

## Vom Partner zum Gegner

**Wenn Mieter und Eigentümer die Hausverwaltung verklagen - Im Prinzip ist eine Hausverwaltung dazu da, den Eigentümern bzw. Bewohnern einer Immobilie den Alltag zu erleichtern. Das geschieht zum Beispiel dadurch, dass Handwerker beauftragt und beaufsichtigt werden, die Abrechnungen korrekt umgelegt werden und für die Einhaltung ...<br />**

### **Wenn Mieter und Eigentümer die Hausverwaltung verklagen**

13.08.2012 - Im Prinzip ist eine Hausverwaltung dazu da, den Eigentümern bzw. Bewohnern einer Immobilie den Alltag zu erleichtern. Das geschieht zum Beispiel dadurch, dass Handwerker beauftragt und beaufsichtigt werden, die Abrechnungen korrekt umgelegt werden und für die Einhaltung gewisser Grundregeln innerhalb der Hausgemeinschaft gesorgt wird. In einem Großteil aller Fälle gibt es deswegen gar keinen Streit oder nur ab und zu mal eine unbedeutende Reiberei. Doch manchmal steckt auch mehr dahinter.

Wenn sich die Parteien erst einmal vor Gericht treffen, dann ist das Vertrauensverhältnis in der Regel schwer gestört. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS befasst sich in seiner Extra-Ausgabe mit derartigen Zivilprozessen. Es geht zum Beispiel um Abrechnungsfragen, das arglistige Verschweigen von Baumängeln und die Bestellung eines Notverwalters.

Es war höchstwahrscheinlich gut gemeint. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte mehrheitlich entschieden, für die dringend notwendige Reparatur der Fahrstühle und die Sanierung des Nordgiebels einen Kredit in Höhe von maximal 135.000 Euro aufzunehmen. Der Verwalter hätte das umsetzen müssen. Doch dazu kam es nicht, denn ein Betroffener ließ den Beschluss vor dem Landgericht Bielefeld (Aktenzeichen 23 T 442/10) für ungültig erklären. Das Gesetz sieht vor, dass zur Kostendeckung von Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zeitnah Eigenmittel der Wohnungseigentümer angesammelt werden müssen. Das heißt: Notfalls muss jeder einzelne für sich einen Kredit aufnehmen, die Gemeinschaft darf das nicht.

Manche Teilungserklärungen von Eigentümergeinschaften sehen vor, dass der Verwalter seine Zustimmung für die Veräußerung eines Objekts geben muss. Damit soll die Aufnahme persönlich oder finanziell unzuverlässiger Mitglieder in die Gemeinschaft verhindert werden. Doch was ist, wenn ein Ehepaar - lange Zeit gemeinsam Eigentümer einer Wohnung - nach der Scheidung die Eigentumsanteile untereinander übertragen will? Ist das auch solch ein zustimmungsbedürftiger Fall? Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 1 W 57/11) sah es so. Das Grundbuchamt habe Recht gehabt, als es für die Eintragung auf einer Zustimmung des Verwalters bestand. Denn auch bei der Eigentumsübertragung unter Ex-Ehepartnern könne es zu Veränderungen kommen, die sich auf die Gemeinschaft auswirkten.

Wenn der Bauträger eine Anlage in Wohnungen aufteilt und diese einzeln verkauft, dann entsteht per Teilungserklärung die erste Eigentümergeinschaft. Und die benötigt einen Verwalter, um handlungsfähig zu sein. Dazu kann es ausreichen, wenn alle Eigentümer innerhalb ihres Kaufvertrages eine Passage über ihre Zustimmung zur Verwalterbestellung unterzeichnen. So urteilte das Kammergericht Berlin (1 W 477/11). In dem Fall war zur Debatte gestanden, ob bei der Verwalterbestellung nicht auch noch zusätzlich eine gesonderte Erklärung für das Grundbuchamt nötig sei. Das verneinten die Richter, weil alle Beteiligten via Kaufvertrag ohnehin ausnahmslos zugestimmt hätten.

Wenn sich ein Verwalter als unzuverlässig erweist, dann muss er schnellstmöglich abgelöst werden, ehe er noch größeren Schaden anrichtet. Das wird jedem einleuchten. In dringenden

Fällen kann das zuständige Gericht auf Antrag der Eigentümer einen so genannten "Notverwalter" bestellen, entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 146/10). Allerdings bedarf es eben genau eines solchen Antrages eines Betroffenen. Ein Gericht kann nicht - wie in früheren Zeiten - eigenmächtig vorgehen.

Die Rechte des Verwalters sind eingeschränkt, denn er soll ja - wie der Name sagt - verwalten und nicht grundlegend über die Geschicke einer Eigentümergemeinschaft entscheiden. Die Grenzen zwischen beidem sind natürlich fließend. Das hat der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 197/10) am Beispiel eines konkreten Falles dargelegt. Ein Verwalter hatte ohne einen Beschluss der Eigentümer die komplette Sanierung (mit Wärmedämmung) in Höhe von 18.000 Euro in Auftrag gegeben. Und das, obwohl die Gemeinschaft bei ihrer entsprechenden Versammlung von lediglich 4.000 Euro ausgegangen war. Der BGH entschied, dass die Eigentümer für diese Eigenmächtigkeit nicht finanziell gerade stehen müssten.

Transparenz ist in der Beziehung von Eigentümern und Hausverwaltung ein ganz wichtiges Gebot. Dagegen hatte ein Verwalter verstoßen, als er diverse Sonderhonorare, die er neben seiner Vergütung erhielt, nicht in der Jahresabrechnung aufführte. Diese Posten waren lediglich in einem internen Prüfblatt aufgeführt. Das schien einem Eigentümer sehr obskur. Es ging gar nicht um die Frage, ob der Verwalter grundsätzlich ein Sonderhonorar erhalten dürfe, sondern nur um die Heimlichtuerei. Das Landgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 11 S 70/09) konnte diese Argumente nachvollziehen. Es sei den Eigentümern nicht zuzumuten, erst mühsam nach diesen Extra-Ausgaben suchen zu müssen.

Noch schlimmer ist es, wenn ein Verwalter ganz wesentliche Dinge verschweigt, die der Eigentümergemeinschaft eigentlich dringend bekannt gemacht werden müssten. In Bayern hatte ein Betroffener ein Objekt zunächst als Bauleiter betreut und dann anschließend dessen Verwaltung übernommen. Aus Funktion eins waren ihm diverse Mängel bekannt, die er aber in der Funktion zwei nicht in das offizielle Abnahmeprotokoll aufnehmen ließ. Das schien den Richtern des Amtsgerichts Augsburg (Aktenzeichen 30 C 2739/08) völlig untragbar. Wegen dieser Pflichtverletzung sei eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt gewesen.

Wenn ein Eigentümer mit seinen Wohngeldzahlungen erheblich in Verzug ist, dann kann die Gemeinschaft den Verwalter beauftragen, die Stromzufuhr zu dieser Wohnung zu sperren. Das ist sogar dann möglich, wenn der Eigentümer seine Rechnungen direkt beim Energieversorger begleicht und bei diesem nicht im Minus steht. Das Landgericht München I (Aktenzeichen 1 S 10608/10) lieferte eine Begründung für dieses Vorgehen: Die Gemeinschaft sei Eigentümer der hauseigenen Stromleitung und in soweit auch berechtigt, diese nicht mehr zur Verfügung zu stellen.

#### **Kontakt:**

Dr. Ivonn Kappel  
- Presse-Referentin -  
Telefon: 030 / 20225 - 5398  
Telefax: 030 / 20225 - 5395  
E-Mail: [Ivonn.Kappel@dsgv.de](mailto:Ivonn.Kappel@dsgv.de)

Sekretariat:  
Gerda Paulitz  
Telefon: 030 / 20225 - 5386  
Telefax: 030 / 20225 - 5395

E-Mail: [Gerda.Paulitz@dsgv.de](mailto:Gerda.Paulitz@dsgv.de)

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin

