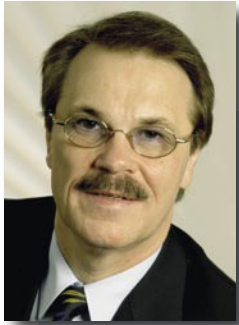




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



**Liebe
Leserin,
lieber Leser,**

am 4. Januar 2006 steht er eigentlich ins Haus: der auf Grund einer EU-Richtlinie einzuführende Energieausweis. Dennoch ist kein Handlungsdruck gegeben, so lange die Regierung die Ausgestaltung des Energieausweises nicht geklärt hat (u. a. bedarfs- oder verbrauchsorientiert). Der Gesetzgeber ist somit zunächst gefordert, die erforderliche Klarheit zu schaffen. Um danach schnell reagieren zu können, hat unser Mitarbeiter Dipl.-Ing. Stephan Koch die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen erlangt. Das Zertifikat beinhaltet auch die Erlaubnis zur Energieberatung, aus der sich Empfehlungen ergeben, wie Energiekosten gespart und staatliche Zuschüsse erreicht werden können. Wir sind somit zum Vorteil unserer Kunden auf diese Aufgabenstellungen gut vorbereitet.

Am 04.02.2006 veranstalten wir in der Stadthalle Braunschweig unseren 8. Workshop für Verwaltungsbeiräte im Wohnungseigentum. Hauptreferent ist Dr. Matthias Löffler, Richter für den Bereich Wohnungseigentum am Amtsgericht Hannover. Dr. Löffler wird u. a. über die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes referieren. Bitte merken Sie sich diesen Termin vor. Eine Einladung dazu erhalten Sie demnächst.

Vor Ihnen liegt die 4. Ausgabe unseres Newsletters. Mit der Ersten haben wir Sie um Verbesserungsvorschläge und Anregungen gebeten. Diese Bitte wiederholen wir hiermit, denn Ihre Meinung ist uns wichtig. Auch für kritische Anmerkungen sind wir dankbar.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

Traub zum Geschäftsführer bestellt

VOW erweitert Leistungsspektrum und verstärkt Aktivitäten

Wegen der Zunahme des Geschäftsumfanges hat die VOW Diplom-Betriebswirt Thomas Traub zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Traub nimmt seine Aufgaben neben Dietmar Bosse, der als Vorsitzender der Geschäftsführung fungiert, wahr. Thomas Traub ist unter anderem verantwortlich für die Bereiche Marketing, Finanzwesen und betriebswirtschaftliche Steuerung. Er hat bei der VOW eine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft durchlaufen und im Anschluss daran seine Kenntnisse durch ein betriebswirtschaftliches Studium erweitert.

Die VOW hat ihr Leistungsspektrum um das Geschäftsfeld

Individuelle Verwaltung von vermieteten Eigentumswohnungen

erweitert. Vermieter von Eigentumswohnungen befinden sich in einem komplexen Umfeld. Hinzu kommen die umfangreichen Mietgesetze sowie die sich ständig weiter entwickelnde Rechtsprechung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit übernimmt die VOW z. B. das Mietkassobuch, Mahn- und Klagewesen, das rechtssichere Erstellen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen, die Neuvermietung sowie die gesamte Korrespondenz mit den Mietern.

Auch führt sie für die einzelnen Wohnungen einen virtuellen Ordner, in den die Eigentümer via Internet Einsicht nehmen können. Darin befinden sich alle relevanten Unterlagen zur jeweiligen Wohnung einschließlich der laufenden Korrespondenz. Die Eigentümer haben ferner Zugriff auf die Buchführung für die in Auftrag gegebenen Wohnungen. Fragen zu diesem neuen Geschäftsfeld beantwortet Andrea Löpertz, Telefon: 0531/ 27 301-69, E-Mail: andrea.loepertz@vow-bs.de.

Die VOW verstärkt darüber hinaus ihre Aktivitäten in den Bereichen

Management von vermieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien

Vermittlung von Kauf- und Mietobjekten.

Eigentümern von Miethäusern bietet die VOW eine Komplett-Betreuung und unterstützt die Investoren bei der Erreichung ihrer Ziele. Auch hier können die Eigentümer via Internet Einsicht in die virtuellen Ordner und die laufende Buchführung nehmen.

Ihre umfangreichen Kontakte setzt die VOW innerhalb des Geschäftsfeldes Immobilienvermittlung ein, um Verkäufer und Käufer sowie Vermieter und Mieter zu marktgerechten Kaufpreisen und Mieten möglichst schnell zusammenzuführen.

Renditeangaben richtig beurteilen

Wer Anzeigen und Werbeunterlagen für Kapitalanlagen studiert, stößt unweigerlich auf Aussagen zur Rendite. Oftmals wird mit Zukunftsprognosen argumentiert, die manch einem Leser spanisch vorkommen, wenn er an sein 1,5%-Sparkonto denkt. Helfen können einfache Renditeberechnungen, die schnell erstellt sind und echte Vergleiche zulassen. Erst bei langfristigen Entwicklungen kann es zu Abweichungen kommen. Wir stellen Ihnen zwei Berechnungsformeln vor, die einen objektiven Vergleich mit anderen Angeboten ermöglichen:

Beispiel: Eine vermietete Eigentumswohnung kostet 200.000 Euro. 20.000 Euro müssen für den Notar, die Eintragsgebühren, die Grunderwerbsteuer und den Makler ausgegeben werden. Die eingenommene Netto-Kaltniete liegt bei 11.000 Euro jährlich, die Verwaltungskosten machen 600 Euro aus und die Rücklage beträgt 1.200 Euro.

Die so genannte Bruttomietrendite zeigt das Verhältnis zwischen Mieteinnahme und Kaufpreis auf. Ausgangswert ist die Netto-Kaltniete ohne Betriebs- und Heizungskosten. Der Jahreswert wird durch den Kaufpreis ohne Kaufnebengebühren geteilt. So sieht die Berechnung für die Bruttomietrendite aus:

Netto-Kaltniete 11.000 Euro : Kaufpreis 200.000 Euro x 100 = 5,50%. Das ist ein guter Wert, denn in der Ausgabe 4/04 von „FinanzTest“ wird im Schnitt für vermietete Eigentumswohnungen eine Bruttomietrendite 4% bis 5% genannt.

Bei der Ermittlung der Nettomietrendite werden die Kaufnebenkosten und die Kosten, die man nicht auf die Miete umlegen kann, zusätzlich in Anrechnung gebracht. Bei Eigentumswohnungen sind das zum Beispiel die Verwaltergebühren und die Instandsetzungsrücklage. Und so sieht die Berechnung aus: Mietreinertrag 9.200 Euro : Investitionskosten (Kaufpreis plus Kaufnebenkosten) 220.000 Euro x 100 = 4,18%.

Heizkostenabrechnung**Nur mit zugelassenen Plomben**

Gemäß §5 der Heizkostenverordnung dürfen zur Abrechnung der Heizkosten nur Heizkostenverteiler verwendet werden, bei denen von einer sachverständigen Stelle bestätigt wurde, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Diese Regeln sind in der DIN EN 835 niedergelegt. Sind statt Originalplomben in den Geräten Nachbauten installiert, verliert das gesamte Erfassungssystem seine Zulassung.

Darauf verwies jetzt das OLG Nürnberg (3 U 1337/04) in einem Urteil. Die Folge: Nach §12 der Heizkostenverordnung können Nutzer pauschal 15% des Abrechnungsbetrages einbehalten.

Die Plomben-Zulassung erteilen so genannte „Sachverständige Stellen“ im Sinne der „Richtlinie für die Bestätigung der Eignung von sachverständigen Stellen nach §5 der Heizkostenverordnung vom 3.7.1985“.

Neue Pflichten zum Datenschutz in der Wohnungsverwaltung

Auch Wohnungsverwalter speichern, verarbeiten und verwenden personenbezogene Daten. Dies bringt Verpflichtungen nach dem Bundesdatenschutzgesetz mit sich, deren Missachtung seit dem 23.5.2004 zu erheblichen Kosten in Form von Geldstrafen führen kann. Auch Verwaltungsunternehmen, die dies bisher für unwichtig gehalten haben, sollten daher nun entsprechende organisatorische Maßnahmen treffen.

So muss jede Wohnungsverwaltung mit mehr als vier in der Datenverarbeitung beschäftigten Mitarbeitern einen Datenschutzbeauftragten bestellen. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis 25.000 Euro bestraft werden. Der Beauftragte ist dann für die entsprechende Schulung der Mitarbeiter und die Einhaltung der Vorschriften des BDSG verantwortlich. Natürlich muss es sich um jemanden handeln, der die gesetzlichen Bestimmungen selbst kennt und für den EDV kein Fremdwort ist. Der Datenschutzbeauftragte muss außerdem weisungsunabhängig von der Geschäftsleitung handeln – d.h. natürlich auch, das er nicht mit dem Geschäftsführer oder Inhaber identisch sein darf.

Mieter und Wohnungseigentümer haben das Recht, jederzeit Einsicht in die Datenschutzregelungen zu bekommen. Der Verwalter muss eine Übersicht über die in §4e Satz1 BDSG genannten Angaben über den Umgang mit Daten und über zugriffsberechtigte Personen erstellen und dem Datenschützer aushändigen.

Verwaltervertrag abhängig von Bestandskraft des Bestellungsbeschlusses

Ein Verwaltervertrag, der abgeschlossen wird, obwohl hinsichtlich der Verwalterbestellung ein Anfechtungsverfahren läuft, ist stets unter einer auflösenden Bedingung abgeschlossen. So das Berliner Kammergericht (Beschluss vom 18. August 2004 24 W 291/03).

Sofern die Verwalterwahl rechtskräftig für ungültig erklärt wird, ist mit Rechtskraft dieses Beschlusses also auch der Verwaltervertrag beendet. Begründet haben dies die Berliner Richter damit, dass den Besonderheiten der gemeinschaftsinternen Willensbildung Rechnung zu tragen und die Gemeinschaft vor der Gefahr von Doppelzahlungen zu schützen sei. Auch einem neu bestellten Verwalter seien solche Umstände erkennbar, so dass das Angebot zum Abschluss eines Verwaltervertrages von vornherein nur mit einer entsprechenden stillschweigenden Einschränkung abgegeben wird. Hieran ändere es auch nichts, dass in dem vorliegend zu entscheidenden Fall der Verwaltervertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren geschlossen wurde. Das Kammergericht ist der Auffassung, dass sich diese lange Laufzeit nur auf den Fall einer wirksamen Verwalterbestellung beziehe, diese liege aber gerade nicht vor.

Praxistipp:

Auch während eines laufenden Anfechtungsverfahrens kann natürlich ein Verwaltervertrag geschlossen werden, auch auf die maximale Laufzeit von fünf Jahren. Als Verwalter muss man allerdings damit rechnen, dass dieser Vertrag dann endet, wenn der Beschluss über die eigene Verwalterwahl rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt sind jedoch von beiden Seiten alle vertraglich eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen, so dass einerseits der Verwalter seine Leistungen zu erbringen und die WEG andererseits die Vergütung zu zahlen hat.

Unbeliebte Müllbehälter

Die Verlegung der Mülltonnen könne nicht per Mehrheitsbeschluss, sondern nur einstimmig beschlossen werden, argumentiert manch ein Wohnungseigentümer. Mit dieser Auffassung hat das Bayerische Oberste Landesgericht (Az.: 2 Z BR 73/04) jedoch aufgeräumt. Einstimmigkeit sei bei der Verlegung der Tonnen nur ausnahmsweise nötig, wenn die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung den Standort ausdrücklich festgeschrieben. Eine bauliche Veränderung könne vorliegen, wenn Mülltonnengehäuse oder Sichtblenden abgebrochen werden müssten und sich der optische Gesamteindruck der Anlage ändere. Selbst dann könne Einstimmigkeit nur verlangt werden, wenn die Beeinträchtigung des unzufriedenen Eigentümers das gesetzlich zulässige Maß überschreite und im Rahmen des normalen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft nicht mehr hinzunehmen sei.



Die geplante Verlegung des Mülltonnen-Standortes sorgt immer wieder für Streit in Wohnungseigentümergeinschaften.

Foto: Grabener Verlag

Verwalter gegen Mietnomaden

Mietnomaden, die von vornherein auf Betrug aus sind, sind lästige Zeitgenossen. Professionelle Verwalter haben nicht nur ausreichend Erfahrung und Gespür für diese Spezies, sondern auch effektive Maßnahmenkataloge zur weitestgehenden Vermeidung. Aus Vermietersicht ist das beste Mittel gegen diesen Einmietbetrug, sich vor Vertragsabschluss so genau wie möglich über den Mietinteressenten zu erkundigen. Es empfiehlt sich, mindestens zwei bis drei Gehaltsabrechnungen und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des vorherigen Vermieters vorlegen zu lassen. Zusätzlich ist eine Selbstauskunft von der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (Schufa) ratsam. Hier ist ein professioneller Verwalter wichtiges Sprachrohr für seine Klientel. Denn: In der Regel erhält der Eigentümer bei Durchführung und Vollstreckung einer Räumungsklage erst nach anderthalb Jahren seine Wohnung zurück. In Extremfällen wurde von bis zu zwei Jahren allein für den Gerichtsweg berichtet.

Pauschale Kritik vergeblich

Ein Mieter kommt nicht um Betriebskostennachzahlungen herum, indem er die Abrechnung pauschal ablehnt. Das Amtsgericht Aachen entschied, dass Kritik an der Betriebskostenabrechnung in konkreter Form dargelegt werden muss. Schließlich müsse der Vermieter erkennen können, welche Punkte der Abrechnung angegriffen würden. Im vorliegenden Fall war die Abrechnung durchaus kompliziert gewesen, aber auf Beiblättern in allen Einzelheiten erläutert worden. Das Gericht sah keinen Grund für eine Zahlungsverweigerung (AG Aachen, Az. 10 C 161/04).

Rund 107 Mrd. Euro schwer ...

ist der Gesamt-Immobilienmarkt 2005 in Deutschland. Diese Zahlen hat in diesen Tagen das Marktforschungsinstitut GEWOS (Hamburg) veröffentlicht. Danach wird sich der Umsatz aller Immobilientransaktionen auf rund 107 Mrd. Euro (2004: 109 Mrd. Euro) einpendeln. Der Anteil Wohnimmobilien (Eigenheim, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Wohnbauland) macht nach dieser Berechnung 79,1 Mrd. Euro aus, im Westen sind es 67,8 und im Osten 11,3 Mrd. Euro.

Deutschland ist reich

Nach neuesten Berechnungen des Ifo-Institutes ist Deutschland ein reiches Immobilien-Land. Der Wert aller Häuser, Hallen und sonstigen Bauwerke summiert sich auf 5,5 Billionen Euro.

Immobilienvermögen (Nettobauvermögen)

In Deutschland, insg. 5.533 Milliarden Euro, davon in % ...

Mehrfamilienhäuser	26%
Einfamilienhäuser	21%
10% Zweifamilienhäuser	
10% öffentl. Tiefbauten	
6% private Tiefbauten	
5% Fabriken, Werkstätten	
4% Freizeit-, Sporteinrichtungen, Theater	
18% Schulen, Verwaltungs-, Handelsgebäude, Krankenhäuser	

Impressum

Grabener Verlag · 24105 Kiel · Niemannsweg 8
Fax 0431-560 1 580 · Email: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag · 24105 Kiel · 2005

Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P. · Hans-Jörg Werth · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Volker Bielefeld · Carl Christopher Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge · RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · Cornelia Hutfiels · Dietmar Bosse

Fotos: Grabener Verlag · VOW

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt Globus Info · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank BSKen · Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW ifsb-berlin · Emnid · Bundesbauministerium · BMWi
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Dietmar Bosse

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

Wohnraumbedarf steigt bis 2030



Foto: Grabener Verlag

Der Strukturwandel in Deutschland verändert auch die Anforderungen an das Wohnen. Auf diese Veränderungen zu reagieren, ist eine Herausforderung für alle Beteiligten in der Immobilienwirtschaft.

Über den demographischen Wandel und seine Auswirkungen auf die Immobilienmärkte wird heftig diskutiert. Fakt ist, dass der erwartete Bevölkerungsrückgang, die Alterung und Heterogenisierung der Gesellschaft einen tiefgreifenden Wandel nach sich ziehen werden. Doch erst etwa ab dem Jahr 2030 wird sich ein geringerer Wohnraumbedarf bemerkbar machen, berichtet die Schader-Stiftung, Darmstadt. Noch in den nächsten 25 Jahren sei mit einer ansteigenden Nachfrage zu rechnen. Experten erklären das unter anderem mit einer

Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte und gestiegenen Ansprüchen an die Wohnflächenversorgung. Im Eigenheimsektor sei damit zu rechnen, dass sich die Entwicklung zerstreuter Siedlungsformen abgeschwächt fortsetzen wird. Erst ab 2025 bis 2030 wird die Zahl der Privathaushalte voraussichtlich stagnieren oder zurückgehen. Der Wandel werde regional unterschiedlich verlaufen und in den Metropolregionen andere Auswirkungen haben als in ländlichen und peripheren Räumen.

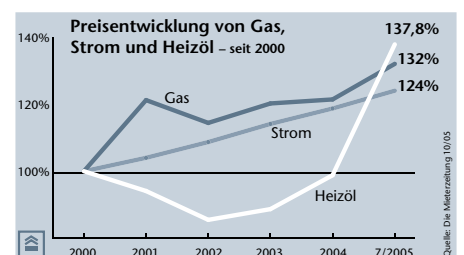
Schimmelpilz vermeiden

Immer wieder kommt es zwischen Mietern und Vermietern zu Auseinandersetzungen über die Ursache von Schimmelpilz. Experten wie Johannes Zink aus Norderstedt (www.schimmel-beratung.de) oder Gunter Hankammer, Hamburger Sachverständiger für Schimmelpilze, heben jedoch hervor: Nicht mangelndes Lüften und Heizen ist der einzige Auslöser für Schimmelpilz, weit öfter seien es die baulichen Umstände, die zu Feuchtigkeitsschäden führen. In seinem Buch „Schimmelpilze und Bakterien“ hält Hankammer, auch Vorstandsvorsitzender im Bundesverband Schimmelpilzsanierung, fest, dass dies für nahezu 50% der untersuchten Schadensfälle gelte. Nur etwa 15% der Schäden seien durch eindeutiges Nutzerverhalten verursacht, während bei den restlichen 35% beide Ursachen im Wechselspiel verantwortlich seien. „So wird oft bei der Beheizung der Räume gespart, insbesondere wenn die Bewohner berufstätig sind“, sagt Hankammer. Die Wände kühlen dadurch aus, was Schäden durch Kondensat hervorruft. **Tipp:** Grundeigentümer-Verbände raten, öfter am Tag Stoßlüften, damit die feuchtwarme Luft entweichen kann, und die Heizung immer ein wenig laufen lassen, so dass die Räume nie ganz auskühlen. Optimal sei das Wohnklima, wenn in den Räumen Temperaturen zwischen 19 und 22 Grad vorherrschen und die Luftfeuchtigkeit bei 45 bis 55% liege.

Energiepreise steigen weiter

Seit dem Jahr 2000 sind die Preise für Gas, Strom und Heizöl in Deutschland im Mittel um rund 30 Prozent gestiegen – mit explosionsartiger Dynamik besonders in den letzten zwei Jahren. Leidtragender ist der Verbraucher, der heuer für den Energieverbrauch einer 70 Quadratmeter großen Wohnung rund 300 Euro mehr als noch vor fünf Jahren aufbrin-

gen muss. Für 2006 wird schon von weiteren Verteuerungen gesprochen.



Breitbandkabel ist Modernisierung

Der Anschluss an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz kann eine Verbesserung der Mietsache darstellen mit der Folge, dass der Mieter zur Duldung der erforderlichen Arbeiten verpflichtet ist. So sieht es der BGH in seiner Entscheidung vom 20. Juli 2005 (AZ: VIII ZR 253/04).



Kabelfernsehen statt Antenne erhöht den Mietwert

Im Vergleich zu einer ursprünglichen Gemeinschaftsantenne sei das Breitbandkabel eine Modernisierung. Dies gelte auch nach Einführung des so genannten terrestrischen Digitalfernsehens. Für die Frage, ob eine Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB vorliege, komme es auf die objektive Verkehrsauffassung und nicht auf die Wertung des derzeitigen Mieters an. Eine Wohnwertverbesserung trete bereits ein, wenn die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme eher angemietet würde, als eine vergleichbare Wohnung ohne die durchgeführte Maßnahme, so die Karlsruher Richter. Der Mieter sei insoweit lediglich vor Luxussanierungen zu schützen, was aber nicht zu einer Einschränkung auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarkts führe. Gegenüber dem neu eingeführten Digitalfernsehen habe das Kabelfernsehen immer noch starke Vorteile wie die höhere Programmvielfalt, insbesondere das Angebot ausländischer Programme und Hörfunk, und die zukünftige Möglichkeit interaktiver Mediennutzung.

Praxistipp

Der BGH hat sich für die moderne Technik entschieden und somit den eigentlichen Sinn einer „Modernisierung“ unterstrichen. Die Euphorie betreffend diese Rechtsprechung sollte einen Vermieter bei bevorstehenden Modernisierungen jedoch nicht verführen, die weitreichenden formalen Anforderungen an die Duldungspflicht des Mieters nach §§ 554 BGB zu mißachten. Zu nennen ist vor allem die Pflicht, die Maßnahmen spätestens 3 Monate vorher nebst voraussichtlichem Umfang, Beginn, Dauer und zu erwartender Mieterhöhung in Textform (z.B. schriftlich) anzukündigen.

Entlastung des Verwalters

Wird einem Hausverwalter mit der Jahresabrechnung die Entlastung erteilt, werden damit alle den Zahlungen zu Grunde liegenden Geschäfte genehmigt. Das Oberlandesgericht Köln (16 Wx 184/04, 26.11.2004) entschied in einem Rechtsstreit, bei dem eine Hausverwalterin mit ihrem Sohn einen fünfjährigen Hausmeistervertrag für die verwaltete Wohnanlage geschlossen hatte. Die Kosten waren in die Jahresabrechnungen eingeflossen. Die Eigentümergemeinschaft hatte diese per Beschluss genehmigt und parallel dazu der Verwalterin jeweils auch Entlastung erteilt. Nach einiger Zeit forderten die Eigentümer Schadenersatz, weil der Hausmeistervertrag nicht genehmigt worden sei und der Sohn ihrer Ansicht nach eine zu hohe Vergütung erhielt.

Das Gericht machte deutlich, dass man die Genehmigung der Jahresabrechnung nicht mit der Entlastung gleichsetzen dürfe. Die Entlastung gelte für das gesamte Handeln des Verwalters im jeweiligen Abrechnungszeitraum. Mit ihr sei hier auch der Hausmeistervertrag abgesegnet worden. Damit habe man nachträglich einen Vorgang genehmigt, für den die Verwalterin eigentlich vorher eine besondere Ermächtigung habe einholen müssen.

Die Genehmigung der Jahresabrechnung per Beschluss könne auch stattfinden, ohne dass gleich die Entlastung erteilt werde.

Hier komme hinzu, dass die Eigentümer aus früheren Abrechnungen über den Hausmeistervertrag und die Höhe der Vergütung informiert gewesen seien. Wenn sie trotzdem Entlastung erteilten, scheide ein Schadenersatzanspruch aus.

Unterzeichnung der Vertretungsvollmacht durch einen Ehepartner reicht

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch jeden beliebigen Dritten vertreten lassen, gegebenenfalls auch durch Mieter. Erforderlich für eine Vertretung ist allerdings der Nachweis einer entsprechenden Vertretungsvollmacht. Entsprechende Vertretungsregelungen, insoweit auch Vertretungsbeschränkungen, finden sich regelmäßig in den jeweiligen Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen.

Über eine solche Regelung, wonach sich jeder Wohnungseigentümer durch schriftliche Vollmacht in der Wohnungseigentümerversammlung vertreten lassen kann, kam es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

Grund war eine knappe Beschlussfassung in einer Versammlung, zu der einer der Eigentümer nach eigenem Bekunden nicht eingeladen worden war. Er focht die Beschlüsse mit der Begründung an, im Falle seiner Anwesenheit wären die Beschlüsse möglicherweise nicht zustande gekommen, im Übrigen sei einer der Miteigentümer nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen.

Die Gerichte entschieden gegen den Antragsteller. Sie stellten übereinstimmend fest, dass auch bei einer Einladung des Antragstellers die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung nicht anders gefasst worden wären. Was die angebliche unwirksame Vertretung eines der Miteigentümer angehe, rechtfertigte auch dieser Einwand nicht die beantragte Ungültigerklärung der Beschlüsse (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. April 2004, I-3 Wx 317/04). Bei den vertretenen Eigentümern handele es sich um ein Ehepaar, denen das Sondereigentum an ihrer Wohnung gemeinschaftlich zustand. Die Tatsache, dass die gemäß Teilungserklärung erforderliche schriftliche Vertretungsvollmacht nur von

der Ehefrau unterschrieben sei, sei unerheblich. Der Ehemann habe eindeutig erklärt, dass er mit der von seiner Ehefrau erteilten Bevollmächtigung einverstanden gewesen sei. Insofern habe die Ehefrau als Vertreterin ihres Ehemannes nicht ohne Vertretungsmacht gehandelt, so dass die Bevollmächtigung deshalb auch nicht nichtig gewesen sei.

Die in der Teilungserklärung erfolgte Regelung, wonach zur Vertretung eine schriftliche Vollmacht erforderlich ist, stehe der wirksamen Vertretung nicht entgegen, da ja eine schriftliche Vollmacht vorlag. Es sei nicht davon auszugehen, dass die Teilungserklärung den Fall regeln wollte, dass das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zusteht und deshalb auch die Unterschrift aller Eigentümer erforderlich sei.

Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass Regelungen wie im vorliegenden Fall den Versammlungsleiter nur berechtigten, einen Vertreter zurückzuweisen, wenn die Vollmacht nicht in der vorgeschriebenen Form nachgewiesen wird. Erfolge keine Zurückweisung, sei die Stimmabgabe jedenfalls dann wirksam, wenn der Vertreter tatsächlich - wenn auch nicht in der vorgeschriebenen Form - bevollmächtigt war. Wenn etwas anderes gewollt gewesen wäre, hätte dies einer ausdrücklichen Regelung in der Teilungserklärung bedurft.