmaterialien oder der Gesetzessystematik und wäre insbesondere mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den Mieter und – durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten – rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde hierdurch der Mieter einer Eigentumswohnung in einer aus Sachgründen nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, da er durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG dem erhöhten Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten.

Die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Mit Wirkung zum 01.03.2017 haben wir **Kornelia Czaja** (58) als Assistentin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung und **Tanja Budde** (39) ebenso als Assistentin für den Geschäftsbereich Asset Management eingestellt.

Jan König (39) unterstützt uns als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung seit dem 25.04.2017.

Wir wünschen den drei neuen Mitarbeitern/-innen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Wohnungsmieten flächendeckend gestiegen

Im Schnitt stiegen die Mieten der im Jahr 2016 angebotenen Wohnungen in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern um 6,3 Prozent auf 9,97 Euro pro Quadratmeter. In den anderen kreisfreien Großstädten legten die Angebotsmieten um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,33 Euro pro Quadratmeter zu. Auch in den städtischen Kreisen setzte sich die Dynamik fort. Dort erhöhten sich die Angebotsmieten im Schnitt um 4,6 Prozent – verglichen mit dem Vorjahr – auf 7,20 Euro pro Quadratmeter. Die ländlichen Kreise haben weiterhin niedrige Mietniveaus. Sie liegen im Schnitt bei 5,87 Euro je Quadratmeter, weisen aber ebenfalls im Durchschnitt leichte Mietsteigerungen auf. Abseits der Ballungsräume bleiben die Angebotsmieten in ländlichen Kreisen mit durchschnittlich 4,30 Euro pro Quadratmeter günstig.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2017

Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, **Herausgeber:** VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: ZIA, BBSR, finanzpartner.de, Dr. Klein & Co. AG, bethge immobilienanwälte, Stiftung Warentest, Fraunhofer IAP, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Interhyp Gruppe, Immowelt, BHW Pressedienst, Destatis, Deutscher Ferienhausverband, Bundesrat, Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesumweltministerium, Umweltbundesamt, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH, Fotos: pixabay.com, flickr.com

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Gunna Westphal, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG), entsteht zwar gegenüber den anderen Eigentümern im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Kosten und Lasten, sondern erst durch den Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG. Dieser Beschluss entfaltet jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem Mieter, keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

Damit kann ein Vermieter einer Eigentumswohnung, wenn die Hausverwaltung die WEG-Abrechnung verspätet erstellt hat, nach Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Nachforderung geltend machen, wenn er die verspätete Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten hat, was er konkret darzulegen hat.

Hieran fehlte es. Zwar muss sich der Kläger ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zurechnen lassen, weil dieser, wie der Senat nunmehr entschie-

den hat, grundsätzlich – und so auch hier – nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters der Eigentumswohnung hinsichtlich der Erstellung der mieterrechtlichen Betriebskostenabrechnung ist. Der Kläger hat jedoch lediglich geltend gemacht, die bis zum 31. Dezember 2012 tätige Hausverwaltung habe die Wohngeldabrechnung der Hauseigentümer für die Jahre 2010 und 2011 nicht ordnungsgemäß erstellt und sei wegen dieser Versäumnisse von der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31. Dezember 2012 abberufen worden. Die neue, ab 1. Januar 2013 tätige Hausverwaltung sei mit Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20. August 2013 zur Abrechnung der Wohngelder für die Jahre 2010 und 2011 beauftragt worden und habe diese im November 2013 fertiggestellt. Dies genügt nicht. Denn es fehlt jeder Vortrag dazu, was der Kläger selbst veranlasst hat, nachdem für ihn im Laufe des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig vorlegen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung eignete.

Urteil vom 25. Januar 2017 – VIII ZR 249/15
Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Raus aus der Stadt?

Die hohen Preise in den Großstädten sind für Immobilienkäufer und Mieter auf der Suche nach einem bezahlbaren neuen Zuhause frustrierend.

Seit der Jahrtausendwende zieht es die Menschen vermehrt in die Städte. Die Metropolen wuchsen. Dieser Trend setzt sich bis heute fort, doch einige große Städte wie Hamburg, München oder Stuttgart verzeichnen erstmals einen negativen Wanderungssaldo. Ein Grund sind die hohen Immobilienpreise und Mieten, denn für alle Metropolen gilt: Das Wohnen im Umland ist günstiger als in der Stadt. Das knappe Wohnungsangebot und die hohen Preise frustrieren die Nachfrager zunehmend und veranlassen sie, sich nach Alternativen umzuschauen. Der Blick geht an den Stadtrand, ins Umland oder in ländliche Gemeinden. Die haben über die günstigen Preise hinaus etwas zu bieten, was in der Stadt rar ist: die Nähe zur Natur, Entschleunigung, die Rückkehr zu Freunden und Familie. Laut aktuellem Baukulturbericht wollen 55 Prozent der 30- bis 40-Jährigen am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, 27 Prozent in einer Mittel- oder Kleinstadt, aber nur 18 Prozent in einer Großstadt.

Bauen: E-Mail reicht für die Mängelrüge

Eine Mängelrüge verlängert die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die ein Bauherr gegenüber dem ausführenden Unternehmen hat. Für die Übermittlung der Rüge muss bei einem VOB/B-Bauvertrag die Schriftform eingehalten werden, damit sie rechtswirksam ist. Das Oberlandesgericht Köln hat jetzt entschieden (22.06.2016, 16 U 145/15), dass eine Rüge per E-Mail grundsätzlich zulässig ist. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Kommunikation per E-Mail in der Baupraxis üblich ist. Frühere, anders lautende Urteile hatten eine elektronische Signatur in der E-Mail gefordert. Auf der sicheren Seite sind Bauherren nach wie vor mit einer Mängelrüge per E-Mail zu schreiben.

Mieter dürfen das Bad nicht eigenmächtig umbauen

Die Wohnung soll ein Ort zum Wohlfühlen sein. Viele Mieter wollen deshalb Umbauten vornehmen, die ihren individuellen Bedürfnissen und ihrem eigenen Geschmack entsprechen – zum Beispiel ein Einbauschränk im Flur, neue Fliesen im Bad oder Parkett im Wohnzimmer. Doch Vorsicht ist geboten. Mieter dürfen zwar Innentüren und Wände knallig bunt streichen (BGH, Az. VIII ZR 50/09), müssen diese aber beim Auszug wieder mit einer neutralen Farbe überstreichen (BGH, Az. VIII ZR 416/12). Bei Umbauplänen sollte in jedem Fall der Vermieter gefragt werden. Dieser kann grundsätzlich beim Auszug den Rückbau fordern. Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines neuen Fensters oder Bades, sind von der Genehmigung des Vermieters abhängig.

Falsches Baujahr im Notarvertrag berechtigt zum Rücktritt

Wer ein Haus verkauft, sollte seine tatsächliche Beschaffenheit sorgfältig prüfen und keine Angaben im Kaufvertrag machen, über die er sich nicht sicher ist. In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm ging es um ein Haus, das zwei Jahre älter war, als der Käufer angegeben hatte. Im notariellen Kaufvertrag stand: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997.“ Das Haus war aber 1995 gebaut worden. Das Gericht sah darin eine Beschaffenheitsvereinbarung und bewertete die falsche Angabe als arglistige Täuschung, die sogar bei einer so geringfügigen Abweichung einen Rücktritt vom Vertrag rechtfertigt (OLG Hamm, 02.03.2017, 22 U 82/16).

Wer eine Terrasse allein nutzt, trägt auch allein die Kosten



Eine offene Terrasse vor der Eigentumswohnung ist besonders im Sommer ein Gewinn an Lebensqualität und eignet sich prima für Aktivitäten im Freien.

Die Fläche der Terrasse zu erweitern, zu befestigen und gegen Blicke abzuschirmen ist ein nachvollziehbarer Wunsch der Wohnungseigentümer, die daran Sondernutzungsrechte haben. Eine Eigentümergemeinschaft hatte diesem Anliegen zugestimmt und beschlossen, dass die Kosten der Baumaßnahmen und künftigen Instandhaltung von den Nutzern zu tragen sind. So stand es auch bereits in der Teilungserklärung. Ein Eigentümer klagte jedoch und sprach der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz ab; sie könne über die Folgekosten von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nicht entscheiden. Es kam zum Rechtsstreit bis vor dem Bundesgerichtshof. Der entschied, dass Wohnungseigentümer, denen laut Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten obliegen, im Zweifel auch die Kosten tragen müssen. Dies gilt auch und besonders für Flächen, die zwar eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, an denen diese Eigentümer aber Sondernutzungsrechte haben. Weiterhin gilt dies auch für später hinzugekommene Anlagen wie Zäune oder Terrassen (BGH, 28.10.2016, V ZR 91/16).

Ausreichende Bonität ist Voraussetzung für Verwalterbestellung

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft hatte eine haftungsbeschränkende Unternehmersgesellschaft, auch als Ein-Euro GmbH bezeichnet, zum Verwalter bestellt.

Diese Rechtsform steht einer Verwalterbestellung nicht grundsätzlich entgegen (BGH, 22.6.2012, V ZR 190/11), sie widerspricht aber den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwalter immer dann, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn das Unternehmen nicht über ausreichende Mittel verfügt und keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann (LG Karlsruhe, 10.5.2016, 11 S 41/15). Zwar haben die Wohnungseigentümer bei der Bestellung des Verwalters einen gewissen Beurteilungsspielraum, der jedoch immer dann überschritten ist, wenn es dem Unternehmen an der erforderlichen Bonität mangelt. Ein solches Unternehmen bietet unabhängig von der Rechtsform keine hinreichende Gewähr dafür, dass es auf Dauer einen

ordnungsmäßigen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten kann und insbesondere die ihm von der Wohnungseigentümergemeinschaft anvertrauten Gelder treuhänderisch verwaltet. Hinzu kommt, dass für die Gemeinschaft das Risiko besteht, dass sie im Falle ihrer Haftung keinen entsprechenden Ersatz erhält.

Im vorliegenden Fall verfügte die von der Gemeinschaft bestellte Verwalterin gemäß Eintragung im Handelsregister nur über eine Stammeinlage von 800 Euro, die nach der Auffassung des Gerichts erkennbar nicht ausreichend war, um eine ordnungsmäßige Verwaltung zu gewährleisten. Da die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall bei ihrer Beschlussfassung nach den Feststellungen des Gerichts auch nicht davon ausgehen konnten, dass die zur Verwalterin bestellte Gesellschaft über ausreichende Sicherheiten auch in Form von Bürgschaften verfügte und auch keine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hatte, wurde der Bestellschluss für ungültig erklärt.

Ferienwohnungen als Investition immer beliebter



Der Inlandstourismus entwickelt sich insgesamt positiv. 2016 verzeichnete das Statistische Bundesamt drei Prozent mehr Übernachtungen als noch im Vorjahr. Vom Trend zum Urlaub im eigenen Land profitieren auch Vermieter von Ferienwohnungen. Mit dem neuen Gesetz zur Neuregelung des Städtebaurechts haben Städte und Gemeinden jetzt bessere Steuerungsmöglichkeiten. Sie können die Nutzung von Ferienwohnungen und selten genutzten Zweitwohnungen genehmigungspflichtig machen. Ferienwohnungen gelten als nicht störender Gewerbebetrieb beziehungsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das bedeutet auch mehr Rechtssicherheit für Vermieter. Durch Touristen verursachter Lärm im Mietshaus muss allerdings nicht geduldet werden, entschied erst jüngst das Landgericht Berlin (AZ 67 S 203/16).

Parkplatz wichtiger als Kultur

Wer eine neue Wohnung sucht, setzt Präferenzen. Zwar unterscheiden sich die Wünsche der Immobilieninteressenten, doch bei den großen Standortfaktoren sind sich die Deutschen ziemlich einig. Für 75 Prozent stehen gute Einkaufsmöglichkeiten an erster Stelle. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (45 Prozent) und kurze Wege zur Arbeit (31 Prozent) sind wichtig. Kultur vor der Haustür ist zwar erwünscht, aber ein Parkplatz ist praktischer, sagen 21 Prozent der Befragten. Die Nähe zu Restaurants und Kneipen (8 Prozent) steht nicht ganz vorn auf der Wunschliste. Familien mit Kindern wünschen sich gleich nach den guten Einkaufsmöglichkeiten (58 Prozent) kurze Arbeitswege (40 Prozent) und die Nähe zu Schulen (38 Prozent). Abstriche machen sie dafür lieber beim Image ihres Wohnviertels (16 Prozent). Paare ohne Kinder legen auf den Ruf der Nachbarschaft mit 25 Prozent fast so großen Wert wie auf einen kurzen Weg zur Arbeit (26 Prozent).

Kostenverteilung bei Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums

Die Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ist gemäß § 13 Nr. 1 WEG Sache der jeweiligen Eigentümer. Dem gegenüber gehört die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung, die allen Wohnungseigentümern obliegt und über die durch mehrheitliche Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung zu entscheiden ist.

Grundsätzlich kann eine Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund entsprechender Regelungen in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung die Instandhaltung und/oder Instandsetzung von gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen und die damit verbundene Kostentragung auch auf einzelne Eigentümer übertragen.

Auch wenn die Unterscheidung zwischen Maßnahmen der Instandhaltung und solchen der Instandsetzung in der Regel ohne praktische Bedeutung ist, beide Maßnahmen gehören zur ordnungsmäßigen Verwaltung, kommt dieser Unterscheidung dann aber besondere Bedeutung zu, in denen die Wohnungseigentümer von der gemäß Teilungserklärung möglichen Übertragung von Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen auf einzelne Miteigentümer

Gebrauch machen und sich daher auch abweichende Kostenverteilungsregelungen ergeben können.

Nach § 16 Abs. 2 WEG sind die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Da die Kostenverteilung durch eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG abweichend von der gesetzlichen Regelung erfolgen kann, sind danach auch Regelungen dergestalt zulässig, dass auch die Kosten der Instandhaltung und/oder Instandsetzung für bestimmte gemeinschaftliche bauliche Anlagen oder Gebäudeteile dann nicht von allen Wohnungseigentümern, sondern nur von den Eigentümern zu tragen sind, denen die Instandhaltung oder Instandsetzung gemäß Teilungserklärung übertragen wurden. Unterscheidet nun die Teilungserklärung begrifflich zwischen Instandhaltung und/oder Instandsetzung einzelner, im Gemeinschaftseigentum befindlicher Bauteile, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung, nicht aber zur Instandsetzung bestimmten Sondereigentümern zu, ist die Instandsetzung und die damit verbundene Kostentragung Sache der Gemeinschaft, nicht aber des einzelnen, nur zur Instandhaltung verpflichteten Eigentümers (BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16).

Auch in kleiner Gemeinschaft kann Verwalterbestellung verlangt werden

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 20 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und gegebenenfalls dem Verwaltungsbeirat.

Über Art und Umfang und die notwendigen Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung gemäß § 21 Abs. 1 und 5 WEG und § 23 Abs. 1 WEG. Dazu gehört gemäß § 26 Abs. 1 WEG auch die Bestellung eines Verwalters, die gemäß § 20 Abs. 2 WEG nicht ausgeschlossen werden kann. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch gezwungen ist, einen Verwalter zu bestellen. Sie können vielmehr auch untereinander die Verwaltungsaufgaben wahrnehmen.

Das kann jedoch in der Praxis selbst in kleineren Gemeinschaften zum Streit führen, insbesondere auch in Gemeinschaften mit nur zwei Eigentümern. Kommt hier keine Einigkeit zustande, kann jeder einzelne Eigentümer die Bestellung eines Verwalters im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Bestellung eines Verwalters verlangen und diesen Anspruch auch gemäß § 21 Abs. 8 WEG gerichtlich durchsetzen.

Das setzt allerdings voraus, dass zumindest vorher der Versuch in einer Wohnungseigentümerversammlung unternommen worden sein muss, eine Verwalterbestellung durch mehrheitliche Beschlussfassung vorzunehmen. Erst nach dieser erfolglosen „Vorbefassung“ kann der Antrag auf Bestellung eines Verwalters durch das Gericht gestellt werden (LG Frankfurt, 7.3.2017, 2-13 S 4/17).

Im entschiedenen Fall konnten sich die beiden Eigentümer einer Gemeinschaft nicht auf die Bestellung eines Verwalters einigen, die nach Auffassung eines der beiden Mitglieder erforderlich war, um die Anlage ordnungsmäßig zu verwalten.