

Inhaltsverzeichnis

Arbeitsrecht

Das Arbeitszeugnis – Teil 2 – Form und Inhalt

Neue Rentenreform 2014 beschlossen – Was ist neu an diesem Rentenpaket?

Gesellschaftsrecht

Das Sicherungsrecht Auseinandersetzungsguthaben

Mietrecht

Urteil des LG Zwickau zum Nachweis des Zugangs von Betriebskostenabrechnungen

Wohnungseigentumsrecht

Die Entlastung des Verwalters des gemeinschaftlichen Eigentums

Vereinigung zweier Sondereigentumseinheiten – Kompetenzen des WEG-Verwalters

In eigener Sache

Neues im Service-Bereich

Seminarangebote

Personalien:
Herr Rechtsanwalt René Illgen

Arbeitsrecht

Neue Rentenreform 2014 beschlossen - Was ist neu an diesem Rentenpaket?

Der Bundestag hat am 23.05.2014 das RV-Leistungsverbesserungsgesetz verabschiedet, das dann in wesentlichen Teilen zum 01.07.2014 in Kraft trat.

Das Rentenpaket bringt Verbesserungen für Millionen Menschen, die in ihrem Leben viel geleistet haben; sie sind früh ins Arbeitsleben eingestiegen, haben jahrzehntelang gearbeitet, dauerhaft Beiträge in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt, Kinder geboren und

groß gezogen. Gleichzeitig hilft es jenen, die aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr arbeiten können oder professionelle Hilfe brauchen, um nach Krankheit oder Unfall wieder zurück in den Job zu finden.

I. Altersrente für besonders langjährig Versicherte

Personen, die mindestens 45 Jahre lang Beiträge zur gesetzlichen Rente erbracht haben und vor dem 01.01.1953 geboren sind, können künftig mit Vollendung des 63. Lebensjahres abschlagsfrei eine Altersrente beziehen. Die Regelung gilt ab dem 01.07.2014. Bisher lag die abschlagsfreie Grenze bei 65 Jahren. Zu den erforderlichen 45 Beitragsjahren gehören folgende Zeiten:

- Beschäftigungszeiten
- Arbeitslosengeld, Arbeitslosengeld I, Insolvenzgeld, berufliche Weiterbildung oder Kurzarbeit
- Kindererziehungszeiten bis zum 10. Lebensjahr, aber nur für das jüngste Kind
- rentenversicherungsrechtliche Zeiten der nicht erwerbsmäßigen Pflege von Angehörigen oder
- Bekannten

Besonderheit:

Zur Verhinderung von Missbrauch bei der Bewertung von Zeiten der Arbeitslosigkeit, wird ein sogenannter „rollierender Stichtag“ eingeführt. Das bedeutet, dass Versicherte die bis zu zwei Jahre vor dem möglichen Renteneintritt mit 63 Jahren arbeitslos werden, diese Zeiten nicht mehr eingerechnet werden. **Ausnahme:** Der Arbeitgeber geht in Insolvenz oder der Betrieb wird aufgegeben. Zeiten des Bezugs von Arbeitslosengeld II oder der früheren Arbeitslosenhilfe oder Grundsicherungsleistungen werden nicht berücksichtigt.

Bei Versicherten, die nach dem 31.12.1952 geboren sind, erhöht sich der Zugang zur abschlagsfreien Rente schrittweise von 63 auf das 65. Lebensjahr. Das bedeutet, dass der Jahrgang ab 1964 erst wieder mit dem 65. Lebensjahr eine abschlagsfreie Altersrente beziehen

kann. Ab dem 01.07.2014 ergibt sich für die Anhebung der Altersgrenze für besonders langjährig Versicherte folgende Anpassungstabelle:

Versicherte <u>Geburtsjahr</u>	Anhebung um <u>Monate</u>	Auf das Alter <u>Jahr</u>	<u>Monate</u>
bis 1952	0	63	0
1953	2	63	2
1954	4	63	4
1955	6	63	6
1956	8	63	8
1957	10	63	10
1958	12	64	0
1959	14	64	2
1960	16	64	4
1961	18	64	6
1962	20	64	8
1963	22	64	10
1964	24	65	0

II. Sogenannte Mütterrente

Eltern, die vor 1992 geborene Kinder, überwiegend erzogen haben, erhalten zum 01.07.2014 eine höhere Rente. Künftig berechnet die Rentenversicherung pro Kind einen Entgeltpunkt mehr. D.h. für diese Kindererziehungszeiten werden 2 Jahre für die Rentenberechnung anerkannt. Bisher war es lediglich 1 Jahr gewesen. Eine vollständige Angleichung an die Eltern, bei denen die Kinder nach dem 31.12.2001 geboren wurden bzw. werden erfolgte vom Gesetzgeber nicht. Denn diese Mütter oder Väter erhalten für die Erziehung ihrer Kinder jeweils 3 Jahre anerkannt. Eltern, die bereits eine Rente beziehen, erhalten ab Mitte 2014 pro Kind eine Rentenerhöhung von 28,61 €/Monat für die alten Bundesländer und für die neuen Bundesländer ca. 26,39 €/Monat.

Ggf. sind davon noch Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung in Abzug zu bringen.

III. Erwerbsminderungsrente

Die teilweisen oder vollen Erwerbsminderungsrenten werden mit Beginn ab dem 01.07.2014 deutlich höher ausfallen, als bisher. Demnach wird das durchschnittlich bezogene Einkommen auf das 62. Lebensjahr erhöht. D.h. der oder die Erwerbsminderungsrente wird dabei so gestellt, als ob er bis zum 62. Lebensjahr gearbeitet hätte. Bisher lag die Grenze beim 60. Lebensjahr.

René Illgen
Rechtsanwalt

Das Arbeitszeugnis - Teil 2

1. Form des Zeugnisses

Das Zeugnis muss **schriftlich** und in **deutscher Sprache** verfasst werden. Der Aussteller muss das Zeugnis **eigenhändig** mit einem dokumentenechten Stift **unterschreiben**. Eine völlig überdimensionierte Unterschrift entwertet den Zeugnisinhalt und ist daher nicht ordnungsgemäß. Notwendig ist weiter die Angabe eines **Datums**, und zwar regelmäßig das des Ausstellungstages.

Ein nachträglich berichtigtes Zeugnis muss allerdings das Datum des Ausgangszeugnisses tragen, wenn die verspätete Ausstellung nicht vom Arbeitnehmer zu vertreten ist. Begründet wird dies damit, dass der Eindruck, dass das Zeugnis erst nach Auseinandersetzungen mit dem Arbeitgeber ausgestellt worden ist, das Zeugnis entwertet und geeignet ist Misstrauen gegen seinen Inhalt zu erwecken.

Es versteht sich, dass das Zeugnis **sauber** und **ordentlich** ausgestellt werden muss und **keine Flecken, Radierungen, Verbesserungen, Durchstreichungen** oder Ähnliches aufweisen darf.

Es ist das übliche **Geschäftspapier** zu verwenden, wobei das **Anschriftenfeld freizulassen** ist. Ein ausgefülltes Anschriftenfeld könnte den Eindruck erwecken, dass das Zeugnis dem ausgeschiedenen Arbeitnehmer nach Auseinandersetzungen über dessen Inhalt postalisch zugestellt worden ist.

2. Inhalt des Zeugnisses

Es ist unumstritten, dass die **Wortwahl** beim Abfassen des Zeugnisses im **Ermessen des Ausstellers** liegt. Er ist grundsätzlich frei bei seiner Entscheidung, welche Leistungen und Eigenschaften des Arbeitnehmers er mehr hervorheben oder zurücktreten lassen will. Es muss dabei jedoch stets beachtet werden, dass das Zeugnis wohlwollend zu formulieren ist. Der Arbeitnehmer hat jedoch keinen Anspruch auf eine bestimmte Formulierung oder einen bestimmten Wortlaut. In der Praxis hat sich eine **fünfstufige Notenskala** - mit entsprechenden Formulierungen - herausgebildet. Im Folgenden zwei Beispiele:

Notenbezeichnung	Arbeitsleistung	Verhalten
sehr gut	Er hat die ihm übertragenen Arbeiten stets zu unserer vollsten Zufriedenheit erledigt.	Sein Verhalten zu Vorgesetzten und Mitarbeitern war stets einwandfrei/vorbildlich.
gut	Er hat die ihm übertragenen Arbeiten stets zu unserer vollen Zufriedenheit erledigt.	Sein Verhalten zu Vorgesetzten und Mitarbeitern war einwandfrei/vorbildlich.
befriedigend	Er hat die ihm übertragenen Arbeiten zu unserer vollen Zufriedenheit erledigt.	Sein Verhalten zu Vorgesetzten und Mitarbeitern war gut.
ausreichend	Er hat die ihm übertragenen Arbeiten zu unserer Zufriedenheit erledigt.	Sein Verhalten zu Vorgesetzten und Mitarbeitern war stets befriedigend.
mangelhaft	Er hat die ihm übertragenen Arbeiten im Großen und Ganzen zu unserer Zufriedenheit erledigt.	Sein Verhalten im Dienst war angemessen.

Diese Beispiele zeigen, dass Feinheiten in der Formulierung (teilweise gegen jedes sprachliche Empfinden) zu einer Auf- bzw. Abwertung des Arbeitnehmers führen kann. Auch deswegen kommt es immer wieder zu zum Teil heftigen und hoch emotional geführten Streitigkeiten über die Formulierung von Zeugnissen. Um dies zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den zu beurteilenden Arbeitnehmer bereits im Entwurfsstadium bei der Erstellung des Zeugnisses zu beteiligen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verantwortung für die Beachtung der Wahrheitspflicht beim Arbeitgeber verbleibt.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Gesellschaftsrecht

Das Sicherungsrecht am Auseinandersetzungsguthaben

Allgemeines

Das genossenschaftliche Auseinandersetzungsguthaben ist in § 73 Abs. 4 GenG kodifiziert.

Es entspringt dem Geschäftsguthaben des Genossenschaftsmitgliedes, welches zum Ende der Mitgliedschaft zur Auszahlung fällig wird, § 73 Abs. 2 GenG. Die Auszahlung hat innerhalb einer 6-Monats-Frist zu erfolgen, sofern keine aufrechenbaren Gegenansprüche der Genossenschaft in vereinbarter Weise mit dem Auszahlungsanspruch des ausscheidenden Mitgliedes aufgerechnet werden können. Eine Verrechnung von eigenen Forderungen der Genossenschaft darf daher stets erst beim Ausscheiden des Mitglieds erfolgen.

Hierfür werden mit den Genossenschaften zum Teil Abtretungserklärungen bei Vertragsabschluss (Nutzungsvertrag + Mitgliedschaftsvertrag) vereinbart, die den bereits bestehenden, jedoch noch nicht fälligen Auszahlungsanspruch des Neumitglieds gleich wieder an die Genossenschaft abtreten. Eine andere Möglichkeit bieten die satzungsmäßigen Pfandrechte der Genossenschaften, die das jeweilige künftige Auseinandersetzungsguthaben ergreifen. Hierfür ist jedoch erst eine Kündigungserklärung (Mitglied, Gläubiger oder Insolvenzverwalter) oder ein Ausschluss erforderlich, um den Anspruch der Genossenschaften endgültig wirksam werden zu lassen.

An dieser Stelle waren auf beiden Seiten oftmals Verständnisschwierigkeiten und Abgrenzungsprobleme angesiedelt, die auch aufgrund der nunmehr neuen Gesetzeslage (Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte vom 17.05.2013) sowie der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH im Grunde klar geregelt sind.

Kündigung

Die Kündigung von Genossenschaftsmitgliedschaften durch Gläubiger und Insolvenzverwalter ist seit dem 19.07.2013 nur noch eingeschränkt und unter den Voraussetzungen der §§ 66, 66a, 67b, 67c GenG möglich. Hierbei ist die „Fremdkündigung“ von Genossenschaftsanteilen und damit Einziehung des Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich nur erlaubt, wenn die Genossenschaftsanteile den Betrag in Höhe des Vierfachen Nettornutzungsentgeltes übersteigen, wobei hier der Höchstbetrag von 2.000,00 € zu beachten ist. Zudem müssen Pflichtanteile ausreichend berücksichtigt werden und können nicht einzeln gekündigt werden, sofern das Mitglied dadurch die Mitgliedschaft und somit die Wohnung verlieren würde. Dies bedeutet, dass eine Kün-

digung nur wirksam ist, wenn mehr Anteile als das 4-fache Nutzungsentgelt vorhanden sind und diese nur ab einem Betrag von über 2.000,00 €, wenn nur Pflichtanteile gezeichnet sind.

Insolvenz

Grundsätzlich stellt das Auseinandersetzungsguthaben einen Vermögenswert des Mieters dar, der gemäß §§ 35 Abs. 1, 80 Abs. 1, 148 Abs. 1 InsO in die Insolvenzmasse fällt und damit der Verwertung durch den Insolvenzverwalter zugänglich ist. Hierbei gilt zulasten der Genossenschaft das Aufrechnungsverbot des § 96 InsO. Dies bedeutet, dass die Mitgliedschaft bereits vor Insolvenzverfahrenseröffnung gekündigt worden sein muss und die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nur noch vom Eintritt der Kündigungswirkung bzw. der Fälligkeit des Anspruchs abhängt. Nur in diesem Falle kann eine Aufrechnung wirksam erfolgen. Sofern allerdings erst der Insolvenzverwalter bzw. das Mitglied das Mitgliedschaftsverhältnis kündigt oder das Mitglied erst nach Insolvenzverfahrenseröffnung ausgeschlossen wird, mithin noch eine Rechtshandlung der beteiligten Parteien erforderlich ist, wird nach der Rechtsprechung das Auseinandersetzungsguthaben regelmäßig an die Insolvenzmasse fließen müssen (vgl. BGH, Ur. v. 08.01.2009 – IX ZR 217/07). Im Ergebnis ist das satzungsmäßige Pfandrecht daher zumeist nicht insolvenzfest, Aufrechnungen der Genossenschaften regelmäßig unwirksam.

Pfändungsgläubiger

Anderes gilt bei der Kündigung und Einzelzwangsvollstreckung (Beschlagnahme) durch Gläubiger gem. § 66 GenG. Hierbei sind Forderungen der Genossenschaft nur dann nicht bevorrechtigt, wenn diese nach der Beschlagnahme des Gläubigers entstehen, § 392 BGB. D. h., dass ein Pfändungs- und Überweisungsbeschluss, der am 01.01.2014 zugestellt wird, Forderungen der Genossenschaft in jedem Falle nicht verdrängt, die bis zum 31.12.2013 zugunsten der Genossenschaft entstanden sind. Zugleich sind Mieten, die vor dem Auseinandersetzungsguthaben fällig werden, grundsätzlich ebenfalls bevorrechtigt (BGH, Ur. v. 12.12.2005 – II ZR 283/03).

Unbedingt zu beachten sind grundsätzlich immer die Voraussetzungen einer wirksamen

Aufrechnung gem. §§ 387 ff. BGB sowie die Verjährung von Gegenforderungen.

Bei der Einschätzung, Prüfung und Durchsetzung von Aufrechnungslagen sowie der Abwehr von entsprechenden Einziehungsforderungen durch Gläubiger und Insolvenzverwalter steht Ihnen unsere Kanzlei selbstverständlich jederzeit und gern zur Verfügung.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Mietrecht

Urteil des LG Zwickau zum Nachweis des Zugangs von Betriebskostenabrechnungen

Zwischen den Prozessparteien war der Zugang der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 streitig. Der Beklagte behauptete, dass er keine Abrechnung von der Klägerin erhalten habe und diese daher ihre Nachforderung nicht mehr geltend machen könne. Die Klägerin lies vortragen, dass die Abrechnungen durch Einwurf in den Hausbriefkasten des Beklagten zugestellt worden sei. Zum Beweis legte die Klägerin die Zustelllisten für die Jahre 2010 und 2011 vor und benannte entsprechende Zeugen.

Die Boten wurden sodann vom erstinstanzlichen Gericht als Zeugen einvernommen. Die Zeugen konnten sich (verständlicherweise) nicht mehr an die einzelnen Briefe erinnern. Sie konnten jedoch bezeugen, dass sie in dem betreffenden Jahr die Zustellung vorgenommen hatten, die Listen von ihnen unterschrieben worden und keine Briefe übrig waren.

Das Amtsgericht gab der Klage vollumfänglich statt. Hiergegen richtete sich die Berufung des Beklagten. Er ließ vortragen, dass die Zeugen gar nicht wissen könnten, ob und ggf. was sie zugestellt hatten, da sie die Schreiben nicht selbst kuvertiert hatten. Auch seien die Erinnerungen der Zeugen nicht ausreichend, um den Zugang nachweisen zu können, da sie sich nicht mehr an den Einwurf des einzelnen Briefes erinnern konnten. Im Termin vor dem Landgericht lies der Beklagte zudem vortragen, dass man die Zustellung ja auch mittels

Gerichtsvollzieher hätte bewirken könne. Weiter bestünde die Möglichkeit den Zugang z.B. mittels einer Digitalkamera oder Smartphone zu dokumentieren.

Dieser Argumentation konnten wir erfolgreich entgegentreten. Das LG Zwickau hat mit Urteil vom 23.05.2014 entschieden, dass zum Nachweis der Zustellung der Betriebskostenabrechnungen die Vorlage entsprechender Zustelllisten in Verbindung mit den Aussagen der Zeugen ausreichend war. Bei der Vielzahl der zuzustellenden Abrechnungen und der seit der Zustellung vergangenen Zeit sowie der Tatsache, dass der Beklagte keinen atypischen Geschehensablauf (leerer Umschlag oder falsche Betriebskostenabrechnung) ließ das Gericht bei der Würdigung der Zeugenaussagen, zu der Überzeugung gelangen, dass die Abrechnungen dem Beklagten zugegangen sind. Damit obsiegte die Klägerin auch in zweiter Instanz.

Diese Entscheidung zeigt einmal mehr, dass bei der Zustellung der Betriebskostenabrechnungen äußerst sorgfältig vorgegangen werden muss. Die Zustellung sollte - soweit möglich - per Boten erfolgen und in Zustelllisten dokumentiert werden. Die Versendung eines einfachen Briefes, auch wenn dies entsprechend dokumentiert wird, ist in jedem Fall **nicht** ausreichend um den Beweis für den Zugang zu erbringen. Auch sollte die Zustellung der Abrechnung nicht erst zum Ablauf der Frist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB erfolgen, damit ggf. Fehler korrigiert oder eine erneute Zustellung erfolgen kann.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Wohnungseigentumsrecht

Die Entlastung des Verwalters des gemeinschaftlichen Eigentums

Wenngleich die Entlastung des Verwalters im WEG nicht geregelt ist, wird sie doch von der überwiegenden Rechtsprechung grundsätzlich anerkannt. Umstritten sind die Voraussetzungen und Wirkungen der Verwalterentlastung.

Durch die Entlastung billigen die Eigentümer das Handeln des Verwalters als zweck- und

rechtmäßig und sprechen ihm für die Zukunft das Vertrauen aus.

Die Erklärung kann ausdrücklich oder aber auch konkludent mit Genehmigung der Jahresabrechnung erfolgen, wenn die Eigentümer nicht unmissverständlich zum Ausdruck bringen, hiermit nicht gleichzeitig eine Billigung des Verwalterhandelns zu verbinden. Nach a.A. stellt die Jahresabrechnung ein reines Rechenwerk dar, in das auch unrechtmäßige Zahlungen durch den Verwalter einzustellen sind, die deshalb nicht lange nicht gebilligt sein müssen. Entlastung und Genehmigung der Jahresabrechnung sind daher nicht deckungsgleich und der Verwalter sollte sich nicht auf einen Fortbestand dieser verwalterfreundlichen Rechtsprechung verlassen und stattdessen einen gesonderten Beschluss fassen lassen. M.E. verbinden Eigentümer mit der Genehmigung des Rechenwerkes und hiermit verbundener Zahlungsausgleichsforderungen keine Willenserklärung über das gesamte Verwalterhandeln, das sich schließlich nicht im Bewirken von Zahlungen und in Inkassotätigkeit erschöpft.

Der Entlastung wird überwiegend mit unterschiedlicher rechtlicher Begründung praktisch die Wirkung eines Verzichts auf Haftungsansprüche sowie weitere Auskunftsansprüche beigegeben. Zugleich entfällt für die Eigentümer die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung des Verwaltervertrages bzw. vorzeitige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund auf ein Verhalten den Billigungszeitraum betreffend zu stützen. Die befreiende Wirkung betrifft aber keine Individualansprüche einzelner Sondereigentümer in Bezug auf ihr Sondereigentum. Des Weiteren erstreckt sie sich nur auf die der Gesamtheit der Wohnungseigentümer oder dem Beirat erkennbaren Fehler des Verwalters, so dass insbesondere verschleiertes oder gar strafbares Fehlverhalten nicht genehmigt wird.

Die Vorteile für den Verwalter liegen auf der Hand: Er erhält eine – wenn auch gegenständlich beschränkte – Rechtssicherheit im Hinblick auf Haftungsansprüche und gleichzeitig eine Bestätigung, dass die Eigentümer mit seiner Art der Verwaltung zufrieden waren. Dabei wird teilweise angenommen, die Beschlussfassung beinhalte einen komplexen Abwägungsvorgang, der nicht nur Elemente der Rechtmäßigkeit umfasse sondern auch - mit einem weiten Ermessensspielraum - die Zweckmäßigkeit des Verwalterhandelns betreffe. Konsequenz wäre aus Verwaltersicht

dann zu überlegen, den Eigentümern einen Rechenschaftsbericht vorzulegen. Je konkreter dieser sein Verwalterhandeln darlegt, umso belastbarer erscheint sodann die Genehmigungswirkung des Entlastungsbeschlusses und das Vertrauen in die Einwilligung gleichartigen Handelns für die Zukunft.

Die Vorteile für die Eigentümer bzw. die Gemeinschaft sind nicht vergleichbar offenkundig. Im Wesentlichen wird sich ihre Motivation darin erschöpfen, dem Verwalter einen Gefallen zu tun – sei es um sich von notorischen Querulanten abzugrenzen, sei es gar um den Verwalter in der Gemeinschaft „zu halten“. Nach Ansicht des BGH kann die Entlastung aufgrund des Dauerschuldcharakters der geschäftsbesorgenden Verwaltungstätigkeit im Interesse der Eigentümer, die auf diese Weise die Möglichkeit erlangten, ihr Vertrauen kund zu geben. Auch wenn die Entlastung einem ausgeschiedenen Verwalter erteilt werde, könne dies vernünftig sein. Zwar werde diesem naturgemäß dann nicht mehr das Vertrauen für die Zukunft ausgesprochen, doch könne sein Nachfolger dadurch ersehen, auf welche Weise er das Gemeinschaftseigentum zur Zufriedenheit der Eigentümer verwalten könne. Auf diese Weise geben sie dem neuen Verwalter auch schon mal eine Orientierungshilfe.

Aus diesem Grunde und mangels gesetzlicher Regelung im WEG besteht grds. kein Anspruch des Verwalters auf Erteilung einer Entlastung. Anders ist dies nur dann zu beurteilen, wenn die Gemeinschaftsordnung oder eine sonstige Vereinbarung der Eigentümer einen solchen Anspruch regelt oder der Verwalter sich im Verwaltervertrag einen entsprechenden Anspruch ausbedungen hat. Ersteres ist wohl praktisch ausgesprochen selten der Fall, letzteres scheidet meist an unwirksamen Vertragsklauseln.

Soweit der professionell am Markt tätige Verwalter einen Mustervertrag verwendet, handelt es sich um Formulklauseln, die somit den Beschränkungen der §§ 305 ff. BGB unterworfen sind und insbesondere dem Überraschungsverbot des § 305 c BGB unterliegen. Des Weiteren billigen häufig die Klauseln dem Verwalter einen Anspruch auf Erteilung zu, ohne dass gleichzeitig die hierfür nach der Rechtsprechung notwendigen Voraussetzungen vorliegen müssen, z.B. „Der Verwalter hat nach abgelaufenem Wirtschaftsjahr einen Anspruch auf Entlastung“. Streng genommen müssten die Eigentümer dann die Entlastung

auch erteilen, wenn der Verwalter offenbar fehlerhaft verwaltet hat. Eine solche Klausel benachteiligt die Eigentümer unangemessen. Zumindest sollten die weiteren Voraussetzungen für eine Entlastung definiert werden. Vorzugswürdig erscheint jedoch eine Klausel, die dem Verwalter schlicht einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Beschlussfassung über seine Entlastung zubilligt, der somit bei Ermessensfehl- oder –nichtgebrauch justitiabel wäre.

Damit stellt sich abschließend die Frage, wann ein Entlastungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Offensichtlich ist dies aus formellen Gründen nicht der Fall, wenn das Stimmrechtsverbot des Verwalters als Miteigentümer gemäß § 25 Abs. 5 WEG nicht beachtet wird. Während dies die meisten Eigentümer-Verwalter bei der eigenen Stimmabgabe doch respektieren, wird das Verbot bei der Abgabe Stimmabgabe in Stellvertretung durch den Verwalter für abwesende Eigentümer gelegentlich vergessen, obgleich es sich auch hierauf erstreckt. Sofern der Verwalter somit in der Regel nur einmal jährlich eine Versammlung durchführt, in der regelmäßig auch über seine Entlastung beschlossen wird, scheiden Stimmrechtsvollmachten auf den Namen des Verwalters per se aus oder sind auf andere Tagesordnungspunkte zu beschränken.

Teilweise ist vertreten worden, eine Entlastung widerspreche grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie ohne Gegenleistung erfolge, im WEG anders als im Aktienrecht gesetzlich nicht vorgesehen sei, nach § 120 Abs. 2 AktG im Aktienrecht der Entlastung auch kein Verzicht beigemessen werde und der Verwalter sich schließlich ausreichend versichern könne. Dem erteilte der BGH 2003¹ zu Recht eine Absage. Ein Entlastungsbeschluss wird demnach auf Anfechtung hin aufgehoben, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und ein Verzicht auf diese nicht ausnahmsweise veranlasst ist oder wenn die Jahresabrechnung nicht oder fehlerhaft erstellt ist.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Vereinigung zweier Sondereigentumseinheiten – Kompetenzen des WEG-Verwalters

Sondereigentümer können berechtigte Interessen an der Zusammenlegung mehrerer Wohn- oder Teileigentumseinheiten geltend machen. Für den Verwalter des Gemeinschaftseigentums stellt sich dann die Frage, ob er Prüfungs- und Zustimmungspflichten hat oder gar eine Eigentümerversammlung einberufen sollte, um die Zustimmung der anderen Eigentümer einzuholen.

1. Praktische Vereinigung durch bauliche Veränderung

Verbindet ein Eigentümer zwei benachbarte und in seinem Eigentum stehende Sondereigentumseinheiten durch einen Mauerdurchbruch ist zu unterscheiden:

Handelt es sich bei der Wand um eine nicht tragende und somit im Sondereigentum stehende Wand zwischen den beiden Einheiten, sind weder der Verwalter des Gemeinschaftseigentums noch andere Eigentümer tangiert.

Findet der Eingriff an einer tragenden und mithin gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Wand statt, handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die gemäß §§ 22, 14 WEG der Zustimmung der Eigentümer bedarf, die hierdurch einen erheblichen Nachteil erleiden. Der Nachteil liegt nicht schon im Verlust der Abgeschlossenheit oder der Schaffung eines von der Teilungserklärung abweichenden Zustandes, denn dies hat keine Auswirkungen auf Bestand und Umfang des Wohnungseigentums, BGH Az. V ZB 45/00; Bärmann/Merle, WEG, 12. Auflage 2013, § 22 Rz. 187. Das Abgeschlossenheitserfordernis ist lediglich eine Sollvorschrift, deren Verletzung nicht zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums führt. Sie dient lediglich der hinreichend deutlichen Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Diese wird durch die Verbindung zweier Sondereigentumseinheiten aber nicht berührt. Daher ist eine aktualisierte Bescheinigung weder bei vertikaler noch horizontaler Vereinigung von SE-Einheiten erforderlich, OLG HZamburg Az. 2 Wx 2/03

Ein Nachteil kann jedoch in statischen und oder brandschutztechnischen Risiken bestehen. Sofern jeder vernünftige Zweifel, dass in dieser Hinsicht das Bauvorhaben unbedenklich ist, ausgeräumt wird, bedarf es der Zustimmung anderer Eigentümer oder des Verwalters gar nicht, vgl. BGH a.a.O.

Erlangt also der Verwalter Kenntnis von der beabsichtigten oder erfolgten Vereinigung zweier Wohn- oder Teileigentumseinheiten durch bauliche Änderungen an einem Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, hat er den betreffenden Sondereigentümer aufzufordern, technische Unbedenklichkeitshinweise von geeigneten Sachverständigen auf dessen Kosten vorzulegen. Erweisen sich diese als nachvollziehbar und belegen sie die Gefährlosigkeit des Vorhabens für das Gebäude, bedarf es keiner Einholung von Zustimmungen anderer Eigentümer. Ergeben sich Zweifel an der Unbedenklichkeit, ist je nach Sachstand ein Baustopp zu erwirken oder über ein Rückbauverlangen zu beschließen, bei Gefahr in Verzug sind selbstredend Sicherungsmaßnahmen veranlasst.

2. Rechtliche Vereinigung durch Grundbuchänderung

Ein Eigentümer zweier Sondereigentumseinheiten innerhalb derselben Gemeinschaft kann auch ein Interesse an der rechtlichen Verbindung dieser Einheiten haben, z. B. zur Steuerersparnis bei beabsichtigtem Verkauf. Die Vereinigung ist rechtlich gemäß § 890 BGB zulässig. Die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte (z. B. Grundschuld) bleiben nach h. A. im bisherigen Umfang bestehen, so dass auch ggf. eine Versteigerung in die früheren Einzelobjekte erfolgt, obgleich beide durch Vereinigung ihre rechtliche Selbständigkeit verloren haben, vgl. Bärmann / Seuß - Schneider, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2013, Rz. A 344 m.w.N.; BGH Az. V ZB 152/12. Die Änderung im Grundbuch bedarf nicht der Zustimmung der anderen Eigentümer, da sie nicht rechtlich betroffen sind. Ebenso wenig sind die Vorlage eines neuen Aufteilungsplanes oder einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich, Schneider a.a.O. Rz. A 346.

Entsprechend darf auch ein Sondereigentümer einzelne Räume einer SE-Einheit der benachbarten grundbuchrechtlich zuordnen, vgl. Timme in Beckscher Onlinekommentar WEG, Stand 01.02.2014, § 8 Rz. 68.

Nicht erforderlich ist, dass die zu vereinigen- den Einheiten aneinander angrenzen, Zwißler / Boeckh, Vertragsgestaltung Miete – Grund- stück – WEG, 2. Auflage 2012, § 4 Rz. 47 f.

3. Auswirkungen auf Sondernutzungsrechte, Stimmrechte und Kostentragung

Sondernutzungsrechte bleiben an vereinigten Einheiten unverändert bestehen, vgl. Timme in Beckscher Onlinekommentar WEG, Stand 01.02.2014, § 8 Rz. 68.

Gilt in der WEG für die Stimmrechtsausübung das Kopfprinzip oder das Wertprinzip (nach MEA), ist die Änderung irrelevant. Im Falle des Objektprinzips (Abstimmung nach Anzahl der Wohnungen) verringert sich der Wert des Stimmrechts des vereinigenden Eigentümers auf ein einziges, Bärmann/Merle a.a.O. § 25 Rz. 46

In als Kostenverteilungsschlüssel die Umlage nach Einheiten vereinbart oder beschlossen, ist im Zweifel davon auszugehen, dass es sich um die Zahl der Einheiten bei Entstehung der Anlage insgesamt handeln sollte, wobei Anpassungsansprüche zu prüfen sind, vgl. Zwißler / Boeckh, Vertragsgestaltung Miete – Grund- stück – WEG, 2. Auflage 2012, § 4 Rz. 48 f.

4. Vorbehalt abweichender Vereinbarungen

Wie immer gilt aber: Zunächst ist der Inhalt der Vereinbarungen in der Gemeinschaft zu prüfen. Sehen diese abweichende Regelungen vor, können diese vorrangig sein und zu einem anderen Ergebnis als nach der hier dargestellten Rechtslage führen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Neues Verbraucherrecht – Widerrufsbelehrungen bei mietrechtlichen Vereinbarungen

In Ergänzung zu unserer Aktuellen Informati- on Nr. 21/14 haben wir für unsere Mandanten mit Beratungsvertrag nähere Informationen, Mustertexte sowie eine Synopse zur Gesetzes-

lage im passwortgeschützten Servicebereich in der Rubrik Mietrecht über Wohnraum bereit- gestellt.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Herr Rechtsanwalt René Illgen



Herr Rechtsanwalt Illgen studierte in der Zeit von 1989-1994 Rechtswissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin. Im Anschluss absolvierte er von 1995-1997 sein Rechtsrefe- rendariat am Landgericht Chemnitz. Während des Referendariats war Herr Rechtsanwalt Illgen in einer Rechtsanwaltskanzlei beschäf- tigt.

Seit 1998 ist Herr Rechtsanwalt Illgen zur Anwaltschaft zugelassen und war bis April 2014 in einer zivilrechtlich ausgerichteten Rechtsanwaltskanzlei in Chemnitz tätig. Herr Rechtsanwalt Illgen ist seit 2006 Fachanwalt für Familienrecht.

Ab Mai 2014 verstärkt Herr Rechtsanwalt Illgen das Anwaltsteam der Kanzlei Strunz- Alter als angestellter Rechtsanwalt.

Herr Rechtsanwalt Illgen ist schwerpunktmä- ßig auf den Gebieten des Grundstücksrechts, Wohnraummiet- und Pachtrechts tätig.

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE