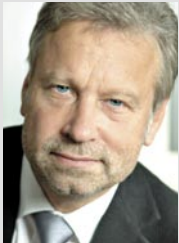




Freiburg, im März 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

während noch in jüngerer Vergangenheit bei vielen Unternehmen der Datenschutz nur „theoretisch“ und auf dem Papier existierte, ist nun erfreulicherweise festzustellen, dass die Bereitschaft zur Umsetzung und letztendlich zur Anwendung der DSGVO eine positive Wendung genommen hat. Allerdings hatten manche das Thema Datenschutz auch ein wenig zu ernst genommen und sind über das Ziel hinausgeschossen. Und so kann Datenschutz manchmal auch zum Schmunzeln sein.

Das Immobilienjahr 2020 zeichnet sich wie schon in den Vorjahren wieder mit einer Vielzahl von neuen Regulierungen aus, die auch die Kosten für das Wohnen und Bauen steigen lassen. Die Reglementierungen kommen nicht nur unmittelbar aus dem Immobiliensektor direkt, sondern auch indirekt aus anderen Wirtschafts- und Politikbereichen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Prozesskosten bei zu Unrecht verweigerter Veräußerungszustimmung

In vielen Wohnungseigentümergeinschaften ist die Veräußerung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit nur mit der Zustimmung des Verwalters oder eines Dritten zulässig. Verweigert der Verwalter oder der Dritte die Zustimmung, kann der veräußerungswillige Eigentümer auf Zustimmung klagen.

Wurde der Verwalter in einem solchen Prozess dazu verurteilt, die Zustimmung zu erteilen, muss er zwar im Verhältnis zum klagenden Eigentümer die Prozesskosten tragen, nicht jedoch im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern. Jedenfalls dann, wenn ihn der Verwaltervertrag dazu ermächtigt, darf der Verwalter die Verfahrenskosten dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, so der BGH. Der BGH begründet seine Auffassung damit, dass der Verwalter bei der Entscheidung über die Veräußerungszustimmung für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig wird. Der Verwalter muss die Prozesskosten auch im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern dann selbst tragen, wenn er die

Veräußerungszustimmung pflichtwidrig verweigert hat. Allein aus dem Umstand, dass der Verwalter zur Erteilung der Zustimmung verurteilt worden ist, lässt sich allerdings nicht auf pflichtwidriges Verhalten schließen. Es ist nämlich denkbar, dass der Verwalter nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis kommen durfte, die Zustimmung zu verweigern. Das Risiko, dass das Gericht dies abweichend beurteilt, ist nicht dem Verwalter zuzuweisen. Der Beurteilungsspielraum des Verwalters, ob ein wichtiger Grund gegen die Veräußerung vorliegt, ist erst dann überschritten und die Versagung der Zustimmung pflichtwidrig, wenn die Entscheidung des Verwalters offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar ist.

Abschließend stellt der BGH klar: In Zweifelsfällen kann der Verwalter eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einholen, ob er die Zustimmung zur Veräußerung erteilen oder versagen soll – er muss es aber nicht.

BGH, Urteil v. 18.10.2019, V ZR 188/18

Ihre Verwalter-Themen im März

Verwalterthema des Monats

Neue Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft 2020

Seite 3

Recht

Datenschutz: Durchgeknallt, kurios oder völlig normal?

Seite 5

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

Seite 7

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Zulässigkeit von Sondervergütungen

WEG-Rechtsprechung kompakt

Seite 8

Seite 10

Schlusslicht

Seite 11

Mieterhöhung gilt, wenn Mieter zugestimmt hat

Ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters führt von sich aus noch nicht zu einer Mieterhöhung. Vielmehr ist die Zustimmung des Mieters erforderlich. Wenn der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt hat, kommt hierdurch eine Vereinbarung über eine Mieterhöhung zustande. Dann kommt es nicht mehr darauf an, ob das Erhöhungsverlangen formell wirksam und inhaltlich berechtigt war, so der BGH.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter im Laufe der Jahre mehrere Mieterhöhungsverlangen gestellt, denen der Mieter jeweils zugestimmt hat. Dann stellte sich heraus, dass der Vermieter bei der Berechnung der verlangten Miete jeweils von einer unzutreffenden (zu großen) Wohnungsgröße ausgegangen war. Der Mieter forderte daraufhin anteilige Rückzahlung der erhöhten Miete.

Der BGH verneinte einen Rückzahlungsanspruch, weil allein durch die Zustimmung des Mieters jeweils eine Vereinbarung über eine Mieterhöhung zustande gekommen ist. Auch einer Anpassung dieser Vereinbarungen an die tatsächliche Wohnungsgröße erteilten die Bundesrichter eine Absage. Eine Vertragsanpassung sei bei einem beiderseitigen Kalkulationsirrtum zwar denkbar, wenn einer Vertragspartei das Festhalten an der getroffenen Vereinbarung nicht zuzumuten ist. Allerdings war es dem Mieter hier deshalb zumutbar, an der Vereinbarung festzuhalten, weil der Vermieter bei der Mieterhöhung nicht die größtmögliche Spanne genutzt hatte und den jeweils verlangten Betrag auch anhand der tatsächlichen Größe hätte verlangen und die Mieterhöhung damit hätte durchsetzen können.

BGH, Urteil v. 11.12.2019, VIII ZR 234/18

Jahresumfrage 2020 zur Verwalterbranche

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) befragt zum 8. Mal Verwalter, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen. Ein Schwerpunkt der diesjährigen Umfrage sind die Auswirkungen, die Verwaltungsunternehmen durch die anstehende WEG-Reform erwarten.

Die Ergebnisse werden den Teilnehmern der Umfrage kostenlos zur Verfügung gestellt. Unter allen Teilnehmern verlost der VDIV drei Kompakttickets für den Deutschen Verwaltertag 2020, der Anfang September in Berlin stattfindet.

Verwalter können bis zum 27.3.2020 unter www.vdiv.de an der Umfrage teilnehmen.

Auch preisgebundene Wohnungen können Vergleichswohnungen für eine Mieterhöhung sein

Ein Mieterhöhungsverlangen, in dem der Vermieter zur Begründung auf die Miete vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt, ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt. Das hat der BGH klargestellt.

Zwar fließt preisgebundener Wohnraum nicht in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Daraus folgt aber nicht, dass preisgebundene Wohnungen nicht herangezogen werden können, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Eine Einschränkung auf preisfreien Wohnraum ergibt sich weder aus dem Wortlaut von § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB, noch aus dem Sinn

und Zweck des Begründungserfordernisses. Dieses soll den Mieter in die Lage versetzen, überprüfen zu können, ob das Mieterhöhungsverlangen sachlich berechtigt ist, dient jedoch nicht bereits zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da die Nennung von Vergleichswohnungen ohnehin nur einen begrenzten Erkenntniswert hat, kann die ortsübliche Vergleichsmiete im Falle des Bestreitens im Prozess im Regelfall nicht allein anhand von nur 3 Vergleichswohnungen ermittelt werden.

BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 236/18

Hausmeister-Notdienst ist nicht über Betriebskosten umlegbar

Die Hausmeisterkosten zählen zu den Kosten, die der Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen kann. Nicht Bestandteil der umlagefähigen Hausmeisterkosten ist wiederum eine Notdienstpauschale des Hausmeisters für die Erreichbarkeit außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, so der BGH.

Umlagefähig sind die Kosten für typische, regelmäßig anfallende Tätigkeiten des Hausmeisters wie Wartungs-, Pflege- und Reinigungsarbeiten, Freihalten von Flucht- und Rettungswegen, Arbeiten zum Einhalten der Verkehrssicherungspflicht und Überwachung der Treppenhausreinigung und Einhaltung der Hausordnung.

Mit einer Notdienstpauschale werden hingegen Tätigkeiten abgegolten, die tagsüber vom Vermieter bzw. Verwalter erbracht werden und der Grundstücksverwaltung und nicht dem Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Verwaltungskosten muss der Vermieter tragen.

Ausnahmsweise können die Kosten für eine Notrufbereitschaft als Betriebskosten umlagefähig sein, nämlich soweit diese die Überwachung von Aufzügen betrifft. Diese sind in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich genannt. Dies beruht darauf, dass hinsichtlich der Sicherheit von Aufzügen besondere Vorschriften gelten, die Vermieter beachten müssen.

BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 62/19

Kein Wegerecht aus Gewohnheit

Selbst eine jahrzehntelange Praxis unter Grundstücksnachbarn begründet kein Wegerecht aus Gewohnheitsrecht. Das hat der BGH entschieden und klargestellt: Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund einer Vereinbarung oder als Notwegerecht bestehen.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten Grundstückseigentümer für die Zufahrt zu ungenehmigten Garagen jahrzehntelang einen Weg zu ihrem Grundstück genutzt, der über ein Nachbargrundstück führte. Dessen Eigentümer kündigte eines Tages an, dies nicht länger zu dulden und den Weg zu sperren.

Gewohnheitsrecht sahen die Bundesrichter schon deshalb nicht als gegeben an, weil dieses als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle nur zwischen einer Vielzahl von Personen und bezüglich einer Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen könne, nicht aber hinsichtlich eines konkreten Rechtsverhältnisses zwischen Grundstücksnachbarn.

Wenn es keine Vereinbarung über ein Wegerecht gebe, komme nur noch ein Notwegerecht in Betracht. Ein solches setzt voraus, dass dem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Wie es sich im konkreten Fall verhält, muss nun die Vorinstanz prüfen.

BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 155/18

Neue Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft 2020

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2020 zeichnet sich wie schon in den Vorjahren wieder mit einer Vielzahl von neuen Regulierungen aus, die auch die Kosten für das Wohnen und Bauen steigen lassen. Die Reglementierungen kommen nicht nur unmittelbar aus dem Immobiliensektor direkt, sondern auch indirekt aus anderen Wirtschafts- und Politikbereichen.

Nachfolgend eine weitestgehend chronologische Übersicht über bisher verbindliche und noch geplante Änderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Mieter, Eigentümer und Akteure in der Immobilienbranche. (Stand: 16.2.2020)

I. Verbindliche Änderungen in 2020

1. Gewerbesteuerbefreiung der Kleinstanlagenbetreiber von Photovoltaikanlagen (29.11.2019)

Durch das Jahressteuergesetz 2019 (JStG) wurden rückwirkend ab 2019 Betreiber von PV-Anlagen mit einer installierten Leistung bis zu 10 kW von der Gewerbesteuer und damit auch von der IHK-Pflichtmitgliedschaft befreit. Hiervon werden viele 100.000 Betreiber von PV-Kleinstanlagen profitieren. Damit entfallen viel Bürokratieaufwand und Betreiberkosten.

2. European Green Deal der EU (11.12.2019)

Die EU-Kommission will den Kontinent Europa bis zum Jahr 2050 klimaneutral entwickeln und die Klimaneutralität in einem Klimagesetz festschreiben. Das wird sich auf alle Wirtschaftsbereiche wie Industrie, Energie, Verkehr und Immobilienwirtschaft auswirken. Zur Erreichung dieses ambitionierten Ziels sollen EU-Mittel und Fördermittel der Mitgliedsstaaten eingesetzt werden. Vorgesehen ist eine Förderung von umweltfreundlichen Modernisierungen von Häusern und Heizungen; auch die Städte sollen „Green“ gemacht werden. Die konkrete Ausgestaltung der gesetzlichen Vorgaben und Förderungen muss noch erfolgen.

3. Höherer Mindestlohn (1.1.2020)

Der Mindestlohn beträgt seit dem 1.1.2020 neu 9,35 EUR/h. Die Anhebung des Mindestlohns erhöht die personalbedingten Servicekosten seitens der Dienstleister z.B. für die Hausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege und Hauswarttätigkeit mit der Folge der Erhöhung der Betriebskosten für alle Verbraucher. Des Weiteren werden auch die Handwerkerkosten steigen mit der Folge der Erhöhung der Instandhaltungskosten sowie Baukosten für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau.

4. Erhöhung der EEG-Umlage (1.1.2020)

Seit dem 1.1.2020 beträgt die in den Strompreisen enthaltene EEG-Umlage neu 6,756 Cent/kWh, dem zweithöchsten Betrag seit Einführung. Die meisten Energieversorger haben daher die Strompreise bereits angehoben bzw. eine Erhöhung angekündigt. Von der Erhöhung der EEG-Umlage sind somit alle Haushalte und Unternehmen betroffen.

5. Erhöhung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen (1.1.2020)

Die Verwaltungskostenpauschalen und Instandhaltungskostenpauschalen, die in die Ermittlung der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen einfließen, sind indexiert und werden alle 3 Jahre angepasst. Die indexierte Erhöhung der beiden Pauschalen beträgt 4,84 % und kann vom Vermieter mittels einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung geltend gemacht werden. Eine Er-

höhung der Kostenmiete ist auch altersbedingt möglich, da sich die Instandhaltungskostenpauschale nach dem Gebäudealter richtet und ein Gebäude in ältere Baualtersklasse eingestuft wird.

6. Einbaupflicht für digitale Stromzähler (1.1.2020)

Seit Jahresanfang beginnt der Einbau von intelligenten Stromzählern (Smart Meter) mit einem digitalen Stromzähler und einem Kommunikationsmodul. Der Einbau von Smart Metern ist Pflicht für Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 kWh jährlich. Die Zusatzkosten für die Smart Meter sind laut Bundesnetzagentur auf 20 EUR jährlich begrenzt.

7. Verschärfung des Geldwäschegesetzes (1.1.2020)

Gemäß novelliertem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Makler auch die Sorgfaltspflichten hinsichtlich der Identifikation bei der Vermittlung von Mietverträgen mit einer monatlichen Nettomiete von mehr als 10.000 EUR erfüllen.

Ferner müssen sich alle verpflichteten Makler in dem Portal goAML der Financial Intelligence Unit (FIU) des Zolls anmelden. Verdachtsfälle der Geldwäsche sind von Immobilienmaklern zwingend über dieses Portal zu melden.

8. Erhöhung des Wohngeldes (1.1.2020)

Mit der Wohngeldreform 2020 werden die Wohnkosten der Mieter und Selbstnutzer stärker entlastet. Auf Wohngeld besteht ein gesetzlicher Anspruch, die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung. Ab 2022 wird das Wohngeld dynamisiert und alle 2 Jahre an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

9. Klimapaket des Bundes mit steuerlicher Förderung für Selbstnutzer (1.1.2020)

Im Rahmen des Klimapakets der Bundesregierung werden bestimmte energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum ab 2020 – befristet für einen Zeitraum von 10 Jahren – steuerlich gefördert. Näheres regelt ein neuer § 35c EStG.

10. Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (1.1.2020)

Als weiterer Bestandteil des Wohngipfels im September 2019 wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für Mietspiegel von bisher 4 auf neu 6 Jahre verlängert. Bis Ende 2020 können Mietspiegel mit Stichtag vor dem 1.3.2020 noch nach der bisherigen Regelung erstellt werden. Diese Regelung wirkt sich auf bestehende Mietverhältnisse sowie auf Neuvertragsabschlüsse aus mit dem Ziel, den Anstieg der Mieten zu verlangsamen.

11. Verlängerung der Mietpreisbremse (1.1.2020)

Der Bundestag hat beschlossen, die noch bis Ende 2020 geltende Mietpreisbremse bis Ende 2025 zu verlängern und dabei die Regelungen zu verschärfen. Dort, wo die Mietpreisbremse gilt, darf die Neuvertragsmiete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Mieter sollen künftig zu viel gezahlte Miete rückwirkend für bis zu 30 Monate zurückerhalten.

12. Einbaupflicht fernauslesbarer Verbrauchszähler bei Neumontage (25.10.2020)

Gemäß Energieeffizienzrichtlinie (EED) müssen neu montierte Verbrauchszähler fernauslesbar sein. Nutzer mit fernauslesbaren Zählern können dann eine vierteljährliche Verbrauchsinformation anfordern. Die Verbrauchsabrechnungen müssen zudem mehr Informationen und graphische Übersichtselemente enthalten, z.B. klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr und zu einem durchschnittlichen Nutzer.

13. Auslaufen der Förderung durch Baukindergeld (31.12.2020)

Die Förderung für den Bau von Einfamilienhäusern oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung mit einem staatlichen Zuschuss von 1.200 EUR pro Kind über 10 Jahre endet zum 31.12.2020. Trotz der großen Resonanz ist eine Verlängerung bisher nicht vorgesehen.

II. Geplante Änderungen in 2020

1. Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

Der Bundesrat will eine Verschärfung des als Ordnungswidrigkeitstatbestand ausgestalteten „Verbots der Mietpreisüberhöhung“ und hat dazu einen Gesetzentwurf vorgelegt, der eine Änderung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorsieht. Eine Miete sei bereits dann überhöht, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist, so der Entwurf, der auch eine Verdoppelung des Bußgeldrahmens auf 100.000 EUR vorsieht. Die Gesetzesänderung solle dafür sorgen, dass Mieter ihre Rechte wegen überhöhter Mieten leichter durchsetzen können.

2. Gesetzentwurf über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Käufer und Verkäufer können wie bisher provisionspflichtig einen Makler beauftragen. Wer den Makler beauftragt und zahlt, soll maximal 50 % der Provision an die jeweils andere Partei umlegen können. Wer einen Makler nicht zuerst beauftragt hat, soll höchstens so viel Provision zahlen müssen wie der 1. Auftraggeber, also maximal die Hälfte der Gesamtprovision. Die geplante Neuregelung soll für selbstgenutzte Wohnimmobilien gelten. Gewerbeimmobilien sind also ausgenommen. Der Maklervertrag soll künftig zudem der Textform bedürfen.

3. Gesetzentwurf für ein Gebäudeenergiegesetz

Der im Rahmen des Klimapakets von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf für ein „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz, GEG) ist noch in der Abstimmung. Mit dem GEG sollen das Energieeinsparungsgesetz mit der Energieeinsparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammengeführt und aufeinander abgestimmt werden. Verschärfungen der EnEV-Standards für Neu- und Bestandsbauten sind nicht vorgesehen.

4. Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Bundesjustizministerium hat auf der Basis einer Bundesländer-Arbeitsgruppe einen Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“ mit zum Teil umfassenden Änderungen und Vereinfachungen vorgelegt einschließlich der Harmonisierung mit dem Mietrecht.

Vorgesehen sind die Vereinfachung von Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen, neue Regelungen zur Eigentümerversammlung einschließlich einer Online-Teilnahme und zum Verwaltungsbeirat, die Abschaffung der Beschluss-Sammlung und ein neuer Begriff „Erhaltungsrücklage“ sowie ein Anspruch auf Gestattung baulicher Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität, der Barriere-Reduzierung und des Einbruchschutzes.

5. Einführung einer CO₂-Abgabe ab 2021

Im Rahmen des Klimapakets der Bundesregierung wird ab dem 1.1.2021 eine neue CO₂-Abgabe eingeführt auf Heizöl und Gas. Die Abgabe beginnt mit 10 EUR/Tonne CO₂ und steigt bis 2025

auf 35 EUR/Tonne CO₂. Eine Kompensation mit der EEG-Umlage ist geplant. Beschlossen wurde weiterhin ein Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026, allerdings mit Ausnahmeregelungen. Ein Ersatz von alten Ölheizungen durch klimafreundlichere Modelle wird mit einer Austauschprämie gefördert.

6. Zensus 2021: Stichtag 16.5.2021

Nach 10 Jahren ist die nächste Zensuserhebung auf den 16.5.2021 terminiert. Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben. Neben der unmittelbaren Verwendung für politische Planungen und Entscheidungen dienen die Ergebnisse auch als Grundlage für zahlreiche andere Statistiken. Sie werden beispielsweise für die Hochrechnung des Mikrozensus oder als Basis für die Bevölkerungsvorausberechnungen genutzt. Die Vorbereitungen dazu haben bereits in 2019 begonnen und werden auch in 2020 Vermieter und Verwalter beschäftigen.

7. Hauptfeststellungstermin für die Neubewertung der Grundsteuer (1.1.2022)

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) wurde als neuer Hauptfeststellungstermin für die Neubewertung der Grundsteuer der 1.1.2022 festgelegt. Für die Ermittlung der Grundsteuer wird künftig nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden dann auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel enthalten, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Letztendlich wird die Grundsteuer von den Kommunen erhoben und mittels der kommunalen Hebesätze betragsmäßig festgesetzt.

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025 werden sich über mehrere Jahre hinziehen. Mangels eines vollständig digitalisierten Verwaltungsverfahrens ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung durch die Eigentümer erforderlich. Vermieter und Mieter werden also einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand haben, der möglicherweise schon in 2020 entstehen kann.

III. Zusammenfassung und kein Ausblick

Die aktuellen und beabsichtigten Änderungen in 2020 umfassen überwiegend weitere Mietrechtsverschärfungen und (Betriebs-)Kostensteigerungen für das Wohnen. Förderanreize basieren eher auf klimapolitischen Zielen. Signale für den Neubau zur Ausweitung des Wohnungsangebotes oder zur Verbesserung der verkehrlichen und digitalen Infrastruktur zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum fehlen (leider).

Wünschenswert sind ganzheitliche Ansätze über regionale und politische Grenzen hinaus und zwar im Interesse der Bürger.



Der Autor

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de

Datenschutz: Durchgeknallt, kurios oder völlig normal?

Reinhold Okon, München

Das Jahr 2019 endete – zumindest aus datenschutzrechtlicher Sicht – völlig normal. Zumindest für die Datenschutzbeauftragten. Hingegen sind viele Unternehmen im Jahr 2019 wohl einen entscheidenden Schritt näher in Richtung „Datenschutz ist eine unternehmerische Pflicht“ gerückt. Grund hierfür sind die Aktivitäten der hiesigen Aufsichtsbehörden. Bußgelder in Höhe mehrerer Millionen Euro hatten so manchen Unternehmer dazu bewogen, sich doch ein Stückchen mehr um das Thema Datenschutz zu kümmern.

Während bei vielen Unternehmen der Datenschutz nur „theoretisch“ und auf dem Papier existierte, ist nun festzustellen, dass die Bereitschaft zur Umsetzung und letztendlich zur Anwendung der DSGVO, gerade bei Hausverwaltern, eine positive Wendung genommen hat. Allerdings hatten manche das Thema Datenschutz auch ein wenig zu ernst genommen und sind hin und wieder über das Ziel hinausgeschossen.

Die Klingelschild-Affäre

An erster Stelle dürfte wohl die „Klingelschild-Affäre“ stehen. 2018 in Österreich (Wien) ausgelöst, hat sie in Deutschland die Telefonleitungen der Aufsichtsbehörden lahmgelegt. Dabei ging es um die Frage, ob das Anbringen von Klingelschildern gegen den Datenschutz verstößt. Im Nachhinein betrachtet man die ganze Angelegenheit als „alles halb so schlimm“. Jedoch war der Aufschrei bis hin zur Panikmache auch in Deutschland groß und anhaltend. Selbst hartgesottene Datenschutzbeauftragte wurden unsicher. Ja was gilt denn nun? Eine Pflicht nach der DSGVO? Unsinnig? Die Meinungen gingen kreuz und quer. Als aber dann die Nachrichten der großen Fernsehsender zur besten Sendezeit darüber berichteten, dass sogar einer der größten Verbände für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Deutschlands verkündete, dass die Demontage von Namensschildern allen Mitgliedern (immerhin 900.000) empfohlen wird und zu guter Letzt der Präsident des Verbands noch öffentlich in einer großen Tageszeitung verkündete: *„Nur so können Sie sicher sein, nicht gegen die DSGVO zu verstoßen“*, war das Chaos perfekt. Wenn man bedenkt, dass die Datenschutzabteilung des Verbandes zum Teil sehr renommierte Juristen beschäftigt, welche einen guten Ruf in der „Szene“ genießen, musste man sich zwangsläufig fragen, ob nicht doch etwas an dieser Empfehlung seitens des Verbandes dran ist. Erst als sich die damalige Bundesdatenschutzbeauftragte Andrea Voßhof (CDU) einschaltete und durch ein klares Statement ihre Ansicht über diese Angelegenheit äußerte, stellte sich wieder ein wenig Ruhe ein. Die Bundesdatenschutzbeauftragte stellte klar:

„Das Ausstatten der Klingelschilder mit Namen für sich genommen stellt weder eine automatisierte Verarbeitung noch eine tatsächliche oder beabsichtigte Speicherung in einem Dateisystem dar.“

Weiterhin verkündete damals die Bundesdatenschutzbeauftragte, dass Institutionen und Verbände angehalten sind, vor Aussendung etwaiger Informationsschreiben an die Mitglieder die Rechtslage gründlich zu prüfen und sich gegebenenfalls an die Aufsichtsbehörden zu wenden. „BÄMM“, das war eine Klatsche für den Verband. Dieses ganze Durcheinander führte jedoch erst recht zu einer vielfach ablehnenden Haltung gegenüber dem Datenschutz. Sätze wie etwa, „die sind jetzt al-

le völlig durchgeknallt“ oder „die wissen doch selbst nicht, wie Datenschutz geht“ zeigten ganz klar die Meinung über die DSGVO auf. Diese ganze Angelegenheit hat dem Datenschutz einen „Bärendienst“ erwiesen.

Warum wird dieses Thema wieder aufgewärmt? Ganz einfach, weil das Thema Klingelschild immer noch als Synonym dafür steht, dass Datenschutz in seiner Tiefe auch für Juristen und Datenschutzbeauftragte jeden Tag neue Erkenntnisse bringt. Vor allem hat es aber eins bewirkt, nämlich die Erkenntnis, dass man sich tatsächlich intensiver mit dem Thema Datenschutz auseinandersetzen muss, möchte man unangenehme Fragen seitens der Aufsichtsbehörden oder gar ein Bußgeld vermeiden. Bisweilen wird aber die DSGVO und das BDSG von manchen Unternehmen belächelt. Einige nehmen es zuweilen so ernst, dass so manche Kuriosität ein Lächeln hervorruft.

Kuriose Vorfälle zum Thema Datenschutz sind keine Seltenheit

Als die DSGVO in Kraft trat, sorgte sie natürlich für Unsicherheit und Verwirrung. Hier einige Beispiele, die deutlich zeigen, dass in puncto Datenschutz noch nicht einmal mit Halbwissen gearbeitet wurde.

Roter Punkt auf der Stirn

Eine Kita wollte das jährliche Sommerfest mit einem professionellen Fotografen auf Bildern festhalten. Anstatt sich mit einem Datenschutzbeauftragten im Vorfeld zusammenzusetzen und zu eruieren, was man zu beachten hätte, entschloss sich die Kita-Leitung, die DSGVO „mal kurz zu lesen“ und das Thema „Fotografieren von Personen“ in eine völlig neue Richtung zu lenken. Kurzerhand wurden alle Kinder, die entweder nicht fotografiert werden wollten oder nicht fotografiert werden sollten, mit einem roten Aufkleber auf der Stirn entsprechend „markiert“. So wusste der Fotograf, jedes Kind mit einem roten Punkt auf der Stirn sollte nicht fotografiert werden. Am Ende fanden es einige Kinder so lustig, dass andere mit einem roten Punkt auf der Stirn herumliefen und malten sich kurzerhand selbst entsprechende Punkte auf die Stirn. Der Fotograf war am Ende so verwirrt, dass eigentlich nur tolle Aufnahmen der Grillwürstchen in den Händen der Kinder entstanden und die Luftballons äußerst detailliert fotografiert wurden. Irgendwie schien es, dass der Fotograf wenigstens seinen Job machen wollte.

Verstößt Fragebogen der Aufsichtsbehörde gegen den Datenschutz?

Ein Hausverwalter aus Thüringen erhielt einen „Fragebogen zur DSGVO“ des Landesdatenschutzbeauftragten von Thüringen. Die enthaltenen Fragen sollten der Aufsichtsbehörde einen Überblick verschaffen, wie Datenschutz innerhalb der Hausverwaltung organisiert und angewendet wird. Prompt nahm der Hausverwalter den Fragebogen und sendete diesen unausgefüllt (jedoch mit Firmennamen und Anschrift) an die Aufsichtsbehörde zurück mit dem Vermerk, dass der Fragebogen aus „Datenschutzgründen“ nicht ausgefüllt werden könne. Die Aufsichtsbehörde nahm dies wohl mit Humor und stellte klar, dass der Fragebogen keinerlei personenbezogene Daten erfasse und der Hausverwalter den Datenschutz ein wenig falsch einordnen würde. Da der Fragebogen eine freiwillige Auskunft gegenüber den Behörden darstellte, war natürlich kein Verstoß gegen Art. 58 DSGVO (Befugnisse der Aufsichtsbehörde) festgestellt worden.

Wenn die Oma keine Werbung erhalten möchte

Eine Hausverwaltung im Saarland erhielt einen Brief einer Wohnungseigentümerin, in dem diese forderte, dass sofort sämtliche Daten zu ihrer Person unwiderruflich gelöscht wer-

den sollten. Die Dame führte noch einige Artikel aus der DSGVO an und wünschte die sofortige Umsetzung. Die Hausverwaltung wiederum wollte ganz sichergehen, dass dieses Anliegen ernst gemeint und kein Scherz oder Ähnliches ist. Die Hausverwaltung rief bei der Dame an und verlangte eine plausible Erklärung, warum diesen Betroffenenrechten (Art. 17 DSGVO) seitens der Hausverwaltung nachgekommen werden solle. Während des Telefonats stellte sich heraus, dass der Enkel bei seinem letzten Besuch der „Oma“ erklärt hatte, dass alle Firmen verpflichtet sind, sämtliche Daten zu löschen, wenn keine Werbung mehr gewünscht ist.

Die Dame nahm dies zum Anlass und schrieb alle Unternehmen an, die ihr einfielen. Darunter war auch die Hausverwaltung. Nach einiger Diskussion konnte der Dame erklärt werden, dass sie als aktives Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft nicht gänzlich auf die Löschung ihrer Daten bestehen könne, wohl aber auf die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO). Man einigte sich letztlich darauf, dass man die Dame weiterhin brieflich kontaktieren könne, aber auf die Nutzung von Telefon zukünftig verzichten werde.

Was hat ein personifizierter Golfball mit Datenschutz zu tun?

Ein Verwalter, der leidenschaftlich gerne Golf spielt, hatte die Idee, seine Golfbälle mit dem Firmenlogo seiner Hausverwaltung bedrucken zu lassen. Nahezu jedes Wochenende verbrachte der Verwalter auf dem Golfplatz und setzte seine eigenen Golfbälle ein. Durch das Firmenlogo wären die Golfbälle eben gut erkennbar. Nun hatte tatsächlich ein anderer Golfspieler versehentlich den „falschen“ Hausverwalter-Ball gespielt. Die beiden gerieten in eine Auseinandersetzung, weil das Spielen des falschen Balls das Endergebnis beeinträchtigen würde. Erbozt über diesen Vorfall wendete sich der Verwalter an die Vereinsleitung mit der Bitte, dass man ihm Telefonnummer oder E-Mail-Adresse oder überhaupt einen Namen des Golfball-Räubers mitteile, damit er ihm nochmals ordentlich die Meinung sagen könne. Schließlich sei die Etikette auf dem Golfplatz zu wahren. Die Vereinsleitung verweigerte die Bekanntgabe der entsprechenden Daten.

Der Verwalter wandte sich dann an mich in der Hoffnung, dass ich ihm genügend Argumente an die Hand gebe, damit er auf die Vereinsleitung ordentlich Druck ausüben kann. Für ihn das wichtigste Argument war, dass der Golfball personifiziert sei und somit als personenbezogenes Datum anzusehen ist. Der Firmenname der Hausverwaltung entsprach gleichzeitig dem Nachnamen des Verwalters. Folglich hätte der andere Golfspieler einen Datenschutzverstoß begangen, weil er unzulässigerweise personenbezogene Daten genutzt hätte. Schließlich würde die DSGVO genau das regeln, dass eben nicht mehr jeder mit Daten von anderen so sorglos umgehen könne. So die Meinung des Hausverwalters.

Um ehrlich zu sein hatte ich große Probleme, das ganze Thema als ernste Angelegenheit anzusehen. Ich glaubte zuerst wirklich, dass man mich hochnehmen möchte. Merkte aber relativ schnell, dass es dem Verwalter durchaus ernst war. Als ich den Verwalter dann darüber aufgeklärt habe, dass die DSGVO zwar nicht beim Golfball, wohl aber bei der Bekanntgabe der Mitgliederdaten greife, wurde mir seitens des Hausverwalters sehr deutlich erklärt, dass die DSGVO „absoluter Mist sei“, wenn noch nicht einmal die einfachsten Daten geschützt werden würden.

Wenn der Heizungsmonteur keine Aufträge mehr will

Eine Hausverwaltung in Sachsen erhielt den Brief eines Heizungsmonteurs, in dem dieser die Hausverwaltung darüber aufklärte, dass er die Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO

in zweifacher Ausfertigung beigefügt habe und die Hausverwaltung ein Exemplar unterschrieben und gestempelt wieder zurücksenden möge. Weiterhin wurde der Hausverwaltung mitgeteilt, dass man zukünftig keinerlei Aufträge mehr annehmen könne, wenn die Hausverwaltung keine Einwilligung zur Weitergabe von Telefonnummer oder E-Mail-Adressen der betroffenen Personen (Mieter, Eigentümer etc.) an den Heizungsmonteur eingeholt habe. Der Heizungsmonteur könne also nur noch Aufträge annehmen, bei welchen eine Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO vorliege. Wenn die Informationspflichten nicht unterschrieben zurückgesendet werden würden, müsse er das Vertragsverhältnis mit der Hausverwaltung beenden.

Als mir dieses Schreiben übersandt wurde, war ich sehr erstaunt, da der Heizungsmonteur sogar einen Datenschutzbeauftragten eingeschaltet hatte. Der „Kollege“ hatte zwar eine wirklich tolle Broschüre der Informationspflichten zusammengestellt, aber ein klein wenig daneben gezielt. Zum einen müssen Informationspflichten grundsätzlich nicht unterschrieben werden und es muss auch keinerlei zweifache Ausfertigungen übersandt werden. Weiterhin ist nicht gefordert, dass Informationspflichten an andere Unternehmen gesondert übersendet werden. Und letztlich dürfen Unterschriften nicht eingefordert und eine Leistungsverweigerung angedroht werden, sollte die Unterschrift nicht erfolgen.

Es mag vielleicht löblich sein, dass sich der Heizungsmonteur darum kümmert, ob der Verwalter die DSGVO im Blick hat. Unverständlich ist allerdings, dass er – obwohl dies für ihn gar nicht von Belang ist – Aufträge nicht annehmen möchte, wenn der Verwalter keine Einwilligungen nachweisen kann. Daraufhin habe ich als benannter Datenschutzbeauftragter für den Hausverwalter eine entsprechende Stellungnahme an den „Datenschutz-Kollegen“ und den Heizungsmonteur übersandt. Ich habe darin gebeten, mir die Rechtsgrundlage für dieses Vorgehen mitzuteilen und darauf hingewiesen, dass die Hausverwaltung bei der Beauftragung eines Heizungsmonteurs zwar den Datenschutz beachten, aber gegenüber dem Handwerker keine Rechenschaft bezüglich der Dokumentation ablegen muss. Leider habe ich nie eine Antwort erhalten. Schade. Der Heizungsmonteur nimmt allerdings weiterhin Aufträge an. Auch ohne Vorlage von Einwilligungen.

Fazit

Alle diese Geschichten habe ich selbst erlebt. Sie mögen zwar recht komisch und belustigend wirken, zeigen aber bei genauerem Hinsehen die Probleme in der Anwendung des Datenschutzes deutlich auf. Datenschutz ist ein Grundrecht, das jeder Mensch genießt und im Zweifelsfall auch für sich beanspruchen sollte.

Datenschutz ist immer dann gut, wenn er Daten schützt. Datenschutz wird aber auch schnell verteufelt, weil er Daten schützt.

Lassen Sie sich die zwei letzten Sätze auf der Zunge zergehen. Wenn Sie die Unterschiede erfasst haben, merken Sie, wie schnell man sich im Dickicht der DSGVO verlaufen kann.



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 Wohnobjekt mit 8 Einheiten sind mittlerweile 7 Eigentümer auf Kunststofffenster umgestiegen, bis auf einen, der nach wie vor in seiner Wohnung zum Teil noch Holzfenster hat.

Ist dieser Eigentümer verpflichtet, sich anzupassen, da das Erscheinungsbild dadurch nicht einheitlich ist? Technisch wäre der Austausch noch nicht erforderlich.

Sofern in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung wirksam geregelt ist, dass die Instandsetzungs- sowie Kostentragungspflicht und damit der Austausch der Fenster den jeweiligen Eigentümern obliegen, können diese, insbesondere wenn dies nicht erforderlich ist, nicht zum Austausch verpflichtet werden.

Sind die Kosten einer Sicherheitsfirma für die Befreiung aus dem Aufzug als Betriebskosten umlagefähig? Und wie werden diese Kosten in einer WEG behandelt?

Gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV werden Betriebskosten als laufend entstehende Kosten definiert. Da es sich bei dem Einsatz der Sicherheitsfirma um einen Einzelfall handelt, sind diese Kosten nicht als Betriebskosten umlagefähig.

Die Kostenverteilung innerhalb der WEG beziehungsweise unter den Eigentümern richtet sich nach § 16 Abs. 2 WEG.

Seit über 10 Jahren schon bezahlt ein Wohnungseigentümer die Hausgeldschulden nur anteilig oder häufig sogar gar nicht. Die Angelegenheit ist zwar bei Gericht anhängig, geht aber nur äußerst mühsam und langsam voran. Kann die WEG für kommende Hausgeldzahlungen aufgrund dieser Vorgeschichte eine Sicherheitsleistung beispielsweise in Form einer Bankbürgschaft verlangen? Kann die WEG den Ausschluss des Eigentümers aus der WEG betreiben? Oder was ist sonst möglich, um den Druck auf den Schuldner zu erhöhen und die WEG liquide zu halten?

Um die Liquidität der Gemeinschaft sicherzustellen, sollte bei dem Beschluss über den Wirtschaftsplan gleich eine Vorfälligkeitsklausel mitbeschlossen werden, wonach z.B. bei einem Hausgeldrückstand in Höhe von 2 Monatsraten das gesamte Hausgeld des Jahres fällig wird. So kann das Hausgeld ggf. bereits zu Beginn eines Jahres gerichtlich geltend gemacht und sodann durch Urteil tituliert werden.

Gerät der säumige Eigentümer mit dem in § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG genannten Betrag in Verzug, ist sogar an die Entziehung des Wohnungseigentums zu denken.

Wenn eine WEG beschließt, dass die Sondereigentümer die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern selber vornehmen sollen, sind dann diese Rauchwarnmelder Sondereigentum?

Stattet ein Sondereigentümer seine Wohnung in Eigenregie mit Rauchwarnmeldern aus, handelt es sich weder um Sonder- noch um Gemeinschaftseigentum, sondern um bloßes Zubehör, welches im Privateigentum des Sondereigentümers steht.

Kann man durch Beschluss oder Verwaltervertrag verbindlich bestimmen, bis wann ein Wirtschaftsplan vorzulegen ist?

Gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan ist daher grundsätzlich vor, spätestens zu Beginn des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Diese Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Gesetz.

Selbstverständlich kann diese ohnehin bestehende Verpflichtung des Verwalters nochmals klarstellend im Verwaltervertrag geregelt werden.

In einer Wohnungseigentumsanlage sind ein bzw. mehrere Terrassenflachdächer undicht. Dies wurde durch eine entsprechende Leckortungsfirma schriftlich festgestellt. Da die Maßnahme über die Kenntnisse eines erfahrenen WE-Verwalters hinausgehen, hat die Verwaltungsfirma der Gemeinschaft die erforderliche Beauftragung eines Sonderfachmanns empfohlen und um Beschluss gebeten, einen solchen zu beauftragen. Dies wurde von den Eigentümern abgelehnt und die Verwaltung sollte die notwendigen Firmen beauftragen.

Aus Sicht der Verwaltung entspricht dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist haftungstechnisch schwierig. Wie verhält sich dies und wie wäre hier vorzugehen?

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG hat der Verwalter die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Konkret ist der Verwalter verpflichtet, Mängel am Gemeinschaftseigentum festzustellen, die Eigentümer hierüber zu unterrichten und eine Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise herbeizuführen.

Es ist jedoch unzulässig, die Auswahl der ausführenden Firmen auf den Verwalter zu delegieren. Der Verwalter sollte daher lediglich entsprechende Vergleichsangebote der infrage kommenden Firmen einholen und die Eigentümerversammlung durch Beschluss über deren Beauftragung entscheiden lassen.

Kann eine Eigentümerversammlung ausnahmsweise ohne Verwalter und ohne Beirat (nicht vorhanden) einberufen werden, wenn alle Eigentümer einer Einberufung zustimmen (z.B. wenn ein Verwalter bestellt werden soll)?

Sind alle Eigentümer mit der Einberufung einer Eigentümerversammlung einverstanden, kann diese auch ohne Verwalter und ohne Beirat einberufen werden. Alternativ könnte ein Beschluss, z.B. über die Verwalterbestellung sowie den Verwaltervertrag, als sog. Umlaufbeschluss im Sinne von § 23 Abs. 3 WEG gefasst werden.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: techembrief.verwalter@techem.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

für jeden Verwalter ist die Frage zentral, in welcher Weise die Wohnungseigentümer bereit sind, seinen Verwaltervertrag anzunehmen. Für die Frage der Akzeptanz dürfte häufig, im Übrigen zu Unrecht, die Vergütungshöhe zentral sein. Die Wohnungseigentümer sind in der Praxis durchaus bereit, neben einer Grundvergütung eine Reihe von Sondervergütungen zu zahlen. Ob diese auch für solche Pflichten zulässig sind, die dem Verwalter gesetzlich zugewiesen sind, ist allerdings hoch streitig. Zahlreiche Autoren entnehmen mehreren BGH-Entscheidungen hier Grenzen. Vereinbart ein Verwalter für solche Pflichten dennoch eine Sondervergütung, z. B. für die Abhaltung einer weiteren Versammlung, für die Mahnung eines Hausgeldschuldners oder die Organisation einer Sonderumlage, begab er sich bislang auf ein Minenfeld. Damit ist jetzt Schluss! Was insoweit und für andere wichtige Fragen gilt, ist einem besonders wichtigen Urteil zu entnehmen, das wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Themen im März

Entscheidung des Monats:

Zulässigkeit von Sondervergütungen

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Zulässigkeit von Sondervergütungen

Der Verwalter hat grundsätzlich die Wahl, ob er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung. Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Der Fall:

Die V-GmbH bewirbt sich in einer Wohnungseigentumsanlage für das Amt des Verwalters. Sie legt den Wohnungseigentümern ihren üblichen Verwaltervertrag vor. Dieser weist neben einer Grundvergütung für die ständig anfallenden Aufgaben auch Sondervergütungen für einzelne, klar abgegrenzte Leistungen aus. Im Rahmen einer Anfechtungsklage wird u. a. streitig, ob es überhaupt möglich ist, die Vergütung auf diese Weise aufzuspalten.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob und für welche Pflichten man eine Sondervergütung vereinbaren kann. Streitig ist vor allem, ob man auch für solche Aufgaben eine Sondervergütung

vereinbaren kann, die bereits das Gesetz dem Verwalter auferlegt.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der Verwalter kann grundsätzlich für jede erdenkliche Pflicht eine Sondervergütung vereinbaren, so der BGH. Ob es sich um eine gesetzliche oder eine von den Wohnungseigentümern darüber hinaus bestimmte Pflicht handelt, sei unerheblich. Für die Wirksamkeit der Sondervergütung sei allein ihre Transparenz entscheidend. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer müsse insoweit erkennen können, in welcher Höhe sie mit Vergütungsansprüchen zu rechnen habe. Diese Notwendigkeit einer Durchsichtigkeit werde bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage laufend anfielen, einer Sondervergütung in aller Regel entgegenstehen.

2. Die Grundlagen

Bei der Zulässigkeit von Sondervergütungen sei zwischen Verträgen mit einer Pauschalvergütung und Verträgen zu unterscheiden, in denen die Vergütung in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt sei.

Der BGH habe sich bislang nur mit Verträgen befassen müssen, in denen eine Pauschalvergütung vorgesehen gewesen sei. Solche Pauschalvergütungen seien in der Regel so auszulegen, dass damit alle gesetzlichen Pflichtaufgaben des Verwalters abgedeckt seien. Dann bliebe nur wenig Raum für Sondervergütungen, die deshalb im Zweifel nicht zulässig seien.

Hingegen habe sich der BGH bislang nicht mit Verträgen beschäftigt, die – wie der im Fall zu beurteilende Vertrag – kei-

ne einheitliche Pauschalvergütung vorsehen, sondern eine Vergütung, die aus mehreren Vergütungsbestandteilen bestehe. Für solche Verträge gelte der Grundsatz, dass der, der einen Verwaltervertrag vorlege, der der AGB-Kontrolle unterliege, in der konkreten Ausgestaltung seines Preisgefüges grundsätzlich frei sei und er seine Leistung entweder zu einem Pauschalpreis anbieten oder den Preis in mehrere Preisbestandteile oder Teilentgelte aufteilen dürfe. Die gesetzliche Festlegung der Aufgaben des Verwalters stehe der Befugnis, Teilentgelte zu vereinbaren, nicht entgegen. Das Gesetz lege nur fest, welche Aufgaben der Verwalter zu erfüllen habe. Eine Entscheidung darüber, ob diese Aufgaben pauschal, nach einzelnen Aufgaben oder nach einzelnen Aufgabengruppen zu vergüten seien, liege darin nicht.

3. Folgerungen

Jede Person, die sich um das Verwalteramt bewerbe, habe deshalb zwar grundsätzlich die Wahl, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung oder mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung anbiete. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung setzten einer Aufspaltung der Vergütung allerdings Grenzen:

- **Abgrenzung:** Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordere eine in Teilentgelte aufgespaltene Vergütung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen gesetzlich geschuldeten oder vereinbarten Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten seien.
- **Gesamtumfang:** Ferner müsste bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Dieses „wohnungseigentumsrechtliche Erfordernis“ werde einer Aufteilung der Vergütung für einzelne Tätigkeiten auch in diesem Bereich „in aller Regel“ entgegenstehen.

4. Anwendung der Grundsätze im Fall

Die in dem Fall zu beurteilende Vergütungsstruktur sei danach nicht zu beanstanden. Denn der Vertrag weise neben einer Grundvergütung für die ständig anfallenden Aufgaben Sondervergütungen für einzelne, klar abgegrenzte Leistungen aus. Unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsmäßigen Verwaltung sei dabei auch nichts dagegen einzuwenden, dass die Sondervergütung für die Mahnung

von Wohnungseigentümern mit keiner Obergrenze versehen sei. Die Vergütungsregelung ermächtige den Verwalter nämlich nicht dazu, einen säumigen Wohnungseigentümer nach eigenem Gutdünken und beliebig oft zu mahnen. Ob und in welchem Umfang der Verwalter einen solchen Wohnungseigentümer mehr als einmal mahnen müsse oder dürfe, bestimme sich nach den Beschlüssen und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Wenn danach etwa ein an sich zahlungswilliger, aber nachlässiger Wohnungseigentümer vor einer Hausgeldklage mehrmals gemahnt werden müsse, dürfte für die wiederholte Mahnung auch wiederholt ein Mahnentgelt anfallen.

Unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsmäßigen Verwaltung sei auch nicht zu beanstanden, dass Teilentgelte die insoweit übliche Vergütung überschritten. Anders sei es nur dann, wenn auch das zu erwartende Gesamtentgelt deutlich über den üblichen Sätzen liege und hierfür keine entsprechend gewichtigen Sachgründe vorlägen.

Das bedeutet für Sie:

1. Prüfung eines Verwaltervertrags: Ordnungsmäßigkeit und AGB-Kontrolle

Man kann die Bestimmungen eines Verwaltervertrags auf zweierlei Weise auf ihre Wirksamkeit hin prüfen:

- Unter dem Gesichtspunkt „Beschluss“ kann man fragen, ob ein Beschluss ordnungsmäßig ist, der einen Verwaltervertrag billigt, der Regelungen enthält, die nicht ordnungsmäßig sind.
- Und man kann fragen, ob die Bestimmungen des Verwaltervertrags einer AGB-Kontrolle standhalten. Dies hat mit dem Beschluss selbst nichts zu tun. Man kann aber fragen, ob ein Beschluss ordnungsmäßig ist, der einen Verwaltervertrag billigt, der Regelungen enthält, die einer AGB-Kontrolle nicht standhalten.

Im BGH-Fall geht es nur um die 1. Frage. Denn der BGH ist der Ansicht, dass die Frage, ob eine Bestimmung des Verwaltervertrags einer AGB-Kontrolle standhält, im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Ermächtigung von Wohnungseigentümern, den Verwaltervertrag namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen, nicht zu prüfen ist. Deshalb soll es auch bei einer Anfechtungsklage, die sich gegen den Beststellungsbeschluss richtet, keine AGB-Kontrolle geben.

» Hinweis:

Ob eine Bestimmung des Verwaltervertrags nach §§ 307 ff. BGB unwirksam ist, ist damit nicht zu prüfen. Die Frage stellt sich erst bei der Anwendung des Verwaltervertrags im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter. Meint man also, eine Regelung sei unwirksam, ist dann um diese Wirksamkeit im Rahmen einer Leistungs- oder Feststellungsklage zu ringen. Der BGH verlagert die Prüfung also nur auf einen späteren Zeitpunkt. Das „entschlackt“ eine Beschlussanfechtungsklage. Das ist zu begrüßen. Andererseits versperrt dies den Weg, rasch Klarheit über bestimmte Klauseln zu gewinnen.

2. Ordnungsmäßigkeit

Ob ein Verwaltervertrag „ordnungsmäßig“ ist, soll nach Ansicht des BGH daran gemessen werden, ob die Wohnungseigentümer die Grenzen des ihnen auch bei der Ausgestaltung des Verwaltervertrags zustehenden Gestaltungs-ermessens überschritten haben.

- Der Verwaltervertrag sei nur ordnungsmäßig, wenn die Person, die Verwalter werden solle, zu allen Leistungen verpflichtet sei, die seine spätere Organisation als Verwalter mit sich bringe. Nimmt der Verwaltervertrag also Leistungen aus, die ein Verwalter von Gesetzes wegen schuldet, ist ein Beschluss, der ihn unmittelbar oder mittelbar billigt, nicht ordnungsmäßig. Was das Gesetz angeht, muss der Verwalter einerseits §§ 23 bis 28 WEG in den Blick nehmen. Andererseits muss er die Pflichten beachten, die Rechtsprechung und Schrifttum im Übrigen entwickelt haben. Um diese sehr umfangreichen Pflichten (und ihre Entwicklung) zu kennen, ist eine regelmäßige Fortbildung für Verwalter zwingend.
- Der Verwaltervertrag müsse sich in seiner Ausgestaltung sowohl bei den wirtschaftlich relevanten Bestimmungen über Leistung und Vergütung als auch bei den übrigen Bestimmungen in den durch das auch sonst geltende Gebot der Wirtschaftlichkeit und durch die Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer bestimmten Grenzen halten. Der BGH weist auch vor diesem Hintergrund darauf hin, dass die Gemeinschaft nicht verpflichtet sei, stets die niedrigste Vergütung zu vereinbaren. Vielmehr sei vorstellbar, einem Verwalter, mit dem die Wohnungseigentümer „gut zurechtkommen“, eine höhere Vergütung zu vereinbaren.

3. AGB-Kontrolle

Der BGH weist im Rahmen seiner Ausführungen, warum es für die Ordnungsmäßigkeit keiner AGB-Kontrolle bedürfe, darauf hin, dass der vom Verwalter formulierte Verwaltervertrag der AGB-Kontrolle unterliegt. Es handele sich bei diesem in der Regel um einen Verbrauchervertrag. Klauseln eines Verwaltervertrags, die der AGB-Kontrolle nicht standhalten, seien nichtig. Dann macht der BGH die eingangs dargestellten Aussagen zur Zulässigkeit von Sondervergütungen. An die beiden wichtigsten sei hier nochmals mit etwas anderen Worten erinnert:

- Zum einen muss der Verwaltervertrag eindeutig bestimmen, für welche Leistungen eine Grundvergütung verlangt wird und welche Leistungen eine Sondervergütung auslösen.
- Zum anderen muss für die Gemeinschaft bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage „laufend“ anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Der Begriff „laufend“ ist etwas unklar. Er meint wohl die Pflichten des Verwalters, die sich erkennbar wiederholen werden. Dies sind meines Erachtens alle gesetzlichen Pflichten, z. B. die Abhaltung einer einmaligen Versammlung, die Erstellung der Entwürfe für einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung, die Begehung der Anlage. Hier rate ich dazu, entweder keine Sondervergütung zu vereinbaren (= diese Pflichten fließen in die Grundvergütung ein, was ausdrücklich gesagt wird) oder aus Gründen der Transparenz in einer monatlichen und zusätzlich jährlichen Gesamtsumme aufzuzeigen, zu welcher Summe sich die Grundpflichten aufaddieren werden (= eine „ermittelte“ Grundvergütung).

Der BGH hatte im Fall unter seiner Prämisse, was zum Prüfprogramm einer Anfechtungsklage gehört, die Klauseln des Verwaltervertrags keiner AGB-Kontrolle unterzogen. Die Vorinstanz sah das noch anders und meinte insoweit das Nachfolgende. Es wird hier berichtet, da eine AGB-Kontrolle auch nach der BGH-Entscheidung weiterhin möglich ist:

- Befreiung von § 181 BGB. Die Vertragsklausel, welche den Verwalter von der Beschränkung nach § 181 BGB befreit, sei unwirksam.
- Beauftragung von „Sonderfachleuten“. Die Vertragsklausel, die dem Verwalter erlaubt, bis zu einem geschätzten Aufwand von 2.000 EUR Sonderfachleute

zu beauftragen, sei unwirksam. Die grundsätzliche Verantwortlichkeit für eine solche Entscheidung müsse bei der Eigentümerversammlung verbleiben. Dies bedeute auch, dass die möglichen finanziellen Belastungen begrenzt sein müssen. Dies sei nicht ausreichend beachtet. Es fehle eine Jahresobergrenze.

- Die Vertragsklausel, die dem Verwalter erlaubt, Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der Gemeinschaft Dienstverträge abzuschließen, zu ändern und zu kündigen, sei unwirksam. Auch insoweit erfolge eine Kompetenzverlagerung der Wohnungseigentümer auf den Verwalter, ohne dass zumindest eine Kostenbegrenzung für die Wohnungseigentümer damit verbunden wäre. Zudem fehle es an jeglichen Kriterien für die Einstellung, den Vertragsinhalt und die Kündigungsmöglichkeit.
- Die Vertragsklausel, die für jede Mahnung eine Mahngebühr von 20 EUR netto vorsehe, könnte unwirksam sein.
- Bedenken bestünden gegen die Sondervergütung für die Erhebung der Sonderumlage (1 % netto, maximal 1.785 EUR brutto).
- Die Vertragsklausel, welche dem Verwalter erlaube, in Teilbereichen Untervollmacht an Sonderfachkräfte (zu) erteilen, sei unwirksam.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass er seine Verwaltervergütung verschieden strukturieren kann. Nach der jetzt vorliegenden BGH-Entscheidung ist klar, dass man für jede erdenkliche Pflicht eine Einzelvergütung vereinbaren kann. Aus Transparenzgründen ist dies aber nicht zu raten. Vielmehr sollte eine Grundvergütung angeboten und dabei detailliert aufgezeigt werden, welche Pflichten damit abgedeckt bzw. nicht abgedeckt sind. Daneben kann man grundsätzlich für jede darüber hinausgehende Leistung anhand eines Leistungsverzeichnisses Einzelvergütungen verlangen. Insoweit muss nach dem AGB-Recht klar sein, was die Wohnungseigentümer insoweit dem Umfang nach zu erwarten haben. Ein anderer, sehr transparenter Weg besteht darin, nur eine umfassende Vergütung anzubieten. Die ist dann natürlich höher als eine Grundvergütung, lässt aber keine Zweifel aufkommen, was Verwaltung kostet.
- Jeder Verwalter sollte die Entwicklung der Rechtsprechung zur AGB-Kontrolle von Verwaltervergütungen verfol-

gen. Er sollte dabei sehen, dass es bei der Kontrolle vor allem um Transparenz geht. Einer AGB-Kontrolle unterliegen nämlich nur solche Bestimmungen, durch die „von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden“. Eine Rechtsvorschrift, welche Vergütung der Verwalter verlangen kann, gibt es aber nicht. Zu fragen ist daher im Grundsatz nur, ob der Verwalter der Gemeinschaft und damit den Wohnungseigentümern klar sagt, welche Vergütung diese zu erwarten haben. Anders ist es bei „Preisnebenabreden“. Diese werden von den Preisabreden (auch Preishauptabreden genannt) unterschieden. Preisabreden sind Klauseln, die die Gegenleistung des anderen Vertragsteils für die Hauptleistung des Verwenders unmittelbar betreffen oder die ein Entgelt für rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistungen bestimmen. Mit Preisnebenabreden versucht der Verwalter hingegen, seine allgemeinen Betriebskosten oder Aufwendungen zur Erfüllung eigener gesetzlicher oder vertraglicher Nebenleistungspflichten oder für sonstige Tätigkeiten, die in seinem eigenen Interesse liegen, dem anderen Vertragsteil aufzubürden. Solche Preisnebenabreden unterliegen auch einer Inhaltskontrolle. So ist etwa die Mahnung eines Hausgeldschuldners nach h. M. eine solche Preisnebenabrede.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Bauliche Veränderung: Abbedingung der Zustimmung

(LG Hamburg, Urteil v. 3.7.2019, 318 S 47/18)

Haben die Wohnungseigentümer § 22 Abs. 1 WEG abbedungen, sind für die Frage, was erlaubt und was verboten ist, die allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts (insbesondere die §§ 906 ff. BGB und das landesrechtliche Nachbarrecht) und des öffentlichen Rechts, soweit es drittschützenden Charakter habe (z. B. Abstandsflächenvorschriften), entsprechend anzuwenden. Zudem darf eine Maßnahme nicht zu einer „unzumutbaren Benachteiligung“ der übrigen Wohnungseigentümer führen.

Auch das noch

Das nächtliche Fax

Die Auswirkungen eines nächtlich versandten Telefaxes waren der Streitpunkt in einem Verfahren, das das AG Regensburg auf dem Tisch hatte.

Der Eigentümer einer Katze verlangte den Ersatz von Kosten, die er für die tierärztliche Behandlung seines Stubentigers aufgewendet hatte. Diese sei erforderlich gewesen, weil der Beklagte mitten in der Nacht ein Fax geschickt habe. Da bei einem eingehenden Fax auch sein Telefon klinge, sei er schlaftrunken zum Telefon geeilt. Hierdurch habe sich seine Katze erschrocken, die daraufhin von ihrem Kratzbaum gefallen sei und sich verletzt habe.

„Mit einem solchen Verlauf war nicht zu rechnen“, sagte das AG Regensburg (Urteil v. 16.3.1999, 4 C 4376/98) und wies die Schadensersatzklage ab. Die Verletzung der Katze sei für den Absender des Faxes beim besten Willen nicht vorhersehbar gewesen und diesem auch nicht zuzurechnen. Auch einen Verstoß gegen § 117 OWiG, der unzulässigen Lärm sanktioniert, vermochte das Gericht nicht zu erkennen. Zum einen sei das Läuten eines Telefons ein ganz normales Geräusch, zum anderen habe der Katzenfreund sein Faxgerät ja selbst so eingestellt, dass bei jedem eingehenden Fax auch das Telefon läute. Somit war seine Klage für die Katz’.

Cartoon



„Standpunkt“

*Dr. Dr. Andrik Abramenko,
Richter am LG, Idstein*

Rechtsberatung durch Discounter?

Im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse traten Inkassounternehmen als neue Rechtsberater auf den Plan, die auf Internetseiten anboten, zunächst softwarebasiert die ortsübliche Miete zu ermitteln und anschließend nach Abtretung möglicher Ansprüche für ein Erfolgshonorar in Höhe der viermonatigen Mietersparnis sämtliche diesbezüglichen Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen. Der BGH hielt eine solche rechtsberatende Tätigkeit im Hinblick auf die gesetzlich geforderte juristische Qualifikation von Inkassodienstleistern für unbedenklich. Auch die Vereinbarung von Erfolgshonoraren sei zulässig, da die Inkassodienstleister nicht denselben Einschränkungen wie Rechtsanwälte unterworfen sind (BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 285/18).

Schon diese beiden Begründungsstränge muten widersprüchlich an. Bei angeblich ähnlich hohen Qualifikationen wird Inkassounternehmen doch mehr gestattet, weil sie eben nicht an dieselben strengen Vorschriften zur Berufsausübung gebunden seien wie Rechtsanwälte. Dies stellt nicht nur einen kaum zu rechtfertigenden Wettbewerbsvorteil dar. Vor allem kann an die Stelle individueller Beratung des Mandanten eine „wirtschaftliche“ Betrachtungsweise treten, wonach eine Vielzahl von Verfahren mit identischen Textbausteinen eben auch dann lohnt, wenn einzelne Rechtsstreitigkeiten verloren gehen. Auch der Rechtsfrieden wird nicht gerade gefördert, wenn Rechtsdienstleister ohne rechtsanwaltliche Qualifikation mit reißerischer Werbung zu massenhaften Klageverfahren raten. Im Bereich etwa des Lebensmittelhandels macht sich die Erkenntnis breit, dass Geiz nicht immer geil, sondern für das allgemeine Wohl von Tier und Konsumenten eher abträglich ist. Ausgerechnet auf dem sensiblen Terrain der Rechtsberatung den entgegengesetzten Weg zu beschreiten, erscheint wenig überlegt.

» Zitat

Pünktlichkeit ist die Kunst, richtig abzuschätzen, um wie viel der andere sich verspäten wird.

Bob Hope (1903 – 2003), US-amerikanischer Komiker, Schauspieler und Entertainer

IMPRESSUM

Der Techem Brief für Verwalter ist eine regelmäßige Serviceleistung für Techem-Kunden.

HERAUSGEBER:

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89, 65760 Eschborn
Internet: www.techem.de
E-Mail: techembrief.verwalter@techem.de

In Kooperation mit Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

HAUFE.

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)
Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 07 61 1 8 98-0

SATZ:

Schimmel Investment GmbH & Co. KG, Würzburg

Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung in elektronische Systeme.