

Herr und Frau  
Muster  
Mühlfelderstr. 16  
  
82211 Herrsching

(9901+9999)

Datum: 26.11.03

Tel.: 08152 / 92266-0

## **BIG - News**

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,  
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2003 -

Sehr geehrter Herr Muster,  
sehr geehrte Frau Muster,

mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes, und stellen Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

### **1.) Auszeichnung für BIG Hausverwaltung GmbH**

Beim diesjährigen deutschen Verwaltertag Mitte September in München wurden wir erneut als **Immobilienverwalter des Jahres** ausgezeichnet. Dieser Innovationspreis wird seit 1997 vom Dachverband der dt. Immobilienverwalter (ca. 1.000 Mitglieder bundesweit) jährlich an 5 Unternehmen vergeben, die wegweisende Konzepte für die Immobilienwirtschaft entwickelt haben.

Wir sind besonders stolz, daß wir diese Auszeichnung nach 2001 bereits zum zweiten Mal erhalten haben.

Ausgezeichnet wurde unser Konzept der Mietbescheinigung für ausgeschiedene Mieter, das wir Ihnen bereits in unserem letzten Newsletter (I/2003) vorgestellt haben. Das Formblatt für die Mietbescheinigung steht jedem zum kostenlosen Download auf unserer Homepage im Internet zur Verfügung. Klicken Sie einfach unter **www.big-hausverwaltung.de** den Menüpunkt **Kontakt/Formulare** an.

Da dieses System (ähnlich wie Arbeitszeugnisse) am besten funktioniert, je mehr es verbreitet ist, freuen wir uns, wenn Sie alle Vermieter, die Sie kennen, über diese Möglichkeit informieren und auf die Downloadmöglichkeit hinweisen.

### **1.) WEG-Recht**

#### **Bezahlung größerer Reparaturarbeiten aus Instandhaltungsrücklage oder durch Sonderumlage**

Es liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft, ob größere Reparaturarbeiten aus der hierfür ausreichenden Instandhaltungsrück-

lage bezahlt werden sollen, oder ob hierfür eine Sonderumlage erhoben wird. Es besteht kein Anspruch darauf, immer zunächst die Rücklage auszuschöpfen. (BayObLG, Beschluß vom 27.03.2003 - 2ZBR 37/03)

Anmerkung: Es ist unseres Erachtens unklug, die Rücklage ganz zu verwenden. Für ungeplante und unvorhergesehene Probleme sollte immer ein angemessener "Sockelbetrag" in der Rücklage verbleiben.

- bitte wenden -

### **Verbot der Hundehaltung**

1. Das partielle Verbot der Haltung bestimmter Hunderassen (hier: Kampfhunde und Kampfhundmischlinge) unterliegt als Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG der Beschluskompetenz der Eigentümergeinschaft.

2. Die Begriffe Kampfhund und Kampfhundmischlinge sind hinreichend bestimmt. Die Auslegung dieser beiden Begriffe im Verbotsbeschuß richtet sich nach dem Verständnis der beteiligten Wohnungseigentümer; unerheblich ist, dass diese beiden Begriffe wissenschaftlich nicht definiert sind.

(KG, Beschuß vom 23.06.2003 - 24 W 38/03)

### **Hausgeld I / Wirtschaftsplan**

1. Ein Wirtschaftsplan begündet grundsätzlich nur eine auf die betreffende Wirtschaftsperiode begrenzte Vorschuspflicht.

2. Die Wohnungseigentümer können die Fortgeltung des für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr beschlossenen Wirtschaftsplanes durch eine Vereinbarung oder einen wirksamen Mehrheitsbeschuß festlegen.

3. Ein Beschuß, der unabhängig von einem konkreten Wirtschaftsplan generell die Fortgeltung eines jeden Wirtschaftsplanes - bis zur "Verabschiedung" eines neuen - zum Gegenstand hat, ist mangels Beschluskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

(OLG Düsseldorf, Beschuß vom 11.07.2003 - 3 Wx 77/03)

Anmerkung: Die zulässige, **jährliche** Beschlusfassung über die Fortgeltung des Wirtschaftsplanes ist bei uns schon seit Jahren Standard.

### **Hausgeld II / Vorfälligkeit**

Ein Eigentümerbeschuß, der die Vorfälligkeit der monatlichen Beitragsvorschüsse bei Verzug mit mindestens 2 Teilbeträgen vorsieht, widerspricht regelmäßig NICHT Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Wegen Abweichens von OLG Zweibrücken wird die Sache dem BGH vorgelegt.

(KG, Beschuß vom 28.04.2003 - 24 W 326/01)

Anmerkung: Endlich hatte ein OLG den Mut, diesen Punkt zum BGH zu bringen.

Wir hatten diese Vorfälligkeitsregelung bereits in einigen Eigentümergeinschaften beschlossen, mußten dies nach dem Urteil des OLG Zweibrücken leider einstellen und konnten es wegen dem BGH-Urteil vom Sep. 2000, in dem "Zitterbeschlüsse" als nichtig (anstelle von anfechtbar) erklärt wurden, nirgends mehr anwenden.

## **2.) Mietrecht**

### **Vorzeitige Zahlung der Mietkaution**

Der Vermieter darf vom Mieter geleistete Zahlungen einbehalten, die dieser auf Grund einer wirksamen Mietkautionsvereinbarung geleistet hat. Das gilt auch, wenn die Zahlung vor Abschluß des Mietvertrages erfolgt ist. Der Vermieter muß den Mieter **nicht** über das Recht zur Teilzahlung aufklären.

(LG Dortmund, Urteil vom 13.05.2003 - 1 S 365/02)

Anmerkung: Gemäß § 551 BGB hat der Mieter das Recht, die Kautionszahlung in drei Teilbeträgen jeweils mit den ersten drei Mieten zu zahlen. Dieses Recht ist zwingend. Abweichende Regelungen im Mietvertrag führen zur Unwirksamkeit der gesamten Kautionsregelung, und damit zu einem Rückzahlungsanspruch des Mieters bereits während der Mietzeit. In der Praxis ist es so jedoch nicht üblich und für den Vermieter riskant. Wir empfehlen, im Mietvertrag die Kautionszahlung "gemäß § 551 BGB" zu vereinbaren, und die Zahlung vor Mietbeginn/Übergabe mündlich zu besprechen.

Wegen der Aktualität der Preisverleihung im September erhalten Sie diesmal den "Weihnachtsnewsletter" schon früher. Wir wünschen Ihnen dennoch, diesmal eben lange im voraus, eine besinnliche und ruhige Weihnachtszeit und alles Gute für das Jahr 2004.

Mit freundlichen Grüßen,  
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH