

Universität Bielefeld  

12. Kölner Verwalterforum

Möglichkeiten und Grenzen einer „gerechten“ Kostenverteilung

Prof. Dr. Florian Jacoby
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld  

Folgerungen aus der Rechtsprechung: Beschlussvorschläge zu § 16 Abs. 3 WEG

Beschlusseinschlüsse
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Grundlagen



- Grundsätzlich keine Rückwirkung von Änderungen der Kostenverteilung
 - Neuer Wirtschaftsplan
 - Neuer Wirtschaftszeitraum

- Gesonderte Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung
 - Keine „Befrachtung“ des Wirtschaftsplans und der Abrechnung
 - Eigenständiger TOP mit entsprechender Ladung

- Genaue Beschlussformulierung:
 - Bezeichnung des In-Kraft-Tretens
 - Konkrete Benennung der Kostenart
 - Verständliche Formulierung des neuen Schlüssels
 - z. B. bei Personenschlüssel: Wie wird dieser ermittelt?
 - z. B. bei Wohn- und/oder Nutzfläche: Ist diese überhaupt ermittelbar, welche Methode soll zur Ermittlung genutzt werden?

Beschlüssevorschlüge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Blanko



Kostenverteilungsschlüssel für ____ [Nennung]

Ab ____ [Beginn des nächsten Wirtschaftszeitraums am]
werden die Kosten der Position [... einschließlich]
abweichend vom geltenden Kostenverteilungsschlüssel
____ [Nennung] nach dem Verteilungsschlüssel ____
[Nennung] umgelegt.

Nach diesem Schlüssel

Beschlüssevorschlüge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Heizkostenverordnung



- § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO:
Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

- § 6 Abs. 4 HeizkostenVO:
Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern
 1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
 2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
 3. aus anderen **sachgerechten Gründen** nach deren erstmaliger Bestimmung.Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Heizkostenverteilung



Gemäß § 16 Abs. 3 WEG werden ab Beginn des nächsten Wirtschaftszeitraums am 1.1.2012 die Heizkosten zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Wohnfläche umgelegt.

Der Verteilung nach Wohnfläche ist die Aufstellung vom XX.XX.XX (Gesamtwohnfläche: YY m²) zugrunde zu legen, solange nicht die Eigentümerversammlung eine andere Aufstellung über die Wohnfläche durch Beschluss für verbindlich erklärt.

oder

Der Verwalter wird angewiesen, auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft von einem Sachverständigen gemäß der Wohnflächenverordnung die Wohn- und Nutzflächen berechnen zu lassen. Die entsprechenden Werte sind der Verteilung zu Grunde zu legen.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld <http://www.vnwi.de/>  



WEG-Verwaltervertrag
des Verbandes der nordrhein-westfälischen
Immobilienvorwarter (VNWI e.V.)
Fassung: Februar 2010

VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVORWARTER e.V.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld **§ 3 Verwaltervertrag VNWI**  

1. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt für den Zeitraum vom _____ bis _____ monatlich
pro Wohnungseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Teileigentumseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Garage
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

Beschlussvorschlage
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld  

Verwaltervergütung

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG werden ab Beginn des nächsten Wirtschaftszeitraums am 1.1.2012 die Verwaltungskosten, soweit sie die Grundvergütung des Verwalters betreffen, nach Einheiten umgelegt.

Nach diesem Schlüssel sind

- die Kosten für die Grundvergütung wegen Wohneinheiten zu gleichen Anteilen den Wohnungseigentümern aufzuerlegen,
- die Kosten für die Grundvergütung wegen Garageneinheiten zu gleichen Anteilen deren Eigentümern aufzuerlegen
- und die Kosten für die Grundvergütung wegen Teileigentums-einheiten zu gleichen Anteilen den Teileigentümern aufzuerlegen.

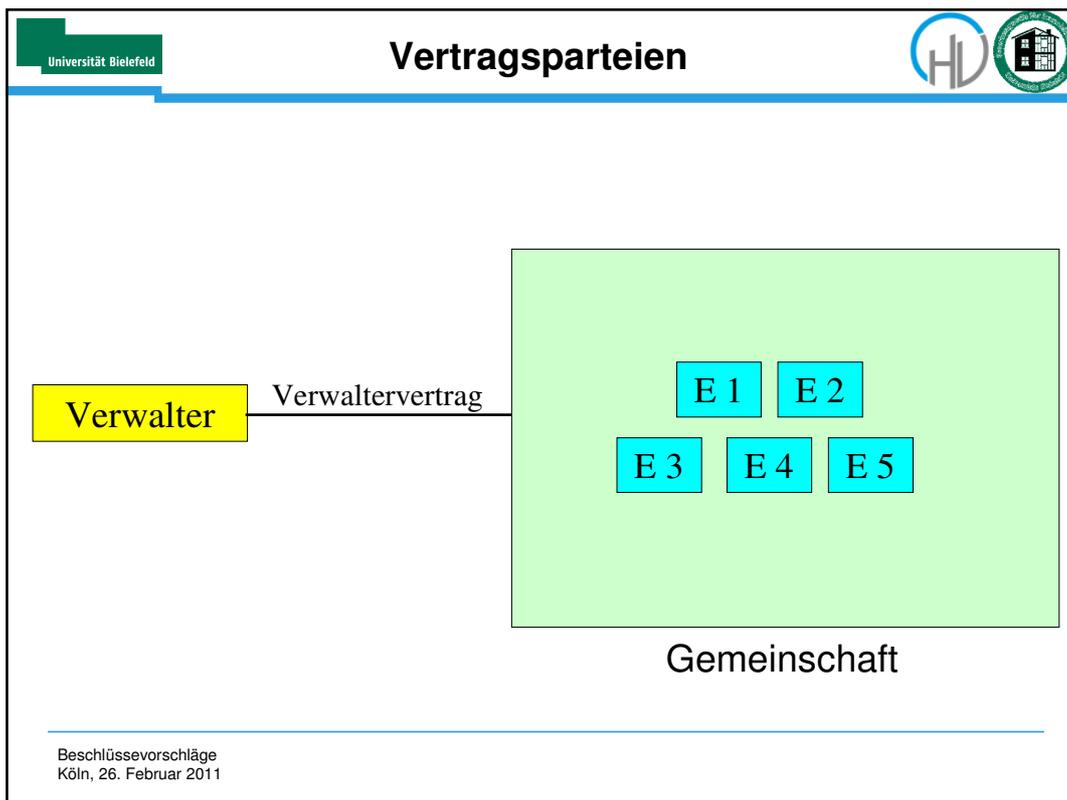
Die Verteilung von Auslagenersatz und Zusatzhonoraren wird von dieser Regelung nicht berührt.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

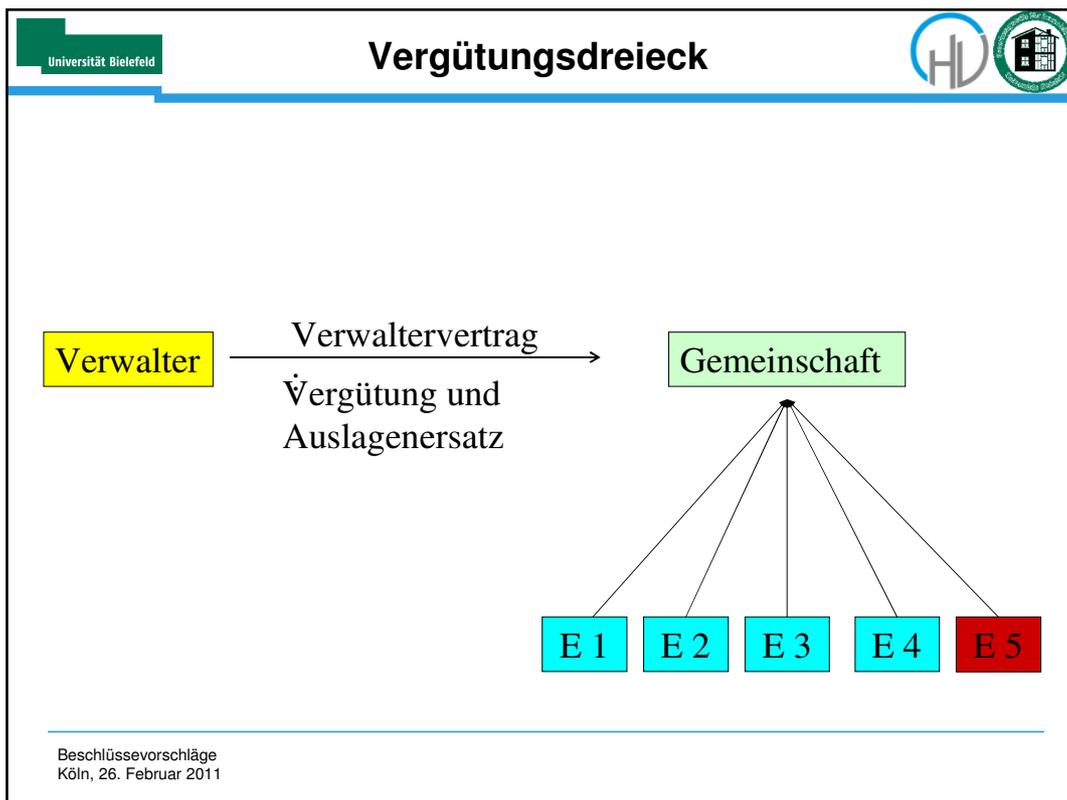
Universität Bielefeld  

Welche Beschlüsse sind zu Zusatzhonoraren zu empfehlen oder was ist das Vergütungs-dreieck?

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011



- Universität Bielefeld
- ## § 5 Vertrag VNWI: Zusatzleistungen und Zusatzhonorare
1. Wiederholungsversammlungen
 2. Außerordentliche Eigentümerversammlungen
 3. Erhebung und Abrechnung von Sonderumlagen
 4. Führung von Lohnkonten
 5. Regieaufwand für größere Sanierungsmaßnahmen
 6. Betreuung von Rechtsstreitigkeiten und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren
 7. Regulierung von Versicherungsschäden
 8. Mietverwaltung
 9. **Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG****
 10. **Mahnungen****
 11. **Klagepauschale****
 12. **Nichtteilnahme am Lastschriftinzug****
 13. **Eigentümerwechsel****
 14. **Verwalterzustimmung****
 15. Sonstige, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen
- Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Vergütungs-dreieck

§ 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.**

Beschlussesvorschläge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Beschlussvorschlag



Gemäß § 21 Abs. 7 WEG werden die Zusatzhonorare gemäß § 5.9 - 5.14 des Verwaltervertrages als besonderer Verwaltungsaufwand dem jeweiligen Verursacher auferlegt. Der Verwalter wird beauftragt, diese Zusatzhonorare entsprechend § 5 des Vertrages dem betreffenden Eigentümer weiter zu berechnen.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011



Universität Bielefeld

Charakter des § 21 Abs. 7 WEG



- Unterscheide § 21 Abs. 7 WEG von § 16 Abs. 3 WEG
- § 21 Abs. 7 WEG
 - Beschluss begründet Anspruch, keinen Verteilungsschlüssel
 - Anspruch wird beigetrieben wie Schadensersatzanspruch (Gemeinschaft gegen Eigentümer)
 - Abrechnung muss Ausgabe an Verwalter und Einnahme vom Eigentümer enthalten
- Kein (zusätzlicher) Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG
 - Positionen passen nicht in Wirtschaftsplan
 - Keine (unzulässige) Doppelbegründung in Abrechnung

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld  

Verzug eines Eigentümers –
welche Sanktionen lassen sich beschließen?

Beschlusseinschlüsse
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld  

Beschlusskompetenz

§ 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.**

Beschlusseinschlüsse
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld **§ 21 Abs. 7 WEG: Folgen des Verzugs**  

- Keine Regelung der Voraussetzungen des Verzugs
- Folgen des Verzugs
 - Verzugszinsen
 - Verfall- oder Vorfälligkeitsklauseln

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld **Aktuell**  

- In der Gemeinschaftsordnung heißt es:
Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung obigen Beschlusses.
- In der EV am 11.7.2008 wird K ausgeschlossen.
- Ohne K werden weitere Beschlüsse gefasst.

K ficht alle Beschlüsse an, mit Erfolg?

Beschlussvorschlage
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

BGH v. 10.12.2010 - V ZR 60/10



1. Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen **nicht** von der Wohnungseigentümerversammlung **ausgeschlossen werden**; ihm kann auch **nicht das Stimmrecht entzogen werden**.
2. Die Ungültigerklärung von Beschlüssen scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat; anders verhält es sich jedoch **bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte**, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

§ 288 BGB Verzugszinsen



1. Eine Geldschuld ist während des Verzugs zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
2. Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz für Entgeltforderungen acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

...

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Höhe der Verzugszinsen



Gefahren zu hoher Verzugszinsen:

- Nichtigkeit bei Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB)
- Anfechtbarkeit bei fehlender Ordnungsmäßigkeit

Beschlussevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Formulierung Verzugszinsen



Gerät ein Eigentümer mit der Begleichung von Beitragsforderungen in Verzug, so schuldet er Zinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes, mindestens jedoch Zinsen i. H. v. 15 % p.a.

Beschlussevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Verfall oder Vorfälligkeit



- Gesamtfälligkeit der Hausgeldansprüche für das laufende Jahr als Verzugsfolge.
- Sinn: Erleichterte Beitreibung im Falle einer gerichtlichen Durchsetzung.
- Gefahr: „Fälligkeitstheorie“ bei Veräußerung, sowie Zwangs- und Insolvenzverwaltung.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Formulierung der Vorfälligkeit



Gerät ein Wohnungseigentümer mit den Hausgeldvorauszahlungen insgesamt in Höhe des Betrags zweier monatlicher Hausgeldbeiträge in Verzug, so sind die gesamten noch ausstehenden Jahreshausgeldvorauszahlungen zur sofortigen Zahlung fällig.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Auflösende Bedingung



Dies gilt unter der auflösenden Bedingung der Veräußerung des jeweiligen Sondereigentums, der Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das jeweilige Sondereigentum sowie für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweiligen Sondereigentümers.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld



Umzüge, was lässt sich beschließen?

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

BGH v. 15.1.2010 - V ZR 72/09



Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.

Beschlussevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Beschlusskompetenz



§ 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.**

Beschlussevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Schlechtes Beispiel



*Die Gemeinschaft beschließt, dass jeder Wohnungseigentümer im Falle eines Bewohnerwechsels **aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung** ... für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums eine Kostenpauschale in Höhe von 50 € an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat. Unter den Begriff des Bewohners fallen auch Feriengäste und "Saisonarbeiter", die das Sondereigentum angemietet haben. Betrifft der Bewohnerwechsel mehrere Personen, fällt die Kostenpauschale nur einmal an ... Die eingezahlten Beträge sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen ...*

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

BGH v. 1.10.2010 - V ZR 220/09



1. Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer **gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums** einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.
2. Die Festsetzung einer **maßvoll bemessenen** Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer **ordnungsgemäßen Verwaltung**, wenn die Regelung nicht zu einer *ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer* führt.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

BGH (Tz. 10) zur Höhe



Was die Höhe der Umzugskostenpauschale anbelangt, ist die Grenze der Angemessenheit nach den derzeitigen Verhältnissen zwar bei einem Betrag von 50 € erreicht, aber noch nicht überschritten.

Beschlusseinschlüsse
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Beschlussvorschlag



Zieht ein Eigentümer oder ein Dritter, der sein Nutzungsrecht wie Mieter oder Nießbraucher vom Eigentümer ableitet, unter Nutzung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Fassade oder des Innenhofs aus, ist dieser Eigentümer verpflichtet, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für diese Nutzung des Gemeinschaftseigentums pauschal [50,00 EUR] zu zahlen. Der Anspruch auf Zahlung dieses Betrags wird mit Ablauf des Monats fällig, in dem der Auszug erfolgt.

Beschlusseinschlüsse
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld

Beschlussvorschlag (Forts.)



Der Anspruch auf die Nutzungspauschale besteht unabhängig von etwaigen Schadensersatzansprüchen der Eigentümer wegen Schädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Insbesondere besteht der Anspruch auf die Pauschale unabhängig vom Nachweis geringerer Kosten. Allerdings werden die Eigentümer Bagatellschäden im Umfange von bis zu 50 Euro pro Schadensfall nicht geltend machen.

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011

Universität Bielefeld



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby
Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,
Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld
florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/

Beschlüssevorschläge
Köln, 26. Februar 2011