

Der Verwalter-Brief

mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2020/Januar 2021



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

seit 1. Dezember 2020 müssen wir mit ihr leben, der WEG-Reform. Viele entscheidende Bereiche wurden komplett neu ge-

regelt – mit weitreichenden Auswirkungen auf die Verwalterpraxis. Manche Neuregelung, die auf den ersten Blick auf Vorbehalte stößt, birgt aber auch Chancen für professionelle Verwalter und zeitgemäße Strukturen. Machen Sie das Beste daraus.

Ein großes Ärgernis bei der Verwaltung von Wohnungseigentum sind unklare Umlagevereinbarungen. Die Entscheidung des Monats ist insoweit exemplarisch. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer, Amts- und Landgerichte waren sich im Verständnis der streitigen Umlagevereinbarung einig. Der BGH war aber ein „Spielverderber“ und sah es vollständig anders. Dieses Urteil hat Dr. Elzer im Übrigen auch deshalb ausgewählt, damit er Ihnen anhand der Überlegungen zum alten Recht die neuen WEG-Vorschriften zu den Umlageschlüsseln in einem ersten Überblick vorstellen kann. Diese Bestimmungen werden Ihre Arbeit als Verwalter grundlegend ändern.

Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten in 2021 wünscht Ihnen
Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember/Januar

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

WEG-Reform als Chance für professionelle Verwalter und zeitgemäße Strukturen

→ Seite 4

Organisation

Datenschutz und Coronavirus: Bissspuren am Monitor

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert/Elzer kompakt

Entscheidung des Monats: Verständnis einer Umlagevereinbarung

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Mieter kann Betriebskostenabrechnung jederzeit anerkennen

Vermieter von Wohnraum müssen innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Betriebskostenabrechnung vorlegen, um vom Mieter eine Nachzahlung fordern zu können. Die Abrechnung muss gewissen formellen Anforderungen entsprechen; tut sie dies nicht, kann der Mieter die Nachzahlung verweigern. Nach Zugang der Abrechnung hat der Mieter 12 Monate Zeit, um Einwendungen zu erheben. Von diesen gesetzlichen Regelungen kann nicht zulasten des Mieters abgewichen werden.

Unabhängig davon können die Parteien des Mietvertrages nach dem Zugang einer Betriebskostenabrechnung beim Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den in der Abrechnung ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Das hat der BGH klargestellt. Dem steht weder eine mit einer solchen Vereinbarung verbundene Verkürzung der Einwendungsfrist entgegen, noch eventuelle formelle Mängel der Abrechnung, die mit Abschluss der Vereinbarung unbeachtlich werden. Allerdings sind wegen der Rechtsfolgen für den Mieter an eine solche Einigung hohe Anforderungen zu stellen; so müssen eindeutige Erklärungen der Vertragsparteien vorliegen.

In der Entscheidung verweist der BGH zudem auf seine Rechtsprechung, dass die vorbehaltlose Zahlung oder Gutschrift eines Abrechnungssaldos allein kein Schuldanerkenntnis darstellt. (BGH, Urteil v. 28.10.2020, VIII ZR 230/19)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

Mietpreisbremse und höhere Vormiete

Unter Geltung der Mietpreisbremse ist die zulässige Miethöhe bei Abschluss eines neuen Mietvertrages begrenzt: Die Miete darf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Eine Ausnahme ergibt sich aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB: Lag die im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete über diesem Betrag, darf auch im neuen Mietverhältnis die zuvor vereinbarte Miete vereinbart werden.

Was unter „im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete“ zu verstehen ist, hat kürzlich der BGH konkretisiert. Im entschiedenen Fall waren Räume in Berlin zunächst zu Wohnzwecken zu einer Miete von 950 Euro vermietet und im Anschluss für eine Büronutzung zu einer monatlichen Miete von 900 Euro. Nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Berlin wurden die Räume wieder zu Wohnzwecken vermietet. Ausgehend von der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre eine Miete von ca. 700 Euro zulässig gewesen. Im Mietvertrag vereinbart wurden jedoch 950 Euro. Hierbei berief sich der Vermieter auf die im letzten Wohnraummietverhältnis vereinbarte Miethöhe. Nach Beginn des Mietverhältnisses rügte der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Die Höhe der zuvor vereinbarten Miete sei für die zulässige Miethöhe unerheblich. Der BGH gab der auf Rückzahlung von Miete gerichteten Klage des Mieters statt, weil sich der Vermieter nicht auf die im vorletzten Miet-

verhältnis, das zugleich das letzte Wohnraummietverhältnis war, vereinbarte Miethöhe berufen konnte. Vorheriges Mietverhältnis im Sinne von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ist nur das unmittelbar vorangegangene Mietverhältnis – und dies war hier ein Gewerbemietverhältnis zu einer Miete von 900 Euro. Aber selbst 900 Euro Miete konnte der Vermieter nicht verlangen, denn als „Vormiete“ kommt nur eine in einem Wohnraummietverhältnis vereinbarte Miete in Betracht und nicht etwa eine in einem ganz anderen Marktsegment (wie einem Gewerberaummietverhältnis) erzielte Miete. (BGH, Urteil v. 19.8.2020, VIII ZR 374/18)

! Weiterführende Informationen:

Mietpreisbremse: Mietberechnung nach der Vormiete → **8139414**

Umsatzsteuer auf Nebenkosten bei der Gewerbemiete

Auch bei gewerblichen Mietverhältnissen fällt auf die Miete grundsätzlich keine Umsatzsteuer an. Allerdings kann der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren, wenn er Unternehmer ist und der Mieter die Räume nutzen will, um umsatzsteuerpflichtige Umsätze auszuführen. Dann schuldet der Mieter die Miete zuzüglich Umsatzsteuer und kann die gezahlte Umsatzsteuer seinerseits als Vorsteuer geltend machen.

Ist im Mietvertrag die Pflicht zur Zahlung der Umsatzsteuer ausdrücklich nur für die Netto-Miete vorgesehen, liegt einer neuen BGH-Entscheidung zufolge die Auslegung nahe, dass der Mieter auch auf die Nebenkosten Umsatzsteuer entrichten muss. Die Gebrauchsüberlassung an den Mieter und Aufwendungen des Vermieters, die dieser über die Nebenkosten umlegt, sind – auch umsatzsteuerlich – eine einheitliche Leistung an den Mieter, die dieser durch die Grundmiete und die Nebenkosten einheitlich vergütet.

Eine Vertragsauslegung, dass der Mieter wie auf die Grundmiete auch die auf die Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer zu tragen hat, entspreche einer weit verbreiteten Rechtsauffassung, so der BGH. (BGH, Urteil v. 30.9.2020, XII ZR 6/20)

! Weiterführende Informationen:

Klauseln im Formularmietvertrag: Umsatzsteuer → **2757739**

Mangelerforschung durch Vermieter ist kein Anerkenntnis

Will ein Mieter aufgrund eines Mangels die Miete mindern, trägt er für das Vorliegen des Mangels und dessen Erheblichkeit die Beweislast. Erklärt der Vermieter Erfüllungsbereitschaft, etwa um den Mieter von weiteren Maßnahmen abzuhalten oder diesem den Beweis zu erleichtern, kann dies als „Zeugnis gegen sich selbst“ aber zu einer Umkehr der Beweislast führen oder zumindest ein Indiz sein, das das Gericht bei der Beweiswürdigung verwerten kann.

Die bloße Bereitschaft eines Vermieters, einer Mangelanzeige des Mieters nachzugehen, enthält für sich genommen noch keine Aussage dahingehend, das Vorhandensein eines Mangels und die Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache außer Streit stellen zu wollen, so der BGH in einer neuen Entscheidung. Nur wenn besondere Umstände die Wertung tragen, der Vermieter werde nicht nur aus Kulanz oder zwecks gütlicher Beilegung des Streits tätig, können Maßnahmen des Vermieters als „Zeugnis gegen sich selbst“ angesehen werden. Von Bedeutung sind dabei vor allem Umfang, Dauer und Kosten der Mangelbeseitigungsarbeiten.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter von Büroräumen einige Fliesen entfernen und eine Rigipswand öffnen lassen, um Hinweisen des Mieters

nach einer Beeinträchtigung durch Gerüche nachzugehen. Diese Maßnahme war mit so wenig Aufwand verbunden, dass hierin kein tatsächliches Anerkenntnis des Vermieters zu sehen war. Die Beweislast für den Mangel blieb daher beim Mieter. (BGH, Urteil v. 23.9.2020, XII ZR 86/18)

! Weiterführende Informationen:

Mängel der Mietsache – Darlegungs- und Beweislast → **3266613**

Hessen weitet Mietpreisbremse und Kappungsgrenze aus

Hessen hat die Mietpreisbremse bei Neuvermietung auf mehr Kommunen als bisher ausgeweitet. Seit dem 26.11.2020 gilt eine neue Mieterschutzverordnung. Nun ist in 49 Städten und Gemeinden – statt wie bisher 31 Kommunen – die Miethöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt. In vier Kommunen wurde die Mietpreisbremse abgeschafft.

In den 49 Kommunen ist außerdem die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % innerhalb von 3 Jahren abgesenkt. Zudem gilt dort eine auf 8 Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Verordnung enthält zudem zahlreiche Übergangsregelungen.

Diese hessischen Kommunen sind von der neuen Mieterschutzverordnung erfasst:

Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Biebesheim am Rhein, Bischofsheim, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Egelsbach, Eltville am Rhein, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Fuldaabrück, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Groß-Gerau, Groß-Zimmern, Hainburg, Heusenstamm, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Kriftel, Langen (Hessen), Langenselbold, Mainhausen, Maintal, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Neu-Anspach, Neu-Isenburg, Nidderau, Obertshausen, Offenbach am Main, Pfungstadt, Raunheim, Rosbach vor der Höhe, Roßdorf, Rüsselsheim am Main, Schwalbach am Taunus, Steinbach (Taunus), Usingen, Viernheim, Walluf, Weiterstadt und Wiesbaden.

Seit 26.11. gilt die Mietpreisbremse nicht mehr in Kassel, Hattersheim, Hofheim sowie Oberursel.

! Weiterführende Informationen:

Praxis-Übersicht: Derzeit geltende Mietpreisbremse in den Bundesländern → **8388521**

GEMA-Gebühren für Ferienwohnungen

Der BGH hat entschieden, dass das Weiterleiten von Radio- und Fernsehprogrammen in mehrere Ferienwohnungen mittels einer Verteileranlage eine öffentliche Wiedergabe ist, für die GEMA-Gebühren anfallen. Getroffen hat es den Betreiber eines Beherbergungsbetriebs mit acht Ferienwohnungen, die mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet sind. Begründung: Wenn der Betreiber von Ferienwohnungen von ihm empfangene Rundfunk- und Fernsehsignale zeitlich, vollständig und unverändert in die Wohnungen weiterleitet, ist dies eine vergütungspflichtige öffentliche Wiedergabe (§ 15 Abs. 3 UrhG). Insbesondere ist das Merkmal der Öffentlichkeit erfüllt. Dieses setzt eine unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten und „recht viele Personen“ voraus. Mit „recht viele Personen“ ist gemeint, dass der Begriff der Öffentlichkeit eine Mindestschwelle enthält, die jedenfalls bei einem Angebot von acht Ferienwohnungen, die jeweils von mehreren Personen bewohnt werden können, überschritten ist. Unbeachtlich ist, ob die Wohnungen tatsächlich alle durchgehend belegt sind. (BGH, Urteil v. 18.6.2020, I ZR 171/19)



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

WEG-Reform 2020: Durchführung der Eigentümerversammlung – was ändert sich, was gilt es zu beachten?

Donnerstag, 14.1.2021, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Das WEMoG hat das WEG wie keine Reform zuvor geändert und umgekrempelt. Unter anderem sind die WEG-Regelungen in Bezug auf die Versammlung teilweise neu gefasst worden. Neben neuen Beschlusskompetenzen zur Online-Teilnahme an einer Versammlung und Neuerungen beim schriftlichen Beschluss, gibt es eine ganze Reihe weiterer Neuerungen zu beachten und sicher umzusetzen. In diesem Online-Seminar werden die neuen Regelungen erläutert, Vorschläge unterbreitet und erste Muster und Checklisten angeboten.

Referent: Dr. Oliver Elzer

WEG-Reform: Neue Beschlusskompetenzen für bauliche Veränderungen und deren Kostenverteilung

Dienstag, 26.1.2021, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Durch die WEG-Reform werden auch die Regelungen über bauliche Veränderungen grundlegend neu gefasst; so wird etwa die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen vereinfacht. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die neuen Regeln und zeigt auf, was Verwalter künftig beachten müssen.

Referent: RA Marco J. Schwarz

Anmeldung unter onlinetraining.haufe.de/immobilien

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe axera“ oder „Lexware hausverwalter plus“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis“ oder „VerwalterPraxis Professional“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

WEG-Reform als Chance für professionelle Verwalter und zeitgemäße Strukturen

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Am 1. Dezember 2020 ist das umfassend reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft getreten. Viele entscheidende Bereiche werden komplett neu geregelt – mit weitreichenden Auswirkungen auf die Verwalterpraxis. Manche Neuregelung, die auf den ersten Blick auf Vorbehalte stößt, birgt Chancen für die professionellen Vertreter der Branche.

Die Diskussion um die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde in den vergangenen Monaten durchaus hitzig in der Öffentlichkeit geführt. Verbraucherschutzverbände und einzelne Medien skizzierten einen allmächtigen Verwalter, dem die Wohnungseigentümer als Bittsteller gegenüberstehen. Trotz des Drucks auf die Regierungskoalition kam es zuletzt aber nicht mehr zu strukturellen Eingriffen in den Gesetzentwurf, sondern lediglich zur Modifikation einzelner Punkte.

Vertretungsmacht des Verwalters (§ 9b WEG)

Der Verwalter hat künftig eine umfassende und nicht beschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis und ist damit ermächtigt, ohne besonderen Nachweis gegenüber Dritten Verträge im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Grundstückskauf- und Darlehensverträge. Für Verbraucherschützer ist diese Beschränkung beruhigend, für die Praxis ist sie aber zu vernachlässigen. Denn die Zahl professioneller Verwaltungen, die in der Vergangenheit ohne Beschluss der Gemeinschaft entsprechende Verträge abgeschlossen haben, dürfte gegen Null tendieren.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

Deutlich weitreichender wirkt sich der neu gefasste § 27 WEG aus. Er wurde im Rahmen der Novellierung deutlich verkürzt, der bisherige umfangreiche Leistungskatalog im Gesetzestext ist entfallen. Der Verwalter ist nun „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind“.

Im Gesetzentwurf stand noch, der „Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“. Auch diese Formulierung stieß – wie die der unbeschränkten Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis (§ 9b Abs. 1 WEG) – auf erhebliche Vorbehalte der Verbraucherschützer. Die nun letztlich im Bundestag verabschiedete Formulierung paraphrasiert nur die ursprüngliche Regelung – jedoch kommt es in der Praxis zu einem

Paradigmenwechsel. Denn der Verwalter entscheidet in der laufenden Verwaltung und hat allein abzuwägen, ab welchem Punkt es zu erheblichen Verpflichtungen kommen kann. Dies hängt ganz wesentlich von der Größe der jeweiligen Gemeinschaft ab: Je größer die Anlage, desto höher die Eigenverantwortlichkeit des Verwalters. Als Richtwert kann ein finanzielles Volumen von weniger als zwei Prozent der jährlichen durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme angenommen werden, damit eine Maßnahme nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt.

Verantwortung für Verwalter steigt

Mit der Neuregelung steigt zwar die Verantwortung des Verwalters, aber im Ergebnis zeigen sich wohl nur geringe Unterschiede zum § 27 WEG a. F. Dennoch: Zukunftsgerichtet aufgestellte Verwaltungen können durch den neuen § 27 Abs. 2 WEG profitieren. Mit dem Erweitern oder Beschränken von Rechten und Pflichten des Verwalters durch den Beschluss der Eigentümer wird es möglich, sich vom Wettbewerb abzuheben. Es liegt somit in der Hand der Immobilienverwaltung, welches Leistungsspektrum sie anbietet. So kann es beispielsweise wirtschaftlich sinnvoll sein, für kleinere Eigentümergemeinschaften – die oftmals Probleme haben, einen professionellen Verwalter zu finden – lediglich Jahresabrechnung und Eigentümerversammlung zu übernehmen und die übrigen Leistungen in der Eigenverantwortung der Gemeinschaft zu belassen. Auf der anderen Seite kann für andere Gemeinschaften ein breiter Leistungskatalog umgesetzt werden mit einem entsprechenden Vergütungsmodell. Hier lohnt es sich, das bestehende Geschäftsmodell einer genauen Prüfung zu unterziehen und offen zu sein für neue Wege. So dürfte künftig der Grad der Spezialisierung von Immobilienverwaltungen zunehmen, was dem Berufsbild zugutekommen wird. Um dabei Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Gemeinschaft beschließen zu lassen, was diese als Rechte und Pflichten des Verwalters einstuft.

Überwachung durch den Verwaltungsbeirat (§ 29 Abs. 2 Satz 1 WEG)

Mit Skepsis betrachtet wird von Seiten der Verwaltungen die Neuregelung, dass es künftig Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist, den Verwalter zu überwachen. Hier ist wichtig festzuhalten, dass der Beirat auch künftig nicht berechtigt ist, in die Abläufe der Verwaltung einzugreifen. Vielmehr wird er sich weiter auf Auskunftsansprüche gegenüber dem Verwalter beschränken müssen. Einzig kann die Gemeinschaft beschließen, dass der Verwalter nur mit Zustimmung des Beirats Rechtsgeschäfte tätigen kann.

Zertifizierung als Bestandteil ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG)

Eine weitreichende Neuerung ist das nun eingeführte Recht für Wohnungseigentümer, von ihrem Verwalter den Nachweis einer Zertifizierung einzufordern. Der Gesetzgeber schreibt somit eine Zertifizierung als zivilrechtliche Regelung fest. Hierfür hatte sich der VDIV Deutschland in den vergangenen Monaten energisch eingesetzt, nachdem sich abzeichnete, dass die Gewerbeordnung nicht um den Sachkundenachweis als Voraussetzung für eine gewerberechtliche Tätigkeit ergänzt werden würde.

Künftig entspricht ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter zertifiziert ist – sowohl bei Erst- als auch Wiederholungsbestellungen. Eine Ausnahme gilt lediglich für Gemeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumsrechten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Bestellung eines nicht-zertifizierten Verwalters keiner ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, so dass ein solcher Beschluss auf Anfechtung hin für ungültig erklärt wird. Aber: Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird der Beschluss bestandskräftig. Sind sich alle Eigentümer einig, einen nicht-

zertifizierten Verwalter (wieder-)bestellen zu wollen, und rechnen daher nicht mit einer Beschlussanfechtungsklage, steht seiner Bestellung also nichts im Wege. Dadurch können Verwaltungen grundsätzlich auch ohne Zertifizierung weiterhin mit solchen Eigentümergemeinschaften zusammenarbeiten, mit denen in den vergangenen Jahren bereits ein stabiles Vertrauensverhältnis aufgebaut wurde.

Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung sowie über das zu erteilende Zertifikat erarbeitet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gemäß § 26a Abs. 2 WEG aktuell in einer Rechtsverordnung. In dieser soll auch geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen juristische Personen und Personengesellschaften zum Führen der Bezeichnung berechtigt sind und welche Ausnahmen bestehen. Personen, die „die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen“, müssen sich keiner weiteren Prüfung unterziehen, können sich aber auch nicht als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen – sind diesem aber gleichgestellt.

Unterschiede zwischen Zertifizierung und Weiterbildungspflicht

Zur Frage, wer bei einem Verwaltungsunternehmen zertifiziert sein muss, damit „der Verwalter“, also das Verwaltungsunternehmen, als zertifiziert gilt, heißt es in der Begründung des Rechtsausschusses: „Der Ausschuss geht davon aus, dass insoweit inhaltlich an die entsprechende Regelung zur Fortbildungspflicht in § 34c Abs. 2a Satz 1 der GewO angeknüpft werden kann. Diese Regelung stellt auf die Personen ab, die unmittelbar bei der Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dementsprechend müssten sich Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister), keine Prüfung ablegen, damit sich die juristische Person oder Personengesellschaft, bei der sie beschäftigt sind, als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf.“

Das dürfte für Einzelunternehmen bedeuten, dass der Gewerbetreibende zertifiziert sein muss, die Mitarbeiter in der Wohnungseigentumsverwaltung hingegen nicht. Bei juristischen Personen und Personengesellschaften müssten die Personen zertifiziert sein, die unmittelbar an der Wohnungseigentumsverwaltung mitwirken.

Die Zertifizierung wird somit zum Teil anders gehandhabt als die Weiterbildungsverpflichtung, die sowohl für den Gewerbetreibenden als auch die unmittelbar an der Verwaltung mitwirkenden Mitarbeiter gilt. Aber es war politischer Wille, die Zertifizierung an die unmittelbare Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter zu knüpfen.

Auswirkungen auf Verwaltungsgesellschaften

Es bleibt abzuwarten, wie genau die Rechtsverordnung ausgestaltet wird und welche Konsequenzen dies auf Personengesellschaften und juristische Personen haben wird. So ist derzeit offen, ob sich ein Verwaltungsunternehmen als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn einzelne Mitarbeiter nicht zertifiziert, sondern nur gleichgestellt sind, und wie ein Verwaltungsunternehmen die Zertifizierung gegenüber den Eigentümern nachweisen kann, da es kein Firmen-Zertifikat gibt. Ebenso ist fraglich, ob sich ein Unternehmen nicht mehr als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn ein (nicht zertifizierter) Mitarbeiter aus der Mietverwaltung vertretungsweise in der Wohnungseigentumsverwaltung eingesetzt wird, und ob ein neuer Mitarbeiter erst dann dort eingesetzt werden darf, wenn er zertifiziert ist. Das würde letztlich bedeuten, dass angehende Immobilienkaufleute vor dem Ende ihrer Ausbildung eine bestandene Prüfung zum zertifizierten Verwalter be-

nötigen, um aktiv in der Wohnungseigentumsverwaltung mitzuarbeiten – eine problematische Konsequenz.

Durchaus überraschend für manchen Verwalter ist der Verzicht des Gesetzgebers auf eine „Alte-Hasen-Regelung“. Doch bei der Zertifizierung soll es eben nicht nur darum gehen, praxisübliches Wissen nachzuweisen, sondern auch dafür gewappnet zu sein, neuen Herausforderungen durch soziokulturelle und umweltpolitische Entwicklungen erfolgreich zu begegnen und den zertifizierten Prüfnachweis für den Eigentümer vorweisen zu können. Zudem gibt es Übergangsvorschriften bis Mitte 2024, wenn der Verwalter vor dem 1. Dezember 2020 bestellt wurde. Der Gesetzgeber begründete die notwendige Zertifizierung für „Alte Hasen“ auch damit, dass das reformierte WEG so viele neue Regelungen enthält, die einen zertifizierten Nachweis rechtfertigen.

Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 3 WEG)

Künftig kann ein Verwalter jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden, sein Vertrag endet dann spätestens sechs Monate später. Mancher Verwalter mag kritisieren, dass hierdurch Planungssicherheit fehlt. Das Risiko einer vorfristigen Beendigung des Vertrags ist zwar womöglich partiell gestiegen, doch hier ging es um „Chancengleichheit“, hatte doch der Verwalter bereits mitunter die Möglichkeit, sein Amt vorfristig niederzulegen. Abgesehen von dem Aspekt, dass es wenig erstrebenswert ist mit einer Gemeinschaft zusammenzuarbeiten, in der die Mehrheit für die Absetzung des Verwalters ist, dürften Verwaltungen, die eine gute Leistung bringen, in den wenigsten Fällen Gefahr laufen, plötzlich abberufen zu werden. Hinzu kommt, dass auch hier neue Vergütungschancen liegen. Denn das Risiko der jederzeitigen Abberufung sollte bei Neubestellungen eingepreist werden.

Zudem ist die Neuregelung ein guter Anlass, seinen Verwaltungsbestand kritisch zu hinterfragen und sich ggf. von problembehafteten, streitanfälligen Gemeinschaften zu trennen. Zukünftig kann sich ein professioneller Verwalter mehr denn je aussuchen, welche Gemeinschaft er ins Portfolio nimmt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem Vorverwalter aus nichtssagendem Grund außerordentlich gekündigt wurde – das Gebaren solcher Gemeinschaften dürfte sich in der Branche schnell herumsprechen und die kurzsichtige Abwahl des Verwalters als Bumerang erweisen.

Fazit

Das neue WEG mag für manche Verwaltungen auf den ersten Blick den einen oder anderen Pferdefuß haben. Doch vielmehr sollte der Blick auf die Chancen gelenkt werden, die diese Zäsur mit sich bringt. Abläufe und Geschäftsmodelle zu hinterfragen und neu aufzustellen dürfte sich in vielen Fällen als äußerst förderlich für die unternehmerische Zukunft erweisen. Hierbei sollte auch der Verwaltervertrag neu gefasst werden, dessen Bedeutung nicht zuletzt aufgrund der allgemein gehaltenen Klausel der Rechte und Pflichten des Verwalters steigt. Immobilienverwaltungen sollten diese Gelegenheit nutzen, nicht nur diese genau darzulegen, sondern weiterreichende Veränderungen umzusetzen – beispielsweise zeitgemäße Regelungen für Zeit und Ort von Eigentümerversammlungen, Sprechzeiten oder den zeitlichen Rahmen der Einsichtnahme in Dokumente durch die Gemeinschaft bzw. den Beirat.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt über 3.000 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei ca. 6,8 Millionen Wohneinheiten.



Organisation



Datenschutz und Coronavirus: Bisspuren am Monitor

Reinhold Okon, München

Das Jahr 2020 ist sicher ein zukunftsprägendes Jahr. Es wird zukünftig wohl nichts mehr so sein, wie es einst war. Begriffe wie Verschwörungstheoretiker, QAnon, Maskenpflicht, Freiheitsberaubung, Diktatur oder fehlende Demokratie sind nur einige, die uns in dieser Krise tagtäglich entgegenschallten. Viele kämpfen mit persönlichen Verlusten, Einschränkungen, finanziellen Einbußen und Zukunftsängsten. Verständlich, dass nur wenige den Datenschutz weiterhin im Fokus haben. An Anfang des „Lockdowns“ war deutlich zu erkennen, dass Datenschutz ziemlich weit hintenangestellt war. Während Unternehmen versuchten, die Produktivität wenigstens durch Schaffung von „Heim Arbeitsplätzen“ aufrechtzuerhalten, meldeten sich vermehrt Aufsichtsbehörden und Datenschützer und hoben den Finger. Ein Heimarbeitsplatz verlegt die betriebliche Sicherheit in „unkontrollierbare“ Räume. Im Netz fanden sich plötzlich viele Anleitungen zum datenschutzkonformen Umgang mit personenbezogenen Daten. Und Corona zeigte auch auf, wie erschreckend weit wir immer noch von der sog. Digitalisierung entfernt sind. Nur wenige Hausverwaltungen waren technisch darauf vorbereitet und konnten die Mitarbeiter so an das Unternehmensnetzwerk anbinden, dass wenigstens die wichtigsten Tätigkeiten erledigt werden konnten. Und es stellte sich auch noch eine viel wichtigere Frage: Wie kann ich mit meinen Kunden kommunizieren?

Videokonferenzsysteme

Um wenigstens im Kontakt und Fokus zu bleiben und auch eine Art Präsenz zu zeigen, setzten viele auf „Videokonferenzsysteme“. Mittlerweile gibt es unzählige Tools, die eine schnelle Verbindung mit Kunden, Mitarbeitern oder Geschäftspartnern ermöglichen. Da in Deutschland ein „Online-Meeting“ nicht zum Standard in Unternehmen gehört(e), sind uns die USA in diesem Bereich ein gutes Stück voraus. Kein Wunder also, dass die meisten Anbieter für Videokonferenzsysteme aus den USA kommen. Die Kommunikation über ein Videokonferenzsystem gehört in den USA zum Alltag. Auch in US-Behörden ist ein „Video-Call“ völlig normal. Da liegt es auf der Hand, dass die Amerikaner entsprechende Ressourcen für eine nahezu unterbrechungsfreie Unterhaltung vorhalten können.

BEISPIEL „ZOOM“

Zoom gehört zu jenen Anbietern, die seit jeher auf eine Kommunikation über Online-Video gesetzt haben. Zoom gilt als Branchen-Primus hinsichtlich Qualität, Leistung und Umfang eines Videokonferenzsystems. Zoom hatte vor der Coronakrise eine Nutzerzahl von etwa 10 Mio., die täglich diese Dienstleistung nutzten. Als man weltweit dem „Lockdown“ über die Nutzung eines Videokonferenzsystems entgegensteuern wollte, stieg die Zahl auf über 300 Mio.

Die Rechenzentren, die Zoom betreibt, sind gigantisch. Installation und Nutzung sind denkbar einfach. Erst im Nachhinein hoben die Aufsichtsbehörden den Finger und deuteten an, dass der Datenschutz doch bitte weiterhin „im Fokus bleiben“ sollte. Das Thema Datensicherheit und vor allem Datenschutz ist in den USA „abstrakt“ zu sehen. Ziemlich schnell wurde erkannt, dass der Einsatz von Zoom datenschutzrechtliche Probleme mit sich bringt. Beispielsweise wurden an einer Schule während eines Online-Meetings über Zoom plötzlich pornographische Bilder angezeigt. Ein Hacker hatte sich eingeklinkt und konnte mithören und mitlesen, aber auch selbst Inhalte einschleusen. Zoom geriet derart ins Kreuzfeuer, dass die Aufsichtsbehörden von Zoom abieten. Zoom wiederum versuchte, mit der Version 5.0 grundlegende datenschutzrechtliche Einstellungen vorzunehmen, um den Markt Europa weiterhin bedienen zu können. Man sah sich nach Veröffentlichung dieser Version gut gerüstet. Und obwohl Zoom in punkto Datenschutz und Datensicherheit nachgelegt hat, ist sein Einsatz mittlerweile unzulässig. Was ist passiert?

EuGH-Urteil Schrems II

Am 16. Juli 2020 erklärte der EuGH (EuGH C-311/18, Schrems II) den sog. EU-US Privacy Shield für ungültig. Damit war ab diesem Zeitpunkt eine Datenübermittlung in Drittländer unzulässig. Während vorher eine Übermittlung in Drittländer, wie z. B. die USA, auf den EU-US Privacy Shield gestützt werden konnte, war dies nun nicht mehr möglich. Das bedeutete, dass Cloud-Dienste, Videokonferenzsysteme etc. nicht mehr ohne Weiteres eingesetzt werden können. Zumindest dann nicht, wenn es um die Verarbeitung von personenbezogenen Daten geht. Eine kleine Ausnahme gibt es noch. Die Standardvertragsklauseln. Doch diese dürften für die meisten Unternehmen nicht realisierbar sein.

Standardvertragsklauseln (SCC)

Im Jahr 2010 wurden die sog. „Standardvertragsklauseln“ (2010/87/EU vom 5.2.2010), auch „SCC“ genannt, verabschiedet. Diese sind laut EuGH nach wie vor gültig. Dieser Standardvertrag beinhaltet wichtige Regularien zum Umgang mit personenbezogenen Daten in einem „unsicheren Drittland“, wie etwa USA, China, Russland oder Indien. Von der hessischen Aufsichtsbehörde für Datenschutz war zu vernehmen, dass die Verwendung von SCCs gerade für kleinere und mittlere Unternehmen ein „einfach handhabbares Instrument zur rechtmäßigen Übermittlung personenbezogener Daten in ein Drittland“ darstellt. Im Klartext: Wenn ein Dienstleister mit Sitz in einem unsicheren Drittland seine Verarbeitung von personenbezogenen Daten vorher auf den jetzt ungültigen Privacy Shield gestützt hat, könnte er seine Dienste weiterhin anbieten, wenn er sich den Inhalten der SCC unverändert und ausnahmslos unterwirft. Nur gibt es da ein kleines Problem. Erwiesenermaßen gibt es in den USA Gesetze, die es staatlichen Behörden erlaubt, in Daten von Unternehmen einzugreifen bzw. eine Herausgabe von Daten zu fordern. Das ist das eigentliche Problem. Zwar könnte ein Dienstleister wie Zoom sich den Regularien der SCCs unterwerfen, jedoch zwingt ihn das US-Gesetz, diese Regularien u. U. zu verletzen. Logischerweise stehen die eigenen Gesetze über den Gesetzen anderer Länder. Der Dienstleister hat keine andere Chance, als die Daten herauszugeben. Das führt dazu, dass die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, wie in den USA, vor dem Zugriff sog. Dritter nicht sicher ist. Wenn der Verwalter also Zoom als Dienstleister und damit Auftragsverarbeiter einsetzt, muss gewährleistet sein, dass die Verarbeitung nur durch ihn als Verwalter (Verantwortlicher) und den Dienstleister (Auftragsverarbeiter) erfolgt. Kommt aber z. B. die NSA und fordert Zoom zur Herausgabe von Daten auf, könnte Zoom zwar mit den SCCs winken, jedoch würde die übermächtige NSA wiederum mit den Landesgesetzen winken und rechtliche Konsequenzen für den

Fall androhen, dass die Herausgabe verweigert wird. Der Österreicher Max Schrems hatte genau gegen dieses Vorgehen geklagt. Nur war der Dienstleister nicht Zoom, sondern Facebook.

Alternativen aus Europa und Deutschland?

Zoom ist also nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr ohne Weiteres einsetzbar. Was gibt es für Alternativen? Viele Verwalter suchen jetzt nach Dienstleistern aus Deutschland und Europa, weil europäische Unternehmen die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) einhalten müssen. Das Problem ist, dass nicht jedes Unternehmen mit Sitz in Deutschland sich die vollen Anforderungen der DSGVO auf die Fahne geschrieben und gänzlich umgesetzt hat. Der Dienstleister aus USA bietet zwar eine relativ hohe Sicherheit, darf aber wegen des EuGH-Urteils nicht mehr eingesetzt werden. Viele europäische und deutsche Dienstleister bieten zwar vernünftige Tools an, die datenschutzrechtlichen Anforderungen standhalten, jedoch scheitert es meistens an der Qualität und Leistung. Spätestens wenn eine Videokonferenz aufgrund einer schwachen Internetleitung oder Überlastung der Server nicht zustande kommt oder abbricht, steigt der Frustrationslevel aller Beteiligten. Wenn ein wichtiges Online-Meeting hakt oder Aussetzer hat und hierbei wichtige Informationen einfach nicht transportiert werden, sind Bissspuren am Monitor durchaus vorstellbar. Da sind uns die Amerikaner einfach ein großes Stück voraus. Die Digitalisierung führt eben zu entsprechendem Ressourcenaufbau. Die Rechenzentren von Google sind so groß, dass deren Stromverbrauch auf ca. 10 Terawattstunden pro Jahr beziffert wird. Und die Rechenzentren von Zoom sind ebenfalls so dimensioniert, dass mit diesen Ressourcen auch noch Europa abgedeckt werden kann. Und genau das ist unser europäisches/deutsches Problem. Uns fehlen schlichtweg die Ressourcen.

Und jetzt?

Ein Verwalter fragte mich, ob es nicht trotz EuGH-Urteil möglich wäre, den US-Dienstleister weiterhin einzusetzen. Tatsächlich gibt es diese Möglichkeiten. Beispielsweise über die Einwilligung. Sobald personenbezogene Daten in einem unsicheren Drittland verarbeitet werden sollen, könnte der Betroffene hier ausdrücklich in die Verarbeitung seiner Daten einwilligen. Diese Einwilligung muss aber ausdrücklich erteilt werden. Diese Vorgehensweise hat aber gravierende Nachteile. Das Widerrufsrecht und die Einwilligungen müssen gemanagt werden. Auch die nachfolgende Dokumentation (Rechenschaftspflicht, Art. 5 Abs. 2 DSGVO) stellt den Verwalter vor eine fordernde Aufgabe. Damit wollen die Aufsichtsbehörden sicherstellen, dass die Einwilligung korrekt und datenschutzkonform eingeholt wurde und der Betroffene sich darüber vollends bewusst ist, dass seine Daten in einem „unsicheren“ Drittland verarbeitet werden.

Aber selbst wenn eine Einwilligung erteilt wurde, ist dies kein Freibrief für die Verarbeitung in einem Drittland. Denn der Verwalter muss selbst Maßnahmen ergreifen, die den sicheren Transportfluss von personenbezogenen Daten in ein Drittland gewährleisten. Im Klartext: Auch wenn eine Einwilligung vorliegt, muss der Verwalter Sicherheitsmaßnahmen, wie z. B. eine Verschlüsselung der Daten, ergreifen, um den Zugriff Dritter zu verhindern.

Ganz besonders hat der Verwalter als Datenexporteur darauf zu achten, dass die Verschlüsselung so hochwertig ist, dass selbst für die Experten der NSA eine Entschlüsselung nicht möglich ist. Der Schlüssel muss deshalb beim Datenexporteur verbleiben.

Zusätzlich ist es notwendig, dass der Dienstleister verpflichtet wird, die SCCs aufzunehmen und einzuhalten. Dazu sollte der Verwalter die SCCs vorher von der Aufsichtsbehörde prüfen lassen. Aber machen wir uns nichts vor. Es wird nahezu unmöglich sein, von der Behörde ein „Go“ bezüglich der Einhaltung der SCCs zu bekommen. Die Anforderungen sind für Unternehmen aus den USA in punkto Datenschutz einfach zu hoch.

Hierzu folgende Ausführung der Aufsichtsbehörde Baden-Württemberg:

Wenn Sie uns nicht davon überzeugen können, dass der von Ihnen genutzte Dienstleister/Vertragspartner mit Transferproblematik kurz- und mittelfristig nicht durch einen zumutbaren Dienstleister/Vertragspartner ohne Transferproblematik ersetzbar ist, wird der Datentransfer vom LfDI Baden-Württemberg untersagt werden.

Versöhnlicher dann der weitere Absatz:

Uns ist bewusst, dass mit dem Urteil des EuGH u. U. extreme Belastungen für einzelne Unternehmen einhergehen können. Der LfDI wird sein weiteres Vorgehen am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausrichten. Wir werden die Entwicklung weiter beobachten und unsere Position dementsprechend laufend überprüfen und fortentwickeln.

Und wie wird es derzeit gehandhabt? Die meisten setzen auf „einfach nicht beachten“. Hier ist sicher bald mit Meldungen in der Presse zu rechnen, dass Bußgelder verhängt wurden. Das Problem ist, dass das EuGH-Urteil keine Übergangsfrist einräumt. Damit ist jegliche Verarbeitung sofort einzustellen, wenn oben genannte Voraussetzungen nicht eingehalten werden können. Und dies dürfte bei den meisten Hausverwaltungen der Fall sein. Nur wenige werden sich ausreichend mit diesem sehr schwierigen, aber wichtigen Thema auseinandergesetzt haben. Eine Nichtbeachtung wäre fatal und könnte am Ende existenzbedrohend sein.

Fazit

Der Fortschritt bei der Digitalisierung geht für den Datenschutz einfach zu schnell. Und wir in Deutschland sind hier viel zu langsam. Allein die WEG-Reform 2020 (WEMoG) lässt die Digitalisierung ziemlich blass aussehen. Im ersten Entwurf war nur am Rande erwähnt, dass der Verwalter die Digitalisierung im Fokus haben sollte. Mehr nicht. Letztendlich wird auch durch die Aufsichtsbehörden kolportiert, dass man auf Anbieter aus europäischen und/oder deutschen Gefilden setzen solle. Nur - wie bereits erwähnt - ist das keine Gewähr für datenschutzkonformen Einsatz oder die Bereitstellung derselben Features, wie sie etwa die amerikanischen Tools bieten. Wer dennoch auf Anbieter aus Deutschland setzt, sollte vorher gründlich analysieren und testen. Es gibt sie wirklich. Die deutschen Softwareschmieden sind den Amerikanern keineswegs unterlegen. Man muss sie nur finden. Ich kann zukünftig wohl sehr schnell erkennen, ob ein Verwalter einen entsprechenden datenschutzkonformen Dienstleister gefunden hat. Die Bissspuren am Monitor werden es mir verraten.

DER AUTOR

Reinhold Okon ist Datenschutzbeauftragter des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. (BVI).





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einem Altbau gibt es baubedingt Wohnungen mit und ohne Wasserzähler. Ein Einbau ist teilweise nicht möglich oder steht in keinem vernünftigen Kostenverhältnis. Können die Wasserkosten wie folgt umgelegt werden: Verbrauch des Hauptwasserzählers abzüglich der Summe des Verbrauchs der einzelnen Wasserzähler, der Rest als Umlage nach Personen für die Wohnungen ohne Wasserzähler? Dieser Verteilerschlüssel wird hier bereits jahrelang angewendet. Spielt es dabei eine Rolle, dass Abweichungen vom Hauptzähler zur Summe der Einzelzähler in Objekten üblich sind. Wie könnte sonst abgerechnet werden?

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer abweichend von § 16 Abs. 2 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Grundsätzlich könnten daher die Kosten, nach erfolgter Beschlussfassung, gemäß der beschriebenen Weise umgelegt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass dieser Verteilungsschlüssel ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

In einer Teilungserklärung ist das Abstimmungsverfahren nicht bestimmt. Deshalb gehen wir von der Anwendung des § 25 Abs. 2 WEG aus, wonach jeder Wohnungseigentümer 1 Stimme hat. Hat aber auch jeder Teileigentümer, der nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer ist (z. B. nur Ladenbesitzer oder externer Garageigentümer), eine Stimme?

Gemäß § 1 Abs. 6 WEG gelten für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend. Demnach hat bei Anwendung des § 25 Abs. 2 WEG auch jeder Teileigentümer, selbst wenn er nicht Wohnungseigentümer ist, 1 Stimme.

Was für Möglichkeiten hat der Vermieter, wenn der Mieter ohne Rücksprache mit ihm untervermietet?

Gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Erfolgt die

Untervermietung ohne vorherige Rücksprache, kann der Vermieter den Mieter abmahnen, zur Unterlassung auffordern und ggf. sogar außerordentlich fristlos kündigen.

Allerdings ist zu beachten, dass der Mieter gemäß § 553 BGB vor der geplanten Untervermietung das Einverständnis des Vermieters verlangen kann, wenn er selbst ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung hat. Der Vermieter könnte sein Einverständnis dann nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern.

Wann liegt ein Gebrauchtkauf einer Eigentumswohnung vor und wann nicht? Wo liegt die zeitliche Grenze? Kann es sein, dass man bei unbewohnten Wohnungen von einer Frist von bis zu 5 Jahren und bei bewohnten Wohnungen einer Frist von bis zu 2 Jahren ausgeht.

In aller Regel wird bei Verträgen unter Privatpersonen die Gewährleistung ausgeschlossen. Für die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger kommt es daher auf den Zeitpunkt der Abnahme des Ersterwerbers an. Zu beachten ist auch, dass das Gemeinschaftseigentum von jedem einzelnen Erwerber abgenommen werden muss.

Kann einem Sondernutzungsberechtigten das Sondernutzungsrecht entzogen werden, wenn er von dem Sondernutzungsrecht in einer unansehnlichen Art und Weise Gebrauch macht. Zum Beispiel, weil er im Garten mehrere unschöne Wintergärten bzw. Pflanzkübel aufgestellt hat. Hätte das Aufstellen des Vorgenannten im Vorfeld außerdem der Zustimmung der Gemeinschaft bedurft?

Der Rahmen, in welchem Umfang eine Sondernutzungsfläche genutzt werden darf, ergibt sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Sofern eine zweckwidrige Nutzung der Sondernutzungsfläche vorläge, könnte ein Beschluss gefasst werden, wonach der Sondernutzungsberechtigte zur Unterlassung aufgefordert und dieser Anspruch notfalls gerichtlich durchgesetzt werden soll. Unabhängig hiervon würden die geschilderten Verstöße nach diesseitiger Einschätzung bisher noch keinen Entzug des Sondernutzungsrechts rechtfertigen.

In einer WEG muss der Legionellen-Befall mit einer aufwendigen Installationsveränderung in 4 Dachgeschosswohnungs-Bädern und -Küchen bearbeitet werden. Kann die Gemeinschaft dafür die Zustimmung der Sondereigentümer erzwingen und muss die Gemeinschaft die gesamten Kosten - neue Fliesen etc. (neu für alt?) aus der Rücklage bezahlen?

Sofern ein entsprechender Beschluss nicht zustande kommt, bestünde die Möglichkeit einer Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG. Eine solche Beschlussersetzungsklage hätte allerdings nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn das Ermessen der Eigentümer auf null reduziert wäre und einzig und allein eine positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde.

Sollte durch die Maßnahmen Sondereigentum, z.B. Fliesen, beschädigt werden, ist dem Eigentümer gemäß § 14 Nr. 4 WEG der hierdurch entstandene Schaden zu ersetzen. Die Kostentragung hierfür richtet sich nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG.

Kann für die Wohngeldabrechnung ein anderer Abrechnungszeitraum als das Kalenderjahr beschlossen werden?

Ein Abweichen vom Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum wäre nur bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung, z.B. einer Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, möglich.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

ein großes Ärgernis bei der Verwaltung von Wohnungseigentum sind unklare Umlagevereinbarungen. Wir haben Ihnen hierüber im Verwalterbrief immer wieder berichtet. Und wir werden es natürlich weiterhin tun. Das Urteil, das die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, ist insoweit exemplarisch. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer, Amts- und Landgerichte waren sich im Verständnis der streitigen Umlagevereinbarung einig. Der BGH war aber ein „Spielverderber“: er sah es vollständig anders. Wir haben dieses Urteil im Übrigen auch deshalb ausgewählt, damit wir Ihnen anhand der Überlegungen zum alten Recht die neuen WEG-Vorschriften zu den Umlageschlüsseln in einem ersten Überblick vorstellen können. Diese Bestimmungen werden die Arbeit der Verwalter grundlegend ändern. Sie finden sich in § 16 Abs. 2 WEG und in § 21 Abs. 5 WEG.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Verständnis einer Umlagevereinbarung

Entscheidung des Monats

Verständnis einer Umlagevereinbarung

Eine Umlagevereinbarung, nach der „auch hinsichtlich der Kostentragung der laufenden Lasten, späterer Instandsetzungsmaßnahmen und die Instandhaltungsrücklage entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheit zu teilen und zuzuordnen sind“, erfasst die erstmalige mangelfreie Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.

BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19

Der Fall

Es handelt sich um eine Dresdner Mehrhausanlage. Sie besteht aus 4 Häusern und 1 Tiefgarage. Die Häuser A, B und D sowie die Tiefgarage wurden vom Bauträger neu errichtet. Das Haus C, ein Altbau, hat der Bauträger hingegen nach seinem Versprechen vollständig instandgesetzt.

Nach der Gemeinschaftsordnung sollen die Häuser und die Tiefgarage so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Die Kosten „späterer“ Instandsetzungsmaßnahmen und die Erhaltungsrücklage sind entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheiten zu teilen und zuzuordnen, soweit nicht Maßnahmen und Anlagen betroffen sind, die der Unterhaltung aller Verwaltungskomplexe dienen. In Versammlungen haben die insoweit von der Benutzung ausgeschlossenen Wohnungseigentümer der jeweils anderen Gebäude kein Stimmrecht.

In dem Altbau treten von Anfang an Feuchtigkeitsschäden auf. Der Bauträger hat sein Versprechen an alle Erwerber also offen-

sichtlich nicht erfüllt. In einer Versammlung beschließen die Wohnungseigentümer daher, einen Sachverständigen mit einer Mauerwerksdiagnostik und der Erstellung eines Sanierungskonzepts für den Altbau zu beauftragen. Die Kosten sollen 18.000 EUR nicht übersteigen und nur aus der Erhaltungsrücklage für den Altbau beglichen werden.

Gegen diesen Beschluss wendet sich Wohnungseigentümer K. Er meint, die Kosten müssten von allen Wohnungseigentümern getragen werden.

Das Problem

Im Fall geht es um die Frage, welche Wohnungseigentümer für die Kosten der erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums im Altbau aufkommen müssen. Zentral ist insoweit das Verständnis des Wortes „spätere“. Welche Kosten mögen „anfängliche“ und welche Kosten „spätere“ sein?

Amts- und Landgericht meinten, der Aufwand für die erstmalige mangelfreie Herstellung zähle nicht zu den Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“. Ursprüngliche Herstellungs- oder Baumängel des gemeinschaftlichen Eigentums, die nur zufälligerweise im Bereich eines Eigentümers auftreten, müssten alle Wohnungseigentümer tragen. Auch § 16 Abs. 4 WEG a. F. sei für einen solchen Fall nicht anwendbar.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH sieht es anders! Seiner Ansicht nach ergibt eine Auslegung den Willen der Wohnungseigentümer, dass nur die Eigentümer, deren Sondereigentum im Altbau liegt, die Kosten der erstmaligen mangelfreien Herstellung zu tragen hätten. Auf die Frage, was § 16 Abs. 4 WEG erlaube, komme es daher gar nicht an.

2. Die Grundlagen

Die Gemeinschaftsordnung sei Bestandteil der Grundbucheintragung. Für ihre Auslegung seien allein ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergebe, von Bedeutung. Dies finde seinen Grund darin, dass die Gemeinschaftsordnung auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer binde. Umstände außerhalb der Eintragung dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar seien. Dabei müssten Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen.

3. Die Anwendung der Grundlagen

3.1. Wortlaut

Der Wortlaut der Gemeinschaftsordnung sei unklar – wenn man ihn isoliert betrachte. Für die Erfassung sämtlicher nach der Errichtung bzw. Sanierung aufgetretenen Mängel spreche zwar, dass die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Behebung anfänglicher Mängel umfasse.

Nicht eindeutig sei aber der Sinn des Wortes „später“. Es ließe sich mit dem LG auf eine bestimmte Art von Instandsetzungsmaßnahmen beziehen, nämlich solche, deren Ursache erst nach der Aufteilung gelegt werde. Ebenso vom Wortlaut gedeckt werde aber ein rein zeitliches Verständnis, wonach es allein darauf ankomme, ob die Kosten später entstünden, also nicht – wie die ursprüngliche Errichtung bzw. Sanierung – mit der Gegenleistung für den Erwerb der jeweiligen Einheit abgegolten seien.

3.2. Kontext der Bestimmung

Dass dieses rein zeitliche Verständnis nächstliegend und zutreffend sei, ergebe sich „klar und eindeutig“ aus dem Kontext der Bestimmung. Denn die Kostenregelung finde sich in § 3 der Gemeinschaftsordnung unter der Überschrift „Trennung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage“.

Eingangs werde dort festgehalten, dass die Wohnungseigentumsanlage „verwaltungsmäßig und instandhaltungsmäßig“ in 5 selbständige Gemeinschaften in der Weise geteilt werde, dass die näher bezeichneten 5 Verwaltungseinheiten – u. a. der Altbau – wirtschaftlich gesehen so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Eine solche Vorgabe sei im Zweifel umfassend gemeint, soweit die Kosten den Verwaltungseinheiten eindeutig zugeordnet werden könnten, woran bei getrennten Baukörpern kein Zweifel bestehe.

Dies erkläre sich aus der Interessenlage. Die Bildung einer einheitlichen Wohnungsei-

gentumsanlage trotz getrennter Baukörper anstelle einer Realteilung des Grundstücks beruhe nämlich in aller Regel nicht auf freier Entscheidung, sondern auf öffentlich-rechtlichen, namentlich baurechtlichen Gründen oder dem Umstand, dass gemeinschaftliche Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen vorhanden seien. Das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer solle gleichwohl dem Verhältnis von Eigentümern realgeteilter Grundstücke entsprechen. Infolgedessen sollten diese insgesamt – also unabhängig von der Ursache der Mängel – jeweils für „ihr“ Haus zuständig sein.

Diese klare und rechtlich unbedenkliche Regelung der Zuständigkeit würde entwertet werden, wenn anfänglich vorhandene Mängel von der vorgesehenen Trennung ausgenommen wären.

3.3. Verwaltungsmäßige Trennung der Untergemeinschaften

Sehr wichtig sei ferner, dass die Gemeinschaftsordnung eine umfassende verwaltungsmäßige Trennung der Untergemeinschaften vorsehe. Die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper liege uneingeschränkt bei den jeweiligen Eigentümern der Untergemeinschaft, während die übrigen Eigentümer insoweit einem Stimmverbot unterlägen.

Diese Anordnungen hätten Rückwirkungen auf die Auslegung der zu betrachtenden Umlagevereinbarung. Denn die Verwaltungszuständigkeit einer Untergemeinschaft könne nur insoweit wirksam vereinbart werden, als deren Mitglieder die durch die Verwaltungsmaßnahmen der Untergemeinschaft entstehenden Kosten im Innenverhältnis allein tragen müssten. Andernfalls könnten die für die Verwaltung zuständigen Mitglieder der Untergemeinschaft Maßnahmen an „ihrem“ Haus beschließen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen hätten.

3.4. Sinn und Zweck der Regelung

Für die so gefundene Auslegung sprächen schließlich Sinn und Zweck der Kostenregelung. Träten Mängel erst geraume Zeit nach einer „Sanierung“ bzw. nach der Errichtung der Wohnungseigentumsanlage auf, könne zum einen unklar sein, ob die Ursache von Anfang an bestanden habe oder erst nachträglich entstanden sei; dafür, dass die Verwaltungs- und Kostenregelung von einer vorherigen Ursachenermittlung abhängen solle, enthalte die Gemeinschaftsordnung keine Anhaltspunkte.

Zum anderen habe eine Vielzahl von Baumängeln ihre Ursache in Fehlern bei der Errichtung oder „Sanierung“. Die in der Gemeinschaftsordnung als zentrale Leitlinie vorgegebene wirtschaftliche Trennung der Verwaltungseinheiten, auf die sich die Erwerber verlassen

dürften, würde deshalb in gravierender Weise ausgehöhlt werden, wenn anfängliche Mängel ausgenommen wären. Dafür bedürfte es einer eindeutigen dahingehenden Bestimmung sowohl auf der Verwaltungs- als auch auf der Kostenebene, an der es aber fehle.

Das bedeutet für Sie

1. Verständnis eines vereinbarten Umlageschlüssels

Im Fall kann man über das Verständnis der Umlagevereinbarung streiten. Die Lösung, die der BGH anhand der üblichen Auslegungsmethoden gefunden hat, ist insoweit gut vertretbar, aber bestimmt nicht zwingend.

Darum geht es aber nicht. Denn für den Verwalter geht es darum, für seine Verwaltung den für einen Kostenanfall anzuwendenden Umlageschlüssel sicher zu kennen. Diese Gewissheit kann leider weder eine Aus- noch eine Fortbildung oder das Lesen dieses Beitrags verschaffen. Leider helfen nicht einmal Gutachten von Rechtsanwälten oder anderen Sachverständigen weiter. Eine Klärung kann stets nur eine klarere Vereinbarung, ein Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil verschaffen. Bis dahin ist die Verteilung auf Grundlage eines unklaren Umlageschlüssels wenigstens „heikel“.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer haben nach h.M. – die ich selbst nicht teile – keine Möglichkeit, durch Beschluss den Inhalt einer unklar gebliebenen Umlagevereinbarung zu bestimmen und damit zu konkretisieren. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter aber nach § 27 Abs. 2 WEG anweisen, wie er verwalten soll.

Ich rate daher jedem Verwalter bei Umlagevereinbarungen, die Unklarheiten aufweisen, die Wohnungseigentümer in einem 1. Schritt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Notwendigkeit einer Auslegung aufzuklären und zu informieren. In einem 2. Schritt sollte sich der Verwalter dann anweisen lassen, wie er eine Umlagevereinbarung bis zu einer Klärung verstehen soll. Ferner können die Wohnungseigentümer den entsprechenden Umlageschlüssel natürlich neu und klarer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG bestimmen.

2. Neue Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer

2.1. Überblick

Die Wohnungseigentümer können im aktuellen Recht umfassend über Umlageschlüssel beschließen und damit vom gesetzlichen Umlageschlüssel aus § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG (= Größe der Miteigentumsanteile) abweichen.

Die Beschlusskompetenz für sämtliche Kosten mit Ausnahme der Kosten für bauliche Veränderungen (dazu unten 2.5) folgt jetzt aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Die Wohnungseigentümer können danach für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

HINWEIS:

Eine Grenze ist dort erreicht, wo die Wohnungseigentümer abstrakt vom allgemeinen Umlageschlüssel nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweichen wollen und z.B. beschließen, dass sämtliche Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den Wohn- oder Nutzflächen umgelegt werden sollen.

2.2. Einzelne Kosten

Einzelne Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sind konkret bestimmbare, einmalig anfallende Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer können nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beispielsweise über die Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahme, etwa eines Fensteraustausches, beschließen. Die Grenzen, die § 16 Abs. 4 WEG a. F. gesetzt hat, sind also vom Tisch. Allerdings dürften weiterhin rückwirkende Beschlüsse nicht möglich sein. Ansonsten würde sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst einen „Titel“ verschaffen.

2.3. Arten von Kosten (Kostenpositionen)

Der Begriff „Kostenart“ im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ist weit zu verstehen und ist letztlich synonym mit dem mierechtlichen Begriff der „Kostenposition“. Der Begriff bezieht sich sowohl auf regelmäßig wiederkehrende Kostenpositionen als auch auf unregelmäßig wiederkehrende, aber gleichartige Kostenpositionen. Die Wohnungseigentümer können nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG etwa beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden.

HINWEIS:

Insoweit ist grundsätzlich jedem Verwalter zu raten, den Wohnungseigentümern bereits in der nächsten Versammlung den Tipp zu geben, für bestimmte Kostenarten Umlageschlüssel abstrakt für die Zukunft zu bestimmen.

Dies gilt für die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, aber auch für die Sondervergütungen des Verwalters für besondere Verwaltungsmaßnahmen, etwa die Herstellung von Kopien, Mahnungen oder die Zustimmung zu einer Veräußerung.

2.4. Auswirkungen auf Mietverträge

Bestimmen die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG einen neuen Umlageschlüssel, wirkt sich das auch auf die mierechtliche Betriebskostenabrechnung eines Wohnungseigentümers aus, der sein Sondereigentum vermietet. Denn dieser will in der Regel die Kosten, die auf ihn umgelegt werden, soweit wie möglich an seinen Mieter weitergeben.

Hier hilft jetzt § 556a Abs. 3 Satz 1 BGB. Ist Wohnungseigentum vermietet (gemeint ist das Sondereigentum) und haben die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten danach abweichend von § 556a Abs. 1 BGB (= grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche) nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.

HINWEIS:

Widerspricht der unter den Wohnungseigentümern geltende Umlageschlüssel billigem Ermessen, sind die Betriebskosten gem. § 556a Abs. 3 Satz 2 BGB allerdings nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Wann dieser Fall vorliegt, muss die Rechtsprechung erst herausarbeiten. Er dürfte – wenn überhaupt – eine seltene Ausnahmesituation sein.

2.5. Kosten baulicher Veränderungen

a) Die gesetzlichen Umlageschlüssel

Geht es um die Kosten baulicher Veränderungen, finden sich die gesetzlichen Umlageschlüssel in § 21 Abs. 1 bis 3 WEG. Danach trägt grundsätzlich der Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung, der sie verlangt.

Etwas anderes gilt erstens, wenn die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschließen (es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden). Und zweitens für bauliche Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. In diesen Fällen müssen alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen.

b) Beschlusskompetenz

Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG eine abweichende Ver-

teilung der Kosten beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 3 WEG keine Kosten hat, diese zwar nicht auferlegt werden. Wenn die Wohnungseigentümer diese Einschränkung aber ignorieren und der Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG in Bestandskraft erwächst, verdrängt er die gesetzlichen Umlageschlüssel.

HINWEIS:

Der Praxis ist zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Transparenz (= der Schlüssel steht mit Bestandskraft fest) sowie mit dem Ziel bei der Stimmabgabe eine „Trittbrettfahrmentalität“ zu unterbinden, zu raten, grundsätzlich von § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG Gebrauch zu machen.

3. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Die Wohnungseigentümer sind bereits in der nächsten Versammlung im Jahr 2021 darüber zu informieren, dass § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG weit über § 16 Abs. 3 WEG a. F. hinausgeht.
- Den Wohnungseigentümern sind wenigstens für die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des Sondereigentums und die Verwaltungsmaßnahmen, für die der Verwalter eine Sondervergütung verlangt, Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG mit dem Ziel vorzuschlagen, Kosten auf die jeweiligen Veranlasser umzulegen. Zu denken ist u. a. an folgende Positionen:
 - Kopierkosten;
 - Kosten im Zusammenhang mit einer Anschriftenermittlung;
 - Kosten für die Ausstellung von Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen;
 - Kosten, die durch eine Sammelüberweisung entstehen, weil der Überweisung nicht ohne Weiteres entnommen werden kann, für welche Einheiten sie geleistet wurde;
 - Kosten, die im Zusammenhang mit Problemen beim SEPA-(Basis-)Lastschriftverfahren entstehen;
 - Kosten, die für eine weitere Versammlung entstehen;
 - Sondervergütung für eine Zustimmung nach § 12 WEG;
 - Kosten für Nachfragen z.B. bei der SCHUFA Holding AG;
 - Kosten einer Versorgungssperre.

! Weiterführende Informationen:

WEG-Reform ist unter Dach und Fach

→ 14052933



Auch das noch

Geschwisterknatsch um Himmelfahrt

Der richtige Termin für eine Eigentümerversammlung war der Streitpunkt in einem Fall, den das AG Biedenkopf auf dem Tisch hatte. Die WEG bestand aus vier Geschwistern. Einer von diesen lud für den Himmelfahrtstag 2019 zu einer Eigentümerversammlung. Der Bitte zweier Geschwister, den Termin zu verlegen, kam er nicht nach, so dass die Versammlung statt fand – ohne die beiden. Die zwei anderen Geschwister fassten diverse Beschlüsse.

„So geht's nicht“, sagte das AG Biedenkopf (Urteil v. 14.9.2020, 50 C 208/19) und erklärte alle Beschlüsse auf die erhobene Anfechtungsklage hin für ungültig. Allein schon die Terminierung der Versammlung auf einen gesetzlichen Feiertag ohne das Einverständnis aller Eigentümer mache den Termin unzumutbar. Dem Einwand, die Geschwister seien allesamt muslimischen Glaubens, während Himmelfahrt ein christlicher Feiertag sei, erkannte das Gericht keine Bedeutung bei. Allein entscheidend sei, dass Himmelfahrt ein gesetzlicher Feiertag sei, der gleichermaßen für alle Personen im Bundesgebiet gelte. Da Feiertage der Erholung und Zerstreuung dienen, seien Tätigkeiten jenseits dieser Zielsetzung nur möglich, wenn alle Beteiligten einverstanden seien. Dies war aber gerade nicht der Fall.

Zitat

Am Ende wird alles gut werden und wenn noch nicht alles gut ist, dann ist es noch nicht am Ende.

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Gelöste kleine und ungelöste drängende Probleme

Die Fürsorge des Gesetzgebers erstreckt sich bisweilen auf kleine Probleme, die kaum einer kennt. Ein solches konnte dann aufkommen, wenn ein Wohnungseigentümer, der seine Wohngelder nicht (in voller Höhe) geleistet hatte, seine Einheit vor dem Beschluss über die Jahresabrechnung veräußerte. Blieben die auf ihn entfallenden Kosten hinter den Soll-Vorauszahlungen zurück, konnte dem Erwerber trotz tatsächlicher Rückstände nominell ein Guthaben als Abrechnungsspitze zustehen. Hätten Sie in dieser Situation eine Rückzahlung zur Abstimmung vorgeschlagen? Wohl kaum.

Gleichwohl nimmt der Gesetzgeber dieses Spezialproblem(chen) zum Anlass, die jahrzehntelange Praxis, dass mit der Jahresabrechnung Nach- und Rückzahlungen beschlossen werden, grundlegend zu ändern. Sie müssen künftig statt der Rückzahlungen die Anpassung der Vorschüsse zur Abstimmung stellen. Damit kommt es zwar nicht mehr zu einer nominellen Abrechnungsspitze des Erwerbers, aber auch nicht zu einem unmittelbaren Anspruch auf Rückzahlungen in allen anderen Fällen. Der betroffene Eigentümer ist auf Bereicherungsansprüche verwiesen. Diese Änderung der jahrzehntelang bewährten Abrechnungspraxis erscheint umso überflüssiger, als wirkliche Probleme der Praxis ungelöst bleiben. Etwa die vom BGH offengelassene Frage, wer bei einem Verwalterwechsel zum Ende des Jahres die Jahresabrechnung erstellen muss. Der Gesetzestext verbleibt dabei, dass „nach Ablauf des Kalenderjahres“ eine Abrechnung zu erstellen ist.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2020 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode,
Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 06.02.2021.

www.haufe.de/immobilien



917836481008553
Mat.-Nr. 06436-4107