

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2023



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

bei der heute von Dr. Elzer besprochenen Entscheidung des Monats handelt es sich um das kürzlich ergangene BGH-Urteil zum Zweitbeschluss. Bis zu diesem Urteil war streitig, ob die Wohnungseigentümer einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss fassen dürfen, wenn der erste Beschluss aus materiellen Gründen rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Hier hat der BGH jetzt für mehr Klarheit gesorgt! Balkonkraftwerke sind im Augenblick voll im Trend. Und das wirft zahlreiche Fragen auf, von denen einige erfreulicherweise mit der anstehenden Gesetzesänderung entschärft werden. Erfahren Sie, was Sie als Verwalter davon wissen sollten und welche Aufgaben hier auf Sie zukommen. Die DSGVO ist seit ziemlich genau 5 Jahren in Kraft. Die anfängliche Aufregung hat sich mittlerweile gelegt. Der Datenschutz hat bei den Verwaltungen zunehmend Einzug gehalten. Das ist zunächst einmal eine gute Nachricht. Aber bei genauem Hinschauen findet man doch noch einige kritische offene Baustellen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juni

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Balkonkraftwerke:  
Was Immobilienverwalter dazu wissen sollten

→ Seite 4

**Recht**

Datenschutz ist doof – oder warum Hersteller von Verwaltersoftware besser in die Pflicht genommen werden sollten!

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:  
Zweitbeschluss: Wann entspricht er ordnungsmäßiger Verwaltung?

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Kein finanzieller Ausgleich wegen Schnee vom Nachbargrundstück

Der Eigentümer eines Grundstücks muss bestimmte Einwirkungen, die vom Nachbargrundstück ausgehen, (sog. unwägbarere Stoffe wie Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Geräusche und ähnliches) hinnehmen, sofern dies die Nutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Das ergibt sich aus § 906 Abs. 1 BGB. Auch wesentliche Einwirkungen muss der Grundstückseigentümer hinnehmen, soweit die Nutzung des Nachbargrundstücks ortsüblich ist und die Einwirkungen nicht mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand zu verhindern sind; in diesem Fall muss der Nutzer des Nachbargrundstücks einen Geldausgleich zahlen.

Auch von einer Grenzwand abprallender Schnee ist eine Einwirkung in diesem Sinne; diese ist aber in der Regel nur unwesentlich, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Infolgedessen schuldet der Nutzer des Nachbargrundstücks, von dessen Grenzwand der Schnee abprallt und auf das Grundstück fällt, keinen finanziellen Ausgleich.

Im entschiedenen Fall war an der Grenze zu einem Grundstück, auf dem sich ein Tankstellengebäude mit Flachdach befindet, ein um mehr als einen halben Meter höheres genehmigtes Gebäude errichtet worden. Im Winter prallte Schnee von der Wand des neuen Gebäudes ab und fiel auf das Flachdach, was dort wiederum zu höheren Schneelasten als zuvor führte. Wegen der erhöhten Schneelasten war angesichts einschlägiger DIN-Normen eine statische Ertüchtigung des Flachdachs erforderlich. Der Eigentümer des Grundstücks verlangte vom Nachbarn 53.000 Euro, um die Ertüchtigung vornehmen zu können. Vor dem BGH blieb sein Ansinnen ohne Erfolg. Bei einer – wie hier – zulässigen baulichen Nutzung des Nachbargrundstücks sind davon ausgehende Einwirkungen in der Regel unwesentlich. Dass die vorhandene Bebauung die statischen Anforderungen nicht mehr erfüllt und ertüchtigt werden muss, falle jedenfalls dann in den Risikobereich des Eigentümers, wenn dies auf natürlichen Vorgängen beruhe, so der BGH. (BGH, Urteil v. 23.3.2023, V ZR 97/21)

**! Weiterführende Informationen:**  
Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch → **628751**

## Geldersatz für Schäden durch Wurzeln nur bei Beseitigung

Herüberwachsende Baumwurzeln können auf dem Nachbargrundstück erhebliche Schäden verursachen. Geld können Geschädigte vom Verantwortlichen aber nur verlangen, wenn sie die Schäden tatsächlich beseitigen. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall waren die Wurzeln einer Pappel auf das Nachbargrundstück herübergewachsen. Hierdurch wurde das Pflaster in der dortigen Garageneinfahrt angehoben. Vergeblich forderte der Nachbar die Eigentümer des Baums auf, diesen zu fällen bzw. dafür zu sorgen, dass künftig keine Wurzeln mehr über die Grundstücksgrenze wachsen. Er verlangte von ihnen insgesamt 2.040 Euro für die Beseitigung des Schadens an seinem Pflaster und für eine Wurzelsperre.

Zu Unrecht, wie der BGH befand. Dem Nachbarn steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Zahlungsanspruch zu, sondern nur ein Anspruch auf Störungsbeseitigung aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Eine denkbare Grundlage für einen Zahlungsanspruch wäre Geschäftsführung ohne Auftrag. Ein Eigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, kann von dem an sich hierzu verpflichteten Störer Ersatz der zur Störungsbeseitigung erforderlichen Aufwendungen verlangen. Das setzt aber voraus, dass der von dem Schaden betroffene Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchgeführt hat. Hieran fehlte es im entschiedenen Fall.

Aus § 1004 Abs. 1 BGB lässt sich auch kein Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses für die noch durchzuführenden Arbeiten herleiten. Der Anspruch ist allein auf die Beseitigung der Störung gerichtet.

Ein deliktischer Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB scheidet aus, weil dieser ein schuldhaftes Verhalten voraussetzt, ein solches aber nicht ersichtlich war.

Schließlich besteht auch kein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB (Schadensersatz statt Leistung). Nach § 281 BGB kann ein Gläubiger, der dem Verpflichteten erfolglos eine Frist zur Erbringung der Leistung gesetzt hat, Geldersatz verlangen. Diese Vorschrift ist allerdings auf den Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nicht anwendbar, stellt der BGH entgegen einer weit verbreiteten Auffassung klar. Das gilt unabhängig davon, ob der beeinträchtigte Eigentümer

- die Störung seines Eigentums bereits selbst beseitigt hat,
- bereit ist, die Beeinträchtigung im Sinne eines „dulde und liquidiere“ hinzunehmen oder
- den Schadensersatz wie einen Vorschuss dazu verwenden will, die Beeinträchtigung selbst zu beseitigen.

In all diesen Fällen widerspricht es der Natur und der Zielrichtung des Beseitigungsanspruchs, an dessen Stelle einen Schadensersatzanspruch in Geld treten zu lassen. (BGH, Urteil v. 23.3.2023, V ZR 67/22)

### PRAXIS-TIPP:

Das Kosteninteresse des beeinträchtigten Eigentümers, der die Störung noch nicht beseitigt hat, ist auch geschützt, ohne ihm einen direkten Zahlungsanspruch zuzugestehen. Ihm stehen diese Möglichkeiten zur Verfügung:

- Der Eigentümer kann die Störung selbst beseitigen und dann vom Nachbarn Erstattung der angefallenen Kosten unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus Bereicherungsrecht verlangen.
- Wenn er das mit der Vorfinanzierung der Kosten verbundene Risiko nicht eingehen möchte, kann der Eigentümer zunächst – gestützt auf § 1004 Abs. 1 BGB – auf Beseitigung der Störung klagen und das Urteil dann im Wege der Ersatzvornahme vollstrecken. Im Zuge der Ersatzvornahme kann er einen Kostenvorschuss verlangen (§ 887 Abs. 2 ZPO) und die Beseitigung der Störung so vorfinanzieren.

**! Weiterführende Informationen:**  
Pflanzenwuchs im Nachbarrecht → **628966**

## Wohnrecht oder Wohnnutzungsrecht?

Der Eigentümer eines Gebäudes kann einer anderen Person das im Grundbuch abgesicherte Recht einräumen, das Gebäude ganz oder zum Teil als Wohnung zu nutzen. Dies kann in Bezug auf das Nutzungsrecht des Eigentümers unterschiedlich ausgestaltet sein.

Soll nur der Berechtigte die Räume nutzen dürfen, liegt ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB vor. Dessen Wesensmerkmal ist der Ausschluss des Eigentümers von der Benutzung des Gebäudes beziehungsweise Gebäudeteils. Behält sich der Eigentümer dagegen die Mitbenutzung vor, so kann nur ein Wohnnutzungsrecht in der Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB bestellt werden. Bei diesem sind bezogen auf das Recht, die Sache zu nutzen, Eigentümer und Dienstbarkeitsberechtigter gleichberechtigt. Welche Variante gewollt ist, kann im Einzelfall schwierig abzugrenzen sein.

In einem aktuellen Urteil gibt der BGH eine Hilfestellung: Ist ein auf Lebzeiten eingeräumtes Recht, ein Gebäude oder ein Teil eines Gebäudes als Wohnung zu benutzen, im Grundbuch und in der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung als „Wohnungsrecht“ bezeichnet, handelt es sich im Zweifel nicht um ein Wohnnutzungsrecht, sondern um ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB.

Nutzt der Eigentümer die von dem Wohnungsrecht erfassten Räume anstelle des dort nicht wohnenden Berechtigten ohne dessen Zustimmung als Wohnung, ist zwar der Eigentümer durch den Gebrauchsvorteil ungerechtfertigt bereichert; auch kann der Wohnungsberechtigte vom Eigentümer Unterlassung der Nutzung verlangen. Gleichwohl muss der unberechtigt nutzende Eigentümer dem Wohnungsberechtigten keinen Nutzungersatz zahlen, wie der BGH in dem Urteil ebenfalls klarstellt. Das Wohnungsrecht gibt dem Berechtigten nämlich nur das Recht, die Räume persönlich (gegebenenfalls gemeinsam mit Familienmitgliedern) zu nutzen, nicht aber das Recht, die Räume vollständig an Dritte zu überlassen, etwa zu vermieten. Daher sind dem Wohnungsberechtigten die über das bloße Wohnen hinausgehende Nutzungen, wie etwa Mieteinnahmen, nicht zugewiesen. Darin unterscheidet sich das Wohnungsrecht vom Nießbrauch, der ein umfassendes Nutzungsrecht gewährt, etwa auch das Recht zur Vermietung. (BGH, Urteil v. 23.3.2023, V ZR 113/22)

#### Weiterführende Informationen:

Wohnrecht → **639626**

## Mietpreisbremse in Berlin zeigt wenig Wirkung

Der Berliner Mieterverein ließ für eine Studie nach eigenen Angaben rund 6.000 Beschwerden in 935 Fällen genauer prüfen – alle aus dem Jahr 2021 – und kommt zu dem Schluss, dass 98 % der Vermieter die gesetzliche Mietpreisbremse bei Neuvermietung ignorierten oder zu hohe Mieten verlangt haben.

„Die erhobenen Verstöße im Rahmen der Studie sind beträchtlich, sowohl in ihrer Häufigkeit als auch bei der Höhe der Mietpreisüberschreitungen“, erklärte der Verein. Besonders häufig hätten private Wohnungsunternehmen die zulässige Grenze überschritten. Begründet werde das mit Ausnahmen, zeitlich begrenzter, teilgewerblicher oder möblierter Vermietung.

Das Gesetz sieht keine Sanktionen vor. Der Verein fordert, dass Ausnahmen gestrichen und Sanktionen bei Verstößen eingeführt werden. Die Angebotsmieten in Berlin seien seit 2012 um rund 60 % gestiegen; allein von 2021 bis 2022 um 9 % auf nun 11,50 EUR pro Quadratmeter.

#### Weiterführende Informationen:

Miete → **923438**



## 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“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### WEG-Recht kompakt 2023: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Dienstag, 27.6.2023, 14:00 Uhr

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

In diesem Online-Seminar informiert Sie der bekannte WEG-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die im Jahr 2022 und später gefällt wurden und die Sie als Verwalter oder Beirat kennen sollten! Der Referent bringt Ihnen diese Entscheidungen praxisgerecht, kurz und leicht verständlich nahe. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://onlinetraining.haufe.de/immobilien)“

#### Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

#### 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

## Balkonkraftwerke: Was Immobilienverwalter dazu wissen sollten

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /  
VDIV Management GmbH

**Strom wird regelmäßig teurer. Die Debatte um grüne Energie dreht sich weiter. Kein Wunder also, dass sich Stecker-Solargeräte auf Balkonen (sog. Balkonkraftwerke = BKW) immer größerer Beliebtheit erfreuen. Für den Immobilienverwalter stellen sich in diesem Zusammenhang immer mehr Fragen. Hier ein Überblick über die wichtigsten Rahmenbedingungen.**

### Was ist ein Balkonkraftwerk?

Unter einem BKW ist eine vergleichsweise kleine Anlage aus Photovoltaikmodulen zu verstehen. Oft sind es faltbare, im Einsatz aufgeklappte 1,5 bis 1,8 m<sup>2</sup> große Solarmodule in Verbindung mit einem Wechselrichter. Die Anlage ist so konstruiert, dass sie selbst installiert werden kann. Die Installationsnorm sieht vor, dass eine Elektrofachkraft die Eignung des Stromkreises der Wohnung für die Einspeisung von Solarstrom prüft. Für die Aufstellung kommen folgende Orte in Frage: Anbringung an der Außenseite der Balkonbrüstung oder Aufstellmodule auf dem Balkon, einer Terrasse oder Dachterrasse. Die Anlagen haben meist eine Leistung von 600 W. Bei „klassischen“ Photovoltaikanlagen erfolgt die Installation und Wartung dagegen durch Fachfirmen und ihre Leistung liegt bei 3 bis 20 kW.

Das Balkonkraftwerk wird oftmals mit der internen Stromversorgung verbunden, vorzugsweise über die Steckdose oder einen Spezialstecker. Man spricht daher auch von Stecker-Solar-Modulen. Zwischengeschaltet ist ein Wechselrichter, der den mit dem Solarmodul gewonnenen Gleichstrom in Wechselstrom wandelt. Das BKW wird in die Steckdose eingesteckt und leitet den selbst erzeugten Solarstrom in das Stromnetz der Wohnung/des Gebäudes ein. Eine Speicherung des Stroms findet bei BKW jedoch nicht statt.

Grundsätzlich ist es auch möglich, ein von der Hausversorgung getrenntes Stromnetz mit der Anlage anzusteuern. Dies erfordert aber etwas umfangreichere Vorarbeiten.

Der Besitzer sollte das BKW dem Netzbetreiber per Formular melden. Da mehrere Bundesländer und Kommunen diese alternative Energiegewinnung fördern, ist das Interesse an BKW stetig gestiegen. Infolge dessen haben sich zwischenzeitlich in der Praxis zahlreiche Fragen ergeben, unter welchen Voraussetzungen Mietern oder Eigentümern die Errichtung eines BKW gestattet werden muss. Für den Verwalter hat dieses Thema also ständig an Bedeutung gewonnen.

### Ist ein Balkonkraftwerk eine bauliche Veränderung?

Die Anbringung an der Balkonbrüstung führt zu einer über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehende Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, also einer baulichen Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG. Über die Gestattung einer solchen Anlage muss folglich in der Eigentümerversammlung entschieden werden.

Anlagen, die ohne Verankerung aufgestellt werden, stellen keine bauliche Veränderung dar, da kein Substanzeingriff in das gemeinschaftliche Eigentum vorliegt. Wird ein solches Gerät nicht mit dem Stromnetz des Hauses verbunden, wäre theoretisch auch kein Gestattungsbeschluss nötig (andere Eigentümer können bislang jedoch theoretisch eine mögliche optische Beeinträchtigung bemängeln).

Oftmals werden diese BKW jedoch an den Wohnungs- bzw. Hausstrom angeschlossen; dann wird ein Wechselrichter sowie eine Energiesteckdose benötigt. Diese und die dafür notwendige Verkabelung stellen eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum dar und müssen deshalb rechtlich auch so behandelt werden. Deshalb wird hier ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft benötigt.

Wird die Anlage dagegen im Bereich des Sondereigentums aufgestellt, passt § 20 Abs. 1 WEG nicht unmittelbar. Ist die Anlage allerdings für Außenstehende sichtbar aufgestellt, kann ein Fall des § 13 Abs. 2 WEG vorliegen. Danach gilt bei einer baulichen Veränderung im Bereich des Sondereigentums unter Umständen ebenfalls § 20 Abs. 1 WEG. Auch hier benötigt der Eigentümer i. d. R. einen Gestattungsbeschluss, es sei denn mit der Aufstellung der Anlage erwächst keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil. Dies ist sicher ein Sonderfall, der eine Einzelfallbetrachtung notwendig macht und damit Wertungsspielräume gestattet. Die optische Veränderung kann aber ebenso zu einer Benachteiligung führen.

### Geplante gesetzliche Erleichterungen für Wohnungseigentümer und Mieter

Ganz aktuell hat das Bundesjustizministerium einen Referentenentwurf veröffentlicht, der unter anderem die Erleichterung des Einsatzes von BKW im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Mietrecht (BGB) künftig als „privilegierte Maßnahme“ einstufen wird. Danach sollen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme erhalten. Der Katalog der privilegierten Maßnahmen in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG soll dafür um eine Nr. 5 erweitert werden. Auch Mieter sollen künftig von ihren Vermietern – nach der Erweiterung des § 554 BGB – verlangen können, dass sie eine Installation gestatten müssen.

### Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters

Möchte ein Eigentümer die Erlaubnis für die Errichtung eines BKW einholen – entweder für sich selbst oder seinen Mieter – muss der Verwalter dies auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung setzen. Eine rechtliche Bewertung schuldet er nicht. Diese wäre einem Rechtsanwalt vorbehalten. Der Verwalter selbst sollte grundsätzlich von einer juristischen Bewertung Abstand nehmen. Viele Wohnungseigentümer, die eine Gestattung ihrer individuellen baulichen Maßnahme fordern, werden sich spätestens nach in Kraft treten der rechtlichen Änderungen im WEG auf die gesetzliche Privilegierung in § 20 Abs. 2 WEG berufen. Der Verwalter kann dabei den Gestattungsbeschluss durch Einholung folgender Informationen so gut wie möglich vorbereiten:

- Nachweis, dass der Eigentümer die Anlage beim für das Haus zuständigen Netzbetreiber anmeldet oder sich mit diesem abgestimmt hat.
- Nachweis, dass die Hausanlage vor Rückspannungen durch die PV-Anlage geschützt ist, ggf. durch Fachunternehmererklärung. Hierzu gehört auch die Darstellung, warum die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt ist.
- Zumindest schematische Visualisierung, damit die Eigentümer den optischen Zustand nach Errichtung der Anlage beurteilen können.
- Benennung des Produkts mit Typ und technischen Daten (Produktdatenblatt).
- Schematische Erläuterung des Anschlusses und der Funktionsweise.
- Erläuterung, durch wen die Anlage installiert wird (Eigentümer oder

Fachkraft), gegebenenfalls mit weiteren Erläuterungen, warum die Eigeninstallation sicher ist.

- Nachweis eines Versicherungsschutzes für Haftpflichtschäden.
- Gegebenenfalls noch eine Regelung darüber, dass sämtliche Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung und der Erhaltung vom Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit zu tragen sind (§ 21 Abs. 5 WEG).

Die Eigentümer müssen bei der Beschlussfassung über diese Informationen verfügen. Will ein Eigentümer also einen Gestattungsbeschluss erwirken, sollte er diese Informationen frühzeitig vor der Versammlung dem Verwalter zukommen lassen.

### Welche Vorgaben muss das Balkonkraftwerk erfüllen?

Die Funktionsweise des BKW ist entscheidend. Das Photovoltaikmodul wird an einem dem Sonnenlicht zugewandten Platz montiert. In der Regel wird der Eigentümer das Photovoltaikmodul mit der zu seiner Wohnung gehörenden Stromleitung verbinden wollen. Hier stellen sich technische Fragen, die der beantragende Eigentümer der WEG zu erläutern hat.

Die DIN VDE 0100-551-1:2016-09 gestattet, dass ein Photovoltaikmodul über einen Schutzkontaktstecker mit der Steckdose oder mit einem zugelassenen Spezialstecker und einer entsprechenden Spezial-Steckdose verbunden wird. So kann der Eigentümer den gewonnenen Strom dann in seiner Wohnung nutzen. Der Einbau durch ein Fachunternehmen ist technisch nicht erforderlich. Es existieren bereits zahlreiche Plug-in-PV-Anlagen. Diese ermöglichen es auch technischen Laien, eine solche Anlage zu installieren.

Wenn der Balkon oder die Terrasse über keine Steckdose verfügt, diese also erst installiert werden muss oder gar ein Kabel durch die Fassade geführt werden muss, erhöhen sich die Anforderungen an die Genehmigung. Will der Eigentümer eine Wanddurchführung vornehmen (lassen), muss er auch klären, wie Abdichtungs- und Dämmebenen hiervon betroffen sind oder welche Maßnahmen zur Erhaltung dieser Bauteile durchgeführt werden könnten. Die Steckdose sollte dann von einem Elektriker installiert werden.

Ebenfalls zu klären ist der Bestandsschutz. Viele Gebäude verfügen über veraltete, aber bestandsgeschützte Elektroanlagen. Eine teilweise Neuerrichtung kann in diesen Bestandsschutz eingreifen oder aufgrund der geänderten Funktion zusätzliche Geräte, Schaltschränke o.ä. erforderlich machen. Ein maßgeblicher Faktor hierfür ist neben der vorhandenen Installation auch die Leistungskapazität des BKW. Wenn eine WEG berechtigten Grund zur Annahme hat, dass der Bestandsschutz der Elektroanlagen betroffen sein könnte, kann sie auch diesen Aspekt in den Gestattungsbeschluss aufnehmen. Außerdem sollte geklärt werden, ob für das Gebäude Denkmalschutzvorschriften zu beachten sind.

### Besteht Anspruch auf Gestattung?

Nach jetzigem Stand besteht noch kein genereller Anspruch auf die Gestattung der Maßnahme. Auf § 20 Abs. 2 WEG kann sich der Wohnungseigentümer erst dann stützen, wenn die Gesetzesnovelle, die die Aufnahme der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme als 5. Alternative (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG-E) vorsieht, in Kraft getreten ist.

Denkbar ist derzeit noch, dass ein Eigentümer seinen Anspruch auf § 20 Abs. 3 WEG stützt. Hiernach kann er die Gestattung verlangen, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Gelingt es dem Eigentümer aber schon nicht, die Mehrheit für einen Gestattungsbeschluss zu erhalten, wird dies in der Praxis nicht relevant sein, jedenfalls nicht bei den auf den Brüstungsaußenseiten montierten Anlagen. Diese Montage

würde alle Eigentümer betreffen. Würden ihm aber alle zustimmen, dann würde er auch den Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG erhalten.

Ob die Aufstellung im Einzelfall gänzlich ohne Gestattung zulässig ist (§ 13 Abs. 2 WEG), hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Je sichtbarer die Anlage ist, umso weniger ist dies denkbar.

### Urteil zur Miete auf WEG übertragbar?

In diesem Zusammenhang wird häufig eine Entscheidung des AG Stuttgart (Urteil v. 30.3.2021, 37 C 2283/20) bemüht. Im dortigen Fall hatte ein Mieter eine Mini-Solaranlage aufgestellt und der Vermieter verlangte die Entfernung. Das Amtsgericht wies die auf die Entfernung der Anlage gerichtete Klage letztlich ab. Die aufgestellte Anlage sei eine derart geringe Beeinträchtigung, dass der Vermieter zur Duldung verpflichtet sei. Auf das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander lässt sich diese Rechtsprechung aber nicht übertragen. Auch wenn die strengen Anforderungen an die Genehmigung baulicher Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG a. F. abgeschafft sind, bedarf die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums – in gewissen Grenzen auch die des Sondereigentums – dennoch der Gestattung durch die Eigentümer.

Der vermietende Eigentümer bewegt sich hier in der allseits bekannten und leidgeprüften Schnittstelle zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht. Bereits jetzt kann der Mieter seinem Vermieter das Urteil des AG Stuttgart entgegenhalten, wohnungseigentumsrechtlich kann er hiermit aber nicht punkten und im Verhältnis WEG zu Mieter ist dieses Urteil ebenfalls nicht erheblich. BKW bilden hierbei nur eine Untergruppe zahlreicher Fallkonstellationen (Tierhaltung, Musizieren, Satellitenschüsseln), in denen die unterschiedlichen Rechtskreise aufeinanderprallen. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollten Vermieter in die Mietverträge grundsätzlich Hinweise auf Zustimmungs- oder Gestattungserfordernisse in der WEG bei Veränderung von Gebäudeansicht, Fassadengestaltung oder Elektrik aufnehmen.

### Ausblick

Neben dem inzwischen veröffentlichten Referentenentwurf zu den geplanten Anpassungen im Wohnungseigentums- und Mietrecht hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz Anfang Mai 2023 seine aktualisierte Photovoltaik-Strategie vorgestellt. Auch darin heißt es, dass der Ausbau der Solarenergie erleichtert und beschleunigt werden soll. Dazu zählt auch die Balkon-Photovoltaik. Ziel ist es, dass die Anlagen möglichst schnell angeschlossen werden können. Ebenfalls spannend wird es bei „Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“. Hier soll es für alle Parteien eines Mehrfamilienhauses leichter werden, das Dach für Photovoltaik zu nutzen. Es bleibt abzuwarten, wie die diesbezüglichen konkreten vereinfachten regulatorischen Rahmenbedingungen aussehen werden.

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.



# Organisation



## Datenschutz ist doof – oder warum Hersteller von Verwaltersoftware besser in die Pflicht genommen werden sollten!

Reinhold Okon, München

Die DSGVO ist so ziemlich genau 5 Jahre in Kraft. Die anfängliche Aufregung, schon eher eine Hysterie, ist mittlerweile abgeklungen. Datenschutz hat in der Wohnungswirtschaft und besonders bei Wohnungsverwaltern zunehmend Einzug gehalten. Begriffe aus dem Datenschutz wie Verarbeitungsprozesse, Risikobewertung, Schulung der Mitarbeiter, Datenschutzerklärung für die Website, Übersicht der Verarbeitungstätigkeiten, Rechtsgrundlagen, Betroffenenrechte, Informationspflichten, Datenpannen u.a. sind vielen Wohnungsverwaltern mittlerweile geläufig. Dies lässt auf den ersten Blick vermuten, dass der Datenschutz tatsächlich in den Abläufen vieler Wohnungsverwaltungen angekommen ist und umgesetzt wird. Zumindest möchte man das glauben. Tatsächlich ist aber das Gegenteil der Fall. Fragt sich: Warum?

### Datenverarbeitung - das Kerngeschäft des Verwalters

Die Verarbeitung von personenbezogener Daten ist ein zentraler Geschäftsbereich in der Wohnungsverwaltung. Nahezu jeder Wohnungsverwalter arbeitet täglich mit personenbezogenen Daten wie etwa: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Kontonummer, Geburtsdatum, Lage der Wohnung, Wohnungsnummer, Familienstand und vielen mehr. Würden diese Daten nicht zur Verfügung stehen, wäre die „Verwaltung“ i.S.d. § 18 Abs. 1 WEG für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und/oder die üblichen Tätigkeiten in einer Sondermietverwaltung/Sondereigentumsverwaltung unmöglich. Und genau hier treffen 2 Welten aufeinander. In der Vergangenheit hatte das nur sehr spärlich wahrgenommene Bundesdatenschutzgesetz geringe bis keine Bedeutung. Zu lax waren die Sanktionen für etwaige Datenschutzverstöße. Die Vorschriften hatten nur auf wenige Unternehmen Eindruck gemacht. Und das jahrelang. Datenschutz wurde nur wenig wahrgenommen. Mit Einführung der DSGVO und dem neuen BDSG n. F. rückten unter anderem die Rechte betroffener Personen deutlich stärker in den Fokus. Und auch die Arbeitsmittel, mit welchen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Nahezu jedes elektronische Gerät, das mehr oder weniger mit dem Internet verbunden werden kann, verarbeitet personenbezogene Daten. Sogar eine Kaffeemaschine kann mittlerweile personalisiert werden.

### Software für die Wohnungswirtschaft

Es gibt zahlreiche Hersteller von Hausverwalterprogrammen. Sie sind das Herzstück jeder Wohnungsverwaltung. Sie gelten als unumgängliches Instrumentarium, um den administrativen sowie abrechnungsmäßigen Aufgaben eines Wohnungsverwalters gerecht zu werden. Die Hersteller übertreffen sich regelrecht bei der Vielfältigkeit und den

Möglichkeiten ihrer Produkte, um dem Wohnungsverwalter eine leichte, aber auch ordnungsmäßige Verwaltung zu ermöglichen. Die Tiefen der Datenbanken sind so gewaltig, dass nahezu jedes Datum erfasst werden kann. Und viele Wohnungsverwalter schöpfen die vielseitigen Möglichkeiten voll aus. Und genau hier liegt das Problem. Gemäß Art. 25 DSGVO muss jeder Verantwortliche geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um sicherzustellen, dass die Verarbeitung von personenbezogenen Daten stets durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen (Privacy by Default) in den Programmen oder der Hardware erfolgen kann. Im Klartext heißt dies: Der Wohnungsverwalter muss bei der Auswahl und dem Einsatz etwaiger Programme darauf achten, dass diese ohne weitere Anpassung seinerseits datenschutzrechtliche Anforderungen erfüllen bzw. erfüllen können.



### Was kann mein Hausverwalterprogramm in puncto Datenschutz?

Beispielsweise in puncto Pseudonymisierung: Diese ist ein grundlegendes Werkzeug im Datenschutzmanagement. Damit sollten zum Beispiel Daten, die einer Aufbewahrungspflicht unterliegen, pseudonymisiert werden können, um einerseits unberechtigten Personen den Zugriff zu verwehren, andererseits aber gleichzeitig die Fristen zur Aufbewahrung eingehalten werden können. In der Praxis könnte dies so umgesetzt werden, dass etwa nach Beendigung eines Mietvertrags der Datensatz im Verwalterprogramm als „beendet“ markiert wird und ab diesem Zeitpunkt die Aufbewahrungspflicht greift.

Dass der Datensatz nicht sofort gelöscht werden soll, kann verschiedene Gründe haben. Beispielsweise sind Abrechnungen und buchhalterische Vorgänge noch nicht gänzlich vollzogen, sodass der Datensatz nach wie vor bis zum Abschluss der Abrechnungen aktiv bleiben muss. D. h. alle berechtigten Mitarbeiter können den Datensatz nach wie vor voll einsehen und entsprechend nutzen. Die Rechtsgrundlage „Erfüllung eines Vertrages“ (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) kann weiterhin als Legitimation herangezogen werden.

Sind buchhalterische Vorgänge und die Abrechnung erfolgt und abgeschlossen (ca. nach 1 Jahr), muss die Aufbewahrungspflicht im Programm greifen. Das Programm müsste also so programmiert sein, dass durch die Selektion „beendet“ eine Abfrage erscheint, ob weitere Bearbeitungsvorgänge aktiv sind. Außerdem sollte das Programm einen Zeitpunkt zur Wiedervorlage festsetzen. Wird dieser Zeitpunkt erreicht und vom Mitarbeiter als „abgeschlossen“ markiert, pseudonymisiert das Verwalterprogramm alle Datensätze. Jeder Mitarbeiter sieht also nur noch den Datensatz mit beispielsweise wirren Satzzeichen. Nur noch ein berechtigter Mitarbeiter (Supervisor) kann im Bedarfsfall den Datensatz entsperren und die Pseudonymisierung aufheben. Und dies ist rein technisch gesehen wahrlich kein Hexenwerk. Ganz im Gegenteil. So war das Programm „PowerHaus“ von Haufe eines der Ersten, das diese Möglichkeit als zusätzliches Feature kostenpflichtig zur Verfügung stellte.

### Hersteller in der Pflicht? Keineswegs!

Genauer betrachtet richtet sich der Art. 25 DSGVO an die Verantwortlichen und nicht an die Softwarehersteller. Nach dem Gesetzeswortlaut ist kein Softwarehersteller direkt verpflichtet, datenschutzrechtliche Anforderungen in seine Software zu integrieren. Dies ist allerdings nach wie vor strittig, weil Art. 25 DSGVO eine Neutralität zur Technik vorsieht und keine Marschrichtung für die datenschutzrechtliche Gestaltung innerhalb eines Programms statuiert. Nach 5 Jahren DSGVO sind nur sehr wenige Hausverwaltungsprogramme in der Lage, datenschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen. Die zweijährige Übergangsfrist vor dem Inkrafttreten der DSGVO wurde zu wenig genutzt. Für einige Hersteller kommt die Implementierung der Erfordernisse nach der DSGVO einer gänzlichen Neuprogrammierung ihres Programms nahe oder gleich.

### Wie viel? Nö, das ist mir dann doch zu teuer!

Es waren die Wohnungsverwalter, die die Hersteller aufforderten, datenschutzrechtliche Anforderungen in den kommenden Updates zu berücksichtigen. Die Wohnungsverwalter selbst wurden wiederum von ihren Kunden dazu aufgefordert, Datenschutz stärker ins Visier zu nehmen. Insbesondere die zahlreichen Anfragen der Hausverwaltungen an die Hersteller waren entscheidend für die tatsächliche Umsetzung der Anforderungen. Je mehr Hausverwaltungen auf den Tisch klopfen, desto eher nahm sich so mancher Hersteller dieser Forderung an und setzte meist eher „kleine“ Änderungen um. Der große Wurf war eher selten dabei. Und wenn, dann ließen sich die Hersteller diese „Neuerung“ teuer bezahlen. Jeder Verwalter, der Datenschutz in seinen täglichen Prozessen und Arbeitsabläufen im Hausverwalterprogramm integrieren wollte, musste dafür tief in die Tasche greifen. Kein Wunder also, dass viele Verwalter durch die Kosten abgeschreckt wurden und dadurch der wichtige Schritt zur Umsetzung von datenschutzrechtlichen Anforderungen in der Hausverwaltung schlichtweg auf der Strecke blieb. Heute haben viele Hersteller datenschutzrechtliche Anpassungen im Sinne des Art. 25 DSGVO vorgenommen, jedoch stellen diese eher einen Zusatzbaustein dar als eine umfassende und datenschutzkonforme Lösung.

### Leidtragende sind der Verwalter und seine Kunden!

Im Oktober 2019 verhängte die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (BlnBDI) gegen die Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen ein Bußgeld in Höhe von 14,5 Mio. Euro. Die Wohnungsgesellschaft hatte – trotz einer mahnenden Empfehlung der BlnBDI im Jahr 2017 eine Umstellung des Datenarchivs und Datenhaltung zwingend vorzunehmen – personenbezogene Daten dauerhaft gespeichert. Nach Überzeugung der Behörde wurden primär Mieterdaten in einem Archivsystem gespeichert, das keinerlei Möglichkeiten zur datenschutzkonformen Löschung vorsah (vgl. Schindler: DS-GVO-Bußgelder in Deutschland: Was kostet fehlender Datenschutz? ZD-Aktuell 2020, 07282). Das Programm (Archivsystem) war nicht in der Lage, sämtliche Information (Sozial- und Krankenversicherungsdaten, finanzielle Verhältnisse der Mieter, Arbeitsverträge etc.) entweder über ein Berechtigungsprinzip nur bestimmten Personen zugänglich zu machen, noch Daten nach Vertragsbeendigung (Wegfall des Zwecks) dauerhaft zu löschen. Hätte man deshalb den Hersteller des Archivsystems rechtlich belangen können, da er eine nicht datenschutzkonforme Software anbietet? Nein. Der Hersteller einer Software ist nicht der Adressat von Art. 25 DSGVO. Und zwar auch dann nicht, wenn dem Hersteller offensichtliche Mängel entgegengehalten werden können (vgl. Dr. Datenschutz; <https://www.dr-datenschutz.de/privacy-by-design-durch-hersteller-von-software/>).

### Perspektiven und Herausforderungen in der Softwareentwicklung

Wenn gegen einen Verwalter ein Bußgeld verhängt wird, weil er datenschutzrechtliche Erfordernisse nicht umgesetzt hat, muss die Frage

erlaubt sein, ob er überhaupt – ohne größeres Zutun – in der Lage gewesen wäre durch einfache Mechanismen die Anforderungen umzusetzen? In der Regel ist dies – wenn man sich auf dem Markt für Hausverwalterprogramme umschaute – zu verneinen. Und das ist das Problem. Es gibt diese Mentalität „friss oder stirb“! Dabei muss es umgekehrt sein. Der Verwalter muss seinen Bedarf diktieren und bestimmen und nicht der Hersteller. Wenn der Verwalter eine neue Software sucht, ist es für ihn leichter, Anbieter und Hersteller zu finden, die seinen Vorstellungen – und auch den datenschutzrechtlichen Anforderungen – gerecht werden.

### Notwendigkeit von Regulierungen und Orientierungshilfen

Der Verwalter muss lauter und mutiger werden, und auch mal ordentlich auf den Tisch hauen. Es besteht dringender Bedarf an stärkerer Regulierung sowie entsprechender Orientierungshilfen für die Softwarehersteller, um sicherzustellen, dass die eingesetzten Programme den datenschutzrechtlichen Anforderungen genügen. Besonders die Datenlöschung ist dringend in den Fokus zu nehmen. Wohnungsverwalter müssen darauf drängen, dass die Hersteller den Datenschutz so integrieren, wie es das Gesetz vorsieht. Eine wirksame Löschung von Daten ist dabei das Minimalziel.

### Datenschutz als Teil der Verwalter-Zertifizierung?

Die kommende „Verwalter-Zertifizierung“ stellt hohe Ansprüche an die Sachkunde des Verwalters. Mit der Zertifizierung soll eine Qualitätssicherung und Professionalisierung in der Branche erreicht sowie eine weitgehende Standardisierung der Verwaltungsarbeit gewährleistet werden. Die Zertifizierung soll auch dazu beitragen, das Vertrauen von Mietern und Eigentümern in die Verwalter zu stärken. Wenn ein Verwalter die Zertifizierung erlangt hat, zeigt dies, dass er die erforderlichen Fähigkeiten für eine ordnungsmäßige Verwaltung besitzt. Jedoch wird im Rahmen der Zertifizierung dem Thema „Datenschutz“ zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Zertifizierungsprüfung datenschutzrechtliche Belange aufgreift und entsprechende Fragen zu beantworten sind. Warum ist es so schwer, die Zertifizierung so zu gestalten, dass Datenschutz wenigstens mit ein paar Fragen Einzug in die Prüfung findet? Die DSGVO erwartet doch vom Verantwortlichen, dass Datenschutz ein „völlig normaler“ Vorgang in der täglichen Arbeit des Verwalters ist. Sind die verhängten Bußgelder in der Vergangenheit noch kein ausreichendes Warnsignal? Datenschutz muss ein wesentlicher Teil des Berufsbildes des Wohnungsverwalters werden. Und am besten gelänge dies, wenn dies gesetzlich gefordert würde. Denn wenn es das Gesetz nicht fordert, wer dann?

Auf einer Tagung sagte ein Verwalter zu mir: „Datenschutz ist doof“! Auf meine Frage, warum er dies so sehe, antwortete er nur: „egal wie, aber am Ende bin immer ich der Dumme!“

#### DER AUTOR

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





## Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

### **Darf der nach § 26a WEG zertifizierte Verwalter in branchenspezifischen Berufen ausbilden? Beinhaltet die Zertifizierung also auch die Ausbildereignung?**

Die Ausbildereignung folgt nicht allein aus der Zertifizierung. Wäre dem so, dann dürfte ein qua Gesetzes zertifizierter Volljurist Buchhalter ausbilden. Außerdem darf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter beliebig oft wiederholt werden und es müssen je Themenbereich nur über 50% der Fragen richtig beantwortet werden. An einen Ausbilder sind höhere Anforderungen zu stellen.

### **Wenn ein Klimagerät auf dem Balkon von außen nicht sichtbar ist, braucht der Sondereigentümer dann trotzdem eine Genehmigung der WEG? Und wie ist die Situation bei einem Balkonkraftwerk?**

Hier besteht Beschlusszwang, sonst liegt ein „Schwarzbau“ vor. Es ist Sache des Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ausgeübt wird (vgl. jüngst BGH, Urteil v. 17.03.2023, V ZR 140/22). Im Übrigen: Ein Klimagerät verursacht Geräusche, auch wenn man es von unten nicht sieht. Ein Balkonkraftwerk kann blenden und optisch nachteilig sein.

### **Kann der Eigentümer einer GdWE selbstständig allein gegen die Gebäudeversicherung klagen, wenn diese seiner Meinung nach unberechtigt die Kosten für einen Schaden im Sondereigentum weder vollständig noch teilweise übernimmt? Wie wäre hier aus Sicht des Verwalters vorzugehen?**

Der Vertrag über die Gebäudeversicherung wird einheitlich für Sonder- und Gemeinschaftseigentum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Versicherungsnehmerin abgeschlossen (Versicherung auf fremde Rechnung). Die Pflicht des WEG-Verwalters beschränkt sich in Bezug auf das Sondereigentum auf Notmaßnahmen, die Schadensanzeige an den Versicherer und die Erfüllung von Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag. § 44 Abs. 2 VVG regelt: „Der Versicherte kann ohne Zustimmung des Versicherungsnehmers nur

dann über seine Rechte verfügen und diese Rechte gerichtlich geltend machen, wenn er im Besitz des Versicherungsscheins ist.“ Der Verwalter muss die Zustimmung zur Rechtsverfolgung durch den einzelnen Wohnungseigentümer erteilen und ihn unterstützen.

Wenn aber die konkreten Versicherungsbedingungen – wie meist – den § 44 VVG wirksam abbedingen, läuft die Schadensabwicklung allein über die GdWE.

### **Viele Hausverwaltungen arbeiten inzwischen mit einem Kundenportal, aus das die Wohnungseigentümer Zugriff haben, um an Unterlagen wie gespeicherte Daten, Beschlüsse, Abrechnungen etc. zu gelangen und diese auszudrucken.**

### **Ich verstehe das in 1. Linie als eine Arbeitserleichterung und Kostenersparnis für die Hausverwaltung. Nun will eine Hausverwaltung eine sog. Digitalisierungspauschale von 0,80 EUR pro Wohneinheit einführen und erheben. Sind diese Kosten nicht schon mit der üblichen Verwaltergebühr abgegolten?**

Hier ist der konkrete Verwaltervertrag und dessen Vergütungsstruktur maßgeblich.

Das sog. Baukastensystem bei der Verwaltervergütung (vgl. BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17) ist zulässig, wenn insbesondere transparent geregelt ist, welche Tätigkeiten unter die Grund- bzw. Basisvergütung fallen und welche gesondert zu vergüten sind. Wenn das unvollständige Ausfüllen einzelner Regelungen des Formularvertrags zu Unklarheiten führt, dann entspricht schon die insoweit beschlossene Ermächtigung zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags nicht ordnungsmäßiger Verwaltung (AG Köln, Urteil v. 4.7.2022, 215 C 8/22). Der Verwalter kann im laufenden Vertragsverhältnis nicht nachträglich solche neuen Vergütungsforderungen kreieren. Es gilt: pacta sunt servanda.

### **Eine Hausverwaltung möchte sich die Entsorgung von Unterlagen, die bereits archiviert/digitalisiert und älter als 3 Jahre sind, extra bezahlen lassen. Damit sollen dauerhaft unnötige Lagerungskosten eingespart werden.**

### **Dazu 2 Fragen. Für Hausverwaltungen gibt es doch auch Aufbewahrungsfristen. Ist denen noch Genüge getan, wenn die Unterlagen nur noch digital vorhanden und archiviert sind?**

### **Falls ja, stellt sich mir im Anschluss die Frage, ob sich die Hausverwaltung die Entsorgung der Papierunterlagen extra bezahlen lassen kann oder ob dies nicht mit dem Verwalterentgelt schon abgegolten ist, zumal sie sich von den Lagerkosten entlastet.**

Manche Verwaltungsunterlagen (Teilungserklärung, Protokolle von Beschlüssen u.a.) sind dauerhaft aufzubewahren. Zu Einzelheiten vgl. Greiner ZMR 2018, 131 – 134. Ergänzend wird meist verwiesen auf § 147 Abs. 3 AO bzw. § 257 Abs.4 HGB (6 bzw. 10 Jahre).

Wegen der Vergütung kommt es auf den konkrete Verwaltervertrag und dessen Vergütungsstruktur maßgeblich an (s. auch die Antwort zu obenstehender Frage).

### **Auf einem vorhandenen Zweiradstellplatz soll ein Fahrradständer fest montiert werden. Ist das eine bauliche Veränderung oder eine Modernisierung?**

Hier handelt es sich um eine bauliche Veränderung nach den §§ 20, 21 WEG. Diese kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Modernisierung und die modernisierende Instandsetzung/Erhaltung hat der Gesetzgeber des WEMoG abgeschafft. Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erreicht, tragen kraft Gesetzes alle nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel auch die Kosten und Folgekosten.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer können viele Angelegenheiten durch einen Beschluss regeln. Dies nennt man „Beschlusskompetenz“ und ist, soweit die Befugnis reicht, im Grundsatz nicht begrenzt. Die Wohnungseigentümer können mithin mehrfach die Chance ergreifen, beispielsweise ihre Hausordnung durch einen Beschluss anzupassen. Dieser Beschluss ist ein „Zweitbeschluss“, wenn es sich im Kern um dieselbe Angelegenheit handelt. Dies ist zum Beispiel sinnvoll, wenn sich bei der ersten Beschlussfassung formale Mängel eingeschlichen hatten. Dann dient der Zweitbeschluss dazu, dieses Problem aus der Welt zu schaffen. Ferner können die Wohnungseigentümer durch ein Urteil gezwungen sein, nochmals über eine Frage einen Beschluss zu fassen. Das ist u. a. dann der Fall, wenn der erste Beschluss aus materiellen Gründen rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Streitig ist allerdings, ob die Wohnungseigentümer in diesem Falle denselben Beschluss nochmals fassen dürfen. Hier hat jetzt der BGH für mehr Klarheit gesorgt!

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Grenzen des Zweitbeschlusses

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

**Zweitbeschluss: Wann entspricht er ordnungsmäßiger Verwaltung?**

**Ist ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt, ist ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss in der Regel nur ordnungsmäßig, wenn der Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben.**

BGH, Urteil v. 10.2.2023, V ZR 246/21

#### Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden (im Folgenden: verbundene Anlage). In den Jahren 2016 bis 2018 ist kein Wärmemengenzähler für die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge installiert (dies hat sich im Januar 2019 geändert). In 2 Vorprozessen erklärt das AG die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen 2016 und 2017 hinsichtlich der Genehmigung der Heizkostenabrechnung rechtskräftig für ungültig.

In einer Versammlung im Jahr 2019 genehmigt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017 erneut (es gilt noch altes Recht). Im Hinblick auf die Kosten für Wärme und Warmwasser sind diese Jahresabrechnungen inhaltsgleich mit denen, de-

ren Genehmigungsbeschlüsse für ungültig erklärt worden sind. Zudem genehmigen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2018. Die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge wird in allen 3 Jahresabrechnungen nach der Gleichung in § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt, obwohl die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht vorliegen.

Wohnungseigentümer K geht gegen die 3 Beschlüsse vor. Er will erreichen, dass diese Beschlüsse hinsichtlich der „Genehmigung der Heizkostenabrechnungen“ für ungültig erklärt werden (das ist eine Teilanfechtung; ob diese im aktuellen Recht möglich wäre, ist streitig). Das AG gibt der Klage statt, das Berufungsgericht weist sie in der Berufung hingegen ab. Mit seiner Revision verfolgt K seine Anträge weiter.

#### Das Problem:

Im Fall fassen Wohnungseigentümer einerseits rechtskräftig für ungültig erklärte Beschlüsse erneut. Sie ändern dabei, soweit es um die Kosten für Wärme und Warmwasser geht, nichts! Fraglich ist, ob dieses Vorgehen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen kann und ob dafür überhaupt eine Beschlusskompetenz gegeben ist. Dabei ist für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass die Beschlüsse im Vorprozess wegen eines materiellen Mangels für ungültig erklärt worden waren.

Andererseits, nämlich beim 3. Beschluss, geht es um Probleme der HeizkostenV und die Frage, ob die Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, wenn die Abrechnung Vorgaben der HeizkostenV missachtet.

**So hat der BGH entschieden:****1. Das Ergebnis**

Das BGH meint in Bezug auf die rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlüsse, die Wohnungseigentümer hätten diese in Bezug auf die Kosten für Wärme und Warmwasser wohl nicht wiederholen dürfen. Denn die Wiederholung entspreche im Fall voraussichtlich keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, da es bei den Vorprozessen nicht um formale Mängel gegangen sei und die Rechtslage sich weder tatsächlich noch rechtlich geändert habe.

In Bezug auf die Jahresabrechnung 2018 meint er, diese könnte trotz Verstoßes gegen die HeizkostenV ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

**2. Zweitbeschluss der Abrechnungen 2016 und 2017****2.1. Grundsätze des Minderheitenschutzes**

Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz wird nach BGH-Ansicht faktisch entwertet, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Beschluss fasst. Denn dann werde die Minderheit zu einer neuen Klage gezwungen und hätte durch die vorangegangene erfolgreiche Beschlussanfechtung letztlich nichts gewonnen.

Eine derartige, die Verwirklichung des Minderheitenschutzes konterkarierende Vorgehensweise der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer widerspreche in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung. Zudem dürfe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht sehenden Auges das Unterliegen in einem weiteren Anfechtungsverfahren mit entsprechender Kostenlast in Kauf nehmen.

Lediglich in Ausnahmefällen könnten besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass ein derartiger Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Dies komme in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte formale oder materielle Beschlussmangel behoben worden sei. Ein Zweitbeschluss könne zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert hätten. Schließlich könne auch eine Änderung der rechtlichen Umstände zur Folge haben, dass ein Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche.

**2.2. Rechtsfolge**

Werde ein nach den vorgenannten Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, habe dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge. Bei der Annahme von Nichtigkeit sei nämlich Zurückhaltung geboten. Ob ein Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung ent-

spreche, müsse daher in aller Regel in einem Anfechtungsverfahren geklärt werden.

Nur in Ausnahmefällen könne ein derartiger Beschluss als evident rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein; das komme beispielsweise in Betracht, wenn ein Beschluss allein mit dem Ziel mehrfach gefasst werde, die Minderheit zu zermürben.

**2.3. Lösung des Falles**

Weil das LG noch keine Feststellungen zu den Beschlussmängeln getroffen habe, die dazu geführt hätten, dass die Beschlüsse im Vorprozess für ungültig erklärt worden waren (das LG hatte gemeint, es sei Wohnungseigentümern unbenommen, über eine Angelegenheit so oft zu entscheiden, wie es ihnen beliebt, und es komme allein darauf an, ob der neue Beschluss aus sich heraus einwandfrei sei), sei der Fall an das LG zurückzugeben.

**3. HeizkostenV****3.1. Der Grundsatz**

Grundsätzlich entspreche – unabhängig von der Vereinbarungs- und Beschlusslage – allein eine den Anforderungen der HeizkostenV genügende Abrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung. Hieran fehle es eigentlich, da die Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV gegen die HeizkostenV verstoße. Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV sei bei einer verbundenen Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem separaten Wärmemengenzähler zu messen. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV könne diese Wärmemenge dann, wenn eine Messung nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand möglich sei, mit der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt werden. Die Voraussetzungen dieser Ausnahme lägen aber nicht vor. Da die separate Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mangels eines separaten Wärmezählers auch nicht nachgeholt werden könne, sei der Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV auch nicht heilbar.

**3.2. Der Fall**

Dennoch könne im Wohnungseigentumsrecht bei einem unheilbaren Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV eine Bestimmung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Sei in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1

HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler erfasst worden, entspreche die Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser sogar in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt werde. Denn die HeizkostenV habe das Ziel, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspareffekte zu erzielen. Dem jeweiligen Nutzer solle durch die verbrauchsabhängige Abrechnung der Zusammenhang zwischen dem individuellen Verbrauch und den daraus resultierenden Kosten bewusst gemacht werden. Bei der Verteilung der Heizkosten habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen ihrer Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung diesen Zweck auch dann zu beachten, wenn ein nicht heilbarer Verstoß gegen die HeizkostenV vorliege. Bei einem nicht heilbaren Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV entspreche es in der Regel am ehesten dem Zweck der HeizkostenV, wenn eine Abrechnung vorgenommen wird, bei der die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt werde. Denn die Ermittlung nach dieser Formel sei, da sie u. a. an das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers anknüpfe, einer Abrechnung nach Verbrauch näher als eine Abrechnung nach Fläche und dieser in der Regel vorzuziehen, da sie dem Nutzer den Verbrauch eher vor Augen führe und ihn zur Sparsamkeit anrege.

**3.3. Ausnahmefälle**

In Ausnahmefällen könne eine derartige Abrechnung allerdings ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Dies sei der Fall, wenn die Anwendung der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV dazu führe, dass das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abgebildet und somit der Zweck der Heizkostenverordnung nicht erfüllt werde. Dieser Frage müsse das LG jetzt nachgehen.

**Das bedeutet für Sie:****1. Zweitbeschluss****1.1. Normalfall**

Der BGH hält daran fest, dass die Wohnungseigentümer mehrfach über einen Gegenstand beschließen können. Ein Zweitbeschluss ist also grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn er selbst formal und materiell keine Fehler aufweist. Warum die Wohnungseigentümer erneut einen Beschluss fassen, ist unerheblich. So spielt es keine Rolle, ob sie Mängeln des ersten Beschlusses entgegnetreten oder ihre Meinung einfach geändert haben.

**HINWEIS:**

Jeder Wohnungseigentümer soll allerdings verlangen können, dass der neue Beschluss „schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt“.

**1.2. Ausnahme**

Etwas Anderes kann gelten, wenn der erste Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Unproblematisch ist es, wenn mit dem Zweitbeschluss ein formaler Beschlussmangel geheilt werden soll. Denn das ist ohne Weiteres zulässig. Probleme ergeben sich hingegen, wenn, was im Fall vom BGH jeweils unterstellt wurde, ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Dann entspricht es nämlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, einen im Kern inhaltsgleichen Zweitbeschluss zu fassen, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen nicht zu beanstanden ist. Das kommt regelmäßig nur in 3 Fällen in Betracht:

- Wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist. Ein solcher Fall liegt zum Beispiel vor, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur 1 Angebot vorliegt, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird.
- Ein Zweitbeschluss kann zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert haben. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn zwar weiterhin die in dem Vorprozess bemängelte Vorlage weiterer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden.
- Schließlich kann auch die Änderung der rechtlichen Umstände zur Folge haben, dass ein Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Eine solche Fallkonstellation ist zum Beispiel gegeben, wenn das Gericht in dem Vorprozess zu einer entscheidungserheblichen Frage eine Rechtsansicht vertreten hat, die aufgrund einer nach Rechtskraft ergangenen höchstrichterlicher Rechtsprechung als überholt anzusehen ist.

**HINWEIS:**

Der BGH leitet aus diesem Ausnahme-Regel-Verhältnis für den Anfechtungsprozess einen Anscheinsbeweis ab. Ist ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig

erklärt worden, besteht seiner Ansicht nach eine „tatsächliche Vermutung“ dafür, dass ein anschließend gefasster und im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Daraus folgt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darlegen und beweisen muss, dass besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlaubten. Dies ist dann der Fall, wenn Tatsachen vorgebracht (und ggf. bewiesen) werden, aus denen sich ergibt, dass einer der Sonderfälle vorliegt, in denen ein Zweitbeschluss ausnahmsweise ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann.

**1.3. Beschlusskompetenz**

Der BGH ist der Ansicht, es gebe auch für einen Zweitbeschluss, der keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, eine Beschlusskompetenz! Nur in Ausnahmefällen liege es anders, beispielsweise dann, wenn eine mehrfache Beschlussfassung allein mit dem Ziel erfolge, die Minderheit zu zermürben.

**HINWEIS:**

Diese Sichtweise zwingt die Minderheit dazu, aus Gründen der Sicherheit immer wieder gegen einen Beschluss vorzugehen und dafür Geld in die Hand zu nehmen. Ich selbst finde das nicht richtig, da – und das sieht der BGH nicht anders – der Beschluss sowieso für ungültig erklärt werden wird.

**2. HeizkostenV****2.1. Regelungen der HeizkostenV**

Die HeizkostenV ist in jeder Wohnungseigentumsanlage anzuwenden. Die Verwaltungen müssen ihre Bestimmungen kennen und peinlich beachten. Häufig geht es um Umlageschlüssel und – wie im Fall – um Berechnungsmethoden. Zur Abrechnung sagt die HeizkostenV hingegen nichts.

**HINWEIS:**

Die Kosten für Wärme und Warmwasser sind mit der Jahresrechnung darzustellen und eine Grundlage für die Berechnung der Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse.

**2.2. Ordnungsmäßige Verwaltung**

Grundsätzlich entspricht eine Jahresabrechnung und die darauf beruhende Berechnung der Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Bestimmungen der HeizkostenV beachtet worden sind. Die Woh-

nungseigentümer können wegen § 3 HeizkostenV i. V. m. § 134 BGB nichts Anderes bestimmen. Der Fall zeigt nach einem anderen Urteil, nämlich BGH v. 16.9.2022, V ZR 214/21, dass die HeizkostenV im Wohnungseigentumsrecht aber Besonderheiten aufweist.

Während es im damaligen Fall dem BGH richtig erschien, nicht nach § 9a HeizkostenV vorzugehen, sondern eine Differenzberechnung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach, zieht der BGH es im hiesigen Fall vor, die von Gesetzes wegen nicht anwendbaren § 9 Abs. 2 Satz 2, Satz 3 HeizkostenV analog zu nutzen und (wieder) nicht § 9a HeizkostenV anzuwenden. Dem ist auch zuzustimmen, da der Wärmezähler i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV keinen Einzelverbrauch misst, sondern nur die in der Liegenschaft insgesamt auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge.

**HINWEIS:**

Der Mieter eines Wohnungseigentümers kann nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV den auf ihn entfallenden Anteil kürzen, da eine Ausstattung fehlt und damit die Abrechnung nicht den einschlägigen Bestimmungen der HeizkostenV entspricht.

**3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen**

- Jede Verwaltung muss wissen, wann ein Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und wann nicht.
- Jede Verwaltung muss wissen, welche Inhalte die HeizkostenV hat und wie mit ihren Bestimmungen in der Praxis umzugehen ist.

**WEG-Rechtsprechung kompakt****Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Beauftragung eines Rechtsanwalts**

LG München I, Beschluss v. 15.11.2022, 36 S 5288/22 WEG

Ein Interessenkonflikt eines von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragten Rechtsanwalts liegt nicht bereits deshalb vor, weil dieser in einem anderen Verfahren die Gemeinschaft gegen den Anfechtungskläger dieses Verfahrens vertreten hat.



## Zitat

**Für gute Nachbarn ist der Gartenzaun nicht Trennpunkt, sondern Treffpunkt.**

Irmgard Erath (\*1935), österreichische Autorin und Aphoristikerin

## Auch das noch

### Nackte Tatsachen

Wie viel Freizügigkeit erlaubt ist, war der Streitpunkt in einem Verfahren, der vor dem OLG Frankfurt verhandelt wurde.

Der Vermieter einer Büroetage in einem aus Wohn- und Gewerberäumen bestehenden Anwesen im vornehmen Frankfurter Westend stritt mit seiner Mieterin über einen bunten Strauß an angeblichen Mängeln der Räumlichkeiten. Unter anderem bemängelte die Mieterin, dass sich der im selben Haus wohnende Vermieter im Garten gelegentlich dem Sonnenbaden hingabe – und zwar im Adamskostüm. Dieser Anblick beeinträchtigte die Nutzung des Büros erheblich. Trotz entsprechender Abmahnung, dies künftig zu unterlassen, zog der Vermieter weiter blank. „Der Vermieter darf sich splitterfasernackt in der Sonne aalen“, sagte das OLG Frankfurt (Urteil v. 18.4.2023, 2 U 43/22) und fand an der Argumentation der Mieterin keinen Gefallen.

Grundsätzlich seien ästhetische oder sittlich als anstößig empfundene Wahrnehmungen auf einem Grundstück keine Einwirkungen im Sinne des Gesetzes, die einen Abwehranspruch auslösen und damit als Beeinträchtigung der Mietsache in Betracht kommen könnten. Zudem verletze ein Anblick, der nur das ästhetische Empfinden eines anderen beeinträchtigt, dessen Persönlichkeitsrecht nicht, solange sich die Darbietung nicht gezielt gegen den anderen richte. Solch gezieltes Vorgehen des Vermieters vermochte das Gericht nicht festzustellen, zumal der Nackedei nach den Feststellungen bei einem gerichtlichen Ortstermin nur dann zu sehen war, wenn man sich weit aus einem Fenster beugte. Auch sei unbekleidetes Sonnenbaden im Hof keine grob ungehörige Handlung im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten. Da die Mieterin auch die Behauptung des Vermieters, auf dem Weg zur Sonnenliege und zurück stets einen Bademantel zu tragen, den er erst an Ort und Stelle lüfte, nicht entkräften konnte, ging ihre Mängelrüge wegen „nackter Tatsachen“ letztlich ins Leere.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Übergangene Anpassungen

In beinahe jeder Nachrichtensendung kann man es verfolgen: Einerseits steigen die Preise für fast alle Waren und Dienstleistungen rasant, und andererseits kommt es in Tarifverträgen teilweise wieder zu zweistelligen Lohnsteigerungen. Diese Kompensation der allgemeinen Preissteigerung stößt in der Bevölkerung allgemein auf Verständnis, selbst wenn sie mit Streiks und somit erheblichen Beeinträchtigungen des öffentlichen Lebens einhergeht. Dass niemand für dieselbe Arbeit massive Reallohnverluste hinnehmen soll, kann von weiten Kreisen der Bevölkerung nachvollzogen werden.

Nur eine Gruppe kann trotz identischer Betroffenheit vom Preisauftrieb auf kein vergleichbares Verständnis hoffen: Die Vermieter von Wohnraum. Hier bleibt es beim althergebrachten Instrumentarium zur Verhinderung von Mieterhöhungen: Abgesehen vom aufwendigen Vorgehen bleiben insbesondere Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse unverändert. Dabei steigen gerade die Kosten für Handwerker, die für die Erhaltung der Mietsache sorgen, bekanntlich besonders stark an. Und die Lebensgrundlage desjenigen, der den Empfehlungen der Politik folgend eine Mietwohnung zur Aufbesserung seines Einkommens im Alter erworben hat, wird ohne Bedenken stetig geschmälert.

Angesichts des allgemeinen Strebens nach Gleichbehandlung ist dies eine paradoxe Bewusstseinslücke. Wer „gutes Geld für gute Arbeit“ fordert, kann „gutes Geld für gutes Wohnen“ nicht ablehnen.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Elzer kompakt

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

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



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;  
Martina Laqua

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Petra Krauß (Assistentin)

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 12.07.2023.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. 06436-5132

