

#125SB  
9904+9999



BIG Hausverwaltung GmbH · Bahnhofstraße 20 · 82211 Herrsching/Ammersee

Datum: 18.12.07

Herr und Frau  
Muster  
Bahnhofstr. 20  
  
82211 Herrsching

#### **BIG - News**

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für unsere Kunden und unsere Geschäftspartner und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2007 -

Sehr geehrte Frau Muster,  
sehr geehrter Herr Muster,

aus den jüngsten Entwicklungen des Immobilienmarktes und der Rechtsprechung haben wir wieder einige wichtige Punkte für Sie festgehalten, die wir Ihnen über diese Ausgabe der BIG-News - gegebenenfalls kommentiert - vermitteln.

#### **1.) WEG-RECHT**

**Das gerichtliche Abberufungsverfahren gegen einzelne Beiräte ist auch ohne vorherige Eigentümerversammlung möglich, wenn sich die Beiräte schwerwiegender Pflichtverletzungen schuldig gemacht haben, und wenn absehbar ist, daß die Mehrheit der Miteigentümer der Abberufung des Beirats widerspricht.**

Das OLG nennt folgende Beispiele für schwerwiegende Pflichtverletzungen, die eine Abberufung rechtfertigen können:

- Der Verwaltungsbeirat täuscht die Miteigentümer über die Korrektheit der Jahresabrechnungen
- Der Verwaltungsbeirat verschafft der Verwaltung die Möglichkeit zu vermögensschädigenden Handlungen zu Lasten der Wohnungseigentümer (z.B. Freigabe von Aufträgen oder Zahlungen ohne rechtliche Grundlage)
- Ein Mitglied des Verwaltungsbeirats handelt eigenmächtig und zur Vorteilsverschaffung zu Gunsten der früheren Verwalterin
- Auf Betreiben des Verwaltungsbeirats erscheint ein wichtiger Punkt nicht im Protokoll der Eigentümerversammlung
- Ein Mitglied des Verwaltungsbeirats sagt in einem Wohnungseigentumsverfahren vor Gericht die Unwahrheit und täuscht das Gericht

(OLG München, Aktenzeichen: 32 Wx 115/06)

Anmerkung: Es zeigt sich immer wieder als problematisch, wenn sich Beiräte "vor den Karren der Verwaltung spannen lassen" oder Zuständigkeiten, die bei den Wohnungseigentümern gesamt (Beschlussfassung) oder der Verwaltung (Ausführung) liegen "an sich reißen", und hier selbst zu sehr bestimmend tätig werden. Insbesondere Beiräte, die sich kaufmännisch/buchhalterisch nicht sehr gut auskennen, sollten sich davor hüten, die von der Verwaltung erstellte Abrechnung entgegen kritischer Stimmen von anderen Miteigentümern vorbehaltlos zu verteidigen oder gar "Testate" oder ähnliche Prüfgarantien zu erteilen.

#### **Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in fremde Einzelabrechnungen**

Jeder Eigentümer hat als Kontrollrecht ein Recht auf Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen einschließlich der Einzelabrechnungen ALLER Wohnungseigentümer, ohne dass hierfür datenschutzrechtliche Einschränkungen zu beachten seien. Auf Verlangen des Wohnungseigentümers sind ihm gegen Kostenerstattung entsprechende Kopien auszuhändigen.

(OLG München, Beschluß vom 09.03.2007 - 32 Wx 177/06)



### **§ 35a EStG: Ausweis der Steuervergünstigung in der Hausgeldabrechnung**

Die Verpflichtung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstellung einer Jahresabrechnung im Rahmen des § 28 Abs. 3 WEG umfasst **nicht** den Ausweis und die differenzierte Darstellung begünstigter haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen im Sinne des § 35a EStG.

(AG Bremen, Beschluss vom 03.06.2007 - 11 a II 89/2007 WEG)

**P.S.:** Gemäß dem neuesten Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom Oktober 2007 können Wohnungseigentümer die Steuervorteile gemäß §35a in dem Jahr geltend machen, in dem die Abrechnung vorgelegt wird, also im jeweiligen Folgejahr. Der Zeitdruck für die Abgabe Steuererklärung fällt damit weg.

### **Umlage von Prozesskosten und Rechtsverfolgungskosten innerhalb der WEG**

Rechtsverfolgungskosten aus Binnenstreitigkeiten der WEG (z.B. Beschlussanfechtung) sind NICHT nach § 426 Abs. 1 BGB nach den Kopfteilen abzurechnen, sondern gem. § 16 Abs. 2 BGB nach den Miteigentumsanteilen.

Haben die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung bestimmt, daß Verwaltungskosten nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, so gilt dieser Umlagungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Binnenstreitigkeiten.

(BGH, Beschluss vom 15.03.2007, V ZB 1/06)

## **2.) Mietrecht**

### **Einsichtnahme des Mieters in die Abrechnungsunterlagen**

"Die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung wird gewährt, wenn dem Mieter ein Aktenordner mit Belegen im zumutbar erreichbaren Geschäftsraum des Vermieters vorgelegt wird und der Mieter sich mit von ihm versicherter fachkundiger Hilfe in den Belegen zurecht finden kann."

(LG Berlin, Urteil v. 28.09.2006 - 67 S 225/06)

### **Schimmel in der Wohnung: Beweispflicht / Heiz- und Lüftungsverhalten**

"Die Frage, ob Schimmelpilz in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährdet, lässt sich nicht im allgemeinen beantworten und kann in vielen Fällen nur durch ein medizinisches Sachverständigen Gutachten geklärt werden.

Es ist bei lebensnaher Betrachtung durchaus zumutbar, eine etwa 30 m<sup>2</sup> grosse Wohnung bei Anwesenheit von zwei Personen während des Tages insgesamt 4-Mal durch Kippen der Fenster für etwa 3-8 Minuten zu lüften."

(BGH, Urteil vom 18.04.2007 VIII ZR 182/06)

## **3.) Sonstiges**

### **Hausratversicherung**

"Behauptet der Versicherungsnehmer, ein Einbrecher sei durch Aufhebeln einer Loggiatür in die versicherte Wohnung eingedrungen, so gehört es NICHT zu den Mindesttatsachen für das äussere Bild eines Einbruchdiebstahls, dass der Versicherungsnehmer darlegt, auf welche Weise der Täter auf die im ersten Stock des Hauses belegene Loggia gelangt ist."

(BGH, Urteil v. 21.12.2006 - IV ZR 233/05)

Anmerkung: Lesenswerter Auszug aus der Urteilsbegründung:

"Dem Versicherungsnehmer werden von der Rechtsprechung Erleichterungen für den Beweis eines bedingungsgemäßen Diebstahls versicherter Sachen zugestanden. Sie beruhen auf der Überlegung, dass es wegen des für eine Entwendung typischen Bemühens des Täters, seine Tat unbeobachtet und unter Zurücklassung möglichst weniger Tatspuren zu begehen, oft nicht möglich ist, im Nachhinein den Tatverlauf konkret festzustellen. Da sich der Versicherungsnehmer gerade auch für solche Fälle schützen will, kann nicht angenommen werden, der Versicherungsschutz solle schon dann nicht eintreten, wenn der Versicherungsnehmer nicht in der Lage ist, den Ablauf der Entwendung im einzelnen darzulegen und zu beweisen."

Wir wünschen Ihnen eine erholsame und besinnliche Weihnachtszeit und alles Gute für das Jahr 2008.

Mit freundlichen Grüßen,  
Ihre BIG Hausverwaltung