

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2013



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

was lange währt, wird endlich ... ja was eigentlich? Der Redensart zufolge wird

es gut. Lange gedauert hat es jedenfalls, bis die aktuelle Mietrechtsänderung unter Dach und Fach war. Ob das, was nun lange gewährt hat, auch gut geworden ist – daran scheiden sich die Geister. Der „ganz große Wurf“ ist es wohl nicht, doch wie dem auch sei: Sobald die geänderten Vorschriften in Kraft getreten sind, müssen Sie mit diesen umgehen. Hierbei möge das „Verwalterthema des Monats“ helfen, das einen Überblick über die aktuellen Änderungen im Mietrecht gibt.

Auch das Thema Datenschutz ist in aller Munde, und das zu Recht. Nachdem wir in der vorletzten Ausgabe bereits überblicksmäßig die wichtigsten Aspekte dargestellt hatten, lesen Sie nun alles Wissenswerte rund um den Datenschutzbeauftragten.

Einen schönen Winter-Ausklang und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im März

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Mietrechtsänderung 2013 → Seite 4

Organisation
Datenschutz in der Immobilienverwaltung – Der Datenschutzbeauftragte → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Gericht muss beim Verwalter Eigentümerliste anfordern → Seite 9

Deckert erklärt: Beiladung → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

BGH ist bei Parteienennung großzügig

Bei der Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer sind einige Fristen und Formalien zu beachten. So muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten begründet werden. Zudem müssen die Wohnungseigentümer namentlich bezeichnet werden.

Bei Fehlern in der Bezeichnung der beklagten Wohnungseigentümer verfolgt die jüngere Rechtsprechung des BGH eine großzügige Linie. Demnach kann die namentliche Bezeichnung noch in der Berufungsinstantz nachgeholt werden; eine fälschlicherweise gegen die WEG gerichtete Klage kann unter Umständen in eine Klage gegen die Eigentümer umgestellt werden.

In einer neuen Entscheidung hat der BGH seine großzügige Linie fortgesetzt: Bei objektiv unrichtiger oder mehrdeutiger Bezeichnung in der Klage ist grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll. Erhebt ein Wohnungseigentümer eine Beschlussanfechtungsklage, ohne die beklagte Partei zu nennen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass er die übrigen Wohnungseigentümer verklagen will. In dem entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer selbst Anfechtungsklage erhoben, allerdings ohne mitzuteilen, wer verklagt sein soll. Dem BGH reichte es aus, dass in der Klageschrift die WEG und der Verwalter bezeichnet waren. (BGH, Urteil v. 14.12.2012, V ZR 102/12)

PRAXIS-TIPP:

Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer muss auch deren ladungsfähige Anschrift enthalten. Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern diese Daten auf Anforderung zur Verfügung stellen. Nach einer neuen BGH-Entscheidung muss das Gericht auf Antrag des Klägers dem Verwalter aufgeben, eine Eigentümerliste vorzulegen. Dem sollten Sie ohne Weiteres nachkommen. S. hierzu ausführlich die „Entscheidung des Monats“ in „Deckert kompakt“ in dieser Ausgabe.

Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Anfechtungsklage: Klageschrift → **2551705**

Erbe haftet nicht immer für Mietschulden

Wenn nach dem Tod eines Wohnraummieters das Mietverhältnis nicht mit überlebenden Mitmiethern fortgesetzt wird und auch keine Haushaltsangehörigen des Mieters in das Mietverhältnis eintreten, wird dieses mit den Erben fortgesetzt. Erben als auch Vermieter können das Mietverhältnis aber außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Dieses Kündigungsrecht besteht innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters sowie davon Kenntnis erlangt haben, dass das Mietverhältnis nicht mit Mitmiethern fortgesetzt wird bzw. keine Haushaltsangehörigen des Mieters eintreten (§ 564 Satz 2 BGB).

www.haufe.de/immobilien

Zumindest wenn das Mietverhältnis innerhalb dieser Frist beendet wird, sind auch die Forderungen aus dem Mietverhältnis, die erst nach dem Tod des Mieters fällig geworden sind (z. B. Mieten, Schadensersatz, Räumungskosten), reine Nachlassverbindlichkeiten. Dies hat zur Folge, dass die Erben insoweit ihre Haftung auf den Nachlass beschränken können und nicht mit ihrem Eigenvermögen haften. (BGH, Urteil v. 23.1.2013, VIII ZR 68/12)

Weiterführende Informationen:

Tod des Mieters → **639370**

Keine Verzugszinsen auf Betriebskostenguthaben

Der Vermieter von Wohnraum muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters abrechnen. In gewerblichen Mietverhältnissen ist häufig ebenfalls eine Abrechnungsfrist vereinbart. Rechnet der Vermieter über die Betriebskosten erst nach Ablauf der gesetzlichen bzw. vereinbarten Frist ab und zahlt deshalb ein Betriebskostenguthaben erst mit Verzögerung an den Mieter aus, kann der Mieter keine gesetzlichen Verzugszinsen auf das Guthaben verlangen. Bis zur Erstellung der Abrechnung bestand keine Geldschuld, mit der der Vermieter hätte in Verzug geraten können. (BGH, Urteil v. 5.12.2012, XII ZR 44/11)

PRAXIS-TIPP:

Diese Entscheidung sollte nicht dazu verleiten, es mit der Abrechnungsfrist nicht allzu genau zu nehmen. Zum einen geht bei Wohnraummietverhältnissen im Falle nicht fristgerechter Abrechnung eine eventuelle Nachforderung verloren; zum anderen kann der Mieter bis zur Vorlage der fälligen Abrechnung die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten. Bei beendetem Mietverhältnis kann der Mieter unter Umständen sogar die Vorauszahlungen zurückfordern, wenn die fällige Abrechnung fehlt.

Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Umlage und Abrechnungsfrist → **2613054**

Regierung beschließt neue EnEV

Das Bundeskabinett hat den Entwurf einer neuen Energieeinsparverordnung beschlossen. Die Neuerungen betreffen vor allem Neubauten. Für bestehende Gebäude sind keine verschärften Einsparregeln oder neue Nachrüstpflichten vorgesehen.

Allerdings müssen sich Vermieter und Verkäufer von Immobilien auf neue Pflichten einstellen. Der Entwurf sieht vor, dass bei Verkauf und Vermietung die energetischen Kennwerte in Immobilienanzeigen mit anzugeben sind. Zudem sollen Verkäufer und Vermieter verpflichtet werden, dem Käufer bzw. neuen Mieter den Energieausweis zu übergeben und diesen bereits bei der Besichtigung vorzulegen.

Vor der EnEV muss noch das Energieeinsparungsgesetz novelliert werden, das die Verordnungsermächtigung enthält. Neben dem nationalen Gesetzgebungsverfahren muss die EnEV auch auf europäischer Ebene notifiziert werden. Mit einem Inkrafttreten der neuen EnEV ist deshalb erst ab Januar 2014 zu rechnen.

Weiterführende Informationen:

Energieeinsparverordnung → **1784827**

EnEV-Entwurf → www.bit.ly/Entwurf_EnEV2014

Vermieter haftet für erhöhte Brandlast

Lagert ein vom Vermieter beauftragter Handwerker verbotenerweise und leicht zugänglich brennbare Gegenstände im Haus und kommt es durch Brandstiftung an diesen Gegenständen zu einem Feuer, haftet der Vermieter den Mietern auf Schadensersatz.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte ein Handwerker Styroporplatten, die bei einer vom Vermieter beauftragten Dachsanierung verbaut werden sollten, vorübergehend in der Tiefgarage deponiert. Infolge von Brandstiftung kam es zu einem Feuer, durch das Einrichtungsgegenstände eines gewerblichen Mieters beschädigt wurden. Die Feuerversicherung des Mieters, die den Schaden reguliert hatte, verlangt vom Vermieter Ersatz.

Der BGH gab der Klage statt, da der Vermieter gegen seine mietvertragliche Fürsorgepflicht verstoßen und die Brandlast in der Tiefgarage erhöht hatte. Das Verschulden des Handwerkers war dem Vermieter zuzurechnen. Auch dass mit dem Brandstifter ein Dritter in das Geschehen eingegriffen hat, ändert an der Haftung des Vermieters nichts, da die Brandstiftung nicht außerhalb der Wahrscheinlichkeit lag. (BGH, Urteil v. 12.12.2012, XII ZR 6/12)

PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung sollte jedem Verwalter bzw. Vermieter eine Mahnung sein, die Brandlasten in Tiefgaragen, Kellern und auf Dachböden im Blick zu behalten. Vorschriften darüber, welche Gegenstände in (Tief-)Garagen gelagert werden dürfen, finden sich z. B. in den Garagenverordnungen der Länder.

Weiterführende Informationen:

Brandlasten in der Tiefgarage (Musterschreiben) → **925930**
Sperrmüll, Ablagerung mit Kautionsvereinbarung (Beschluss)
→ **1315021**

Weisungsbefugnis macht Verwalter nicht zum Arbeitgeber

Schließen ein Hausmeister und eine Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, einen Arbeitsvertrag, in der die WEG als „Dienstberechtigte“ bezeichnet ist, kommt ein Arbeitsverhältnis zwischen Hausmeister und WEG zustande. Der Verwalter wird nicht Arbeitgeber. Dies gilt auch, wenn der Arbeitsvertrag vorsieht, dass der Verwalter gegenüber dem Hausmeister weisungsberechtigt ist und den Aufgabenbereich des Hausmeisters ändern darf, während Eigentümer und von der WEG gewählte Ausschüsse ausdrücklich keine Weisungsbefugnis haben sollen. Der Verwalter erhält seine Befugnisse nicht aus eigenem Recht, sondern als Vertreter der Gemeinschaft.

In einer solchen Vertragsgestaltung liegt keine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Kündigungsschutzes. Die Zwischenschaltung des Verwalters zur Ausübung der Arbeitgeberrechte dient dazu, die Handlungsfähigkeit der WEG als Arbeitgeber sicherzustellen bzw. zu erleichtern. Der Ausschluss der einzelnen Eigentümer und der Ausschüsse von der Wahrnehmung der Weisungsbefugnisse dient dazu, Interessenkonflikte zu vermeiden. (BAG, Urteil v. 27.9.2012, 2 AZR 838/11)

Weiterführende Informationen:

Hausmeister, Arbeitsvertrag → **644940**
Hausmeister → **636660**



Haufe Online-Seminare

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

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Mo., 18.3.2013, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro
Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Immobilienverwaltung aktuell: Fit für die SEPA-Umstellung

Fr., 22.3.2013, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro
Als Immobilienverwalter stehen Sie 2013 vor einer besonderen Herausforderung: Der Zahlungsverkehr muss auf das SEPA-Verfahren umgestellt werden (s. hierzu das „Verwalterthema des Monats“ in der Februar-Ausgabe). Ab Februar 2014 können Forderungen per Lastschrift nur noch über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen werden. Was heißt das im Einzelnen und wie können Sie Ihr Unternehmen richtig darauf vorbereiten? Dieses Online-Seminar informiert Sie über die Schritte, die für die SEPA-Umstellung erforderlich sind.

Referent: Steffen Haase

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Immobilienverwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ 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

Mietrechtsänderung 2013

RA Dirk Hammes, Freiburg

In Kürze tritt das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft. Kernpunkt der Neuregelung ist die vereinfachte Durchsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen sowie besserer Schutz von Vermietern vor unredlichen Mietern.

Das neue Mietrecht hat Bundestag und Bundesrat passiert. Damit endete eine lange gesetzgeberische Hängepartie. Die Neuregelung tritt zu Beginn des übernächsten Kalendermonats nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft – frühestens und voraussichtlich zum 1.5.2013, bei verzögerter Verkündung entsprechend später.

1. Länder können Kappungsgrenze senken

Derzeit sind Mieterhöhungen bundeseinheitlich auf eine Höhe von 20 Prozent in 3 Jahren beschränkt. Das geänderte Mietrecht ermöglicht eine Abweichung hiervon. In Gebieten, in denen ein Wohnungseingpass herrscht, können die Bundesländer künftig die Kappungsgrenze auf 15 Prozent in 3 Jahren senken. Gebiete, in denen dies gelten soll, können die Länder per Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren bestimmen.

Diese Änderung in § 558 Abs. 3 BGB wurde erst unmittelbar vor der Abstimmung im Bundestag in das Gesetz eingefügt, nachdem in der breiten Öffentlichkeit eine Diskussion über steigende Mieten in Ballungszentren stattgefunden hatte.

PRAXIS-TIPP: ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE BEGRENZT MIETERHÖHUNG

Unabhängig von einer eventuellen Absenkung der Kappungsgrenze ist eine Mieterhöhung nach wie vor nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.

2. Vereinfachung der energetischen Modernisierung

Zentrales Anliegen der Neuregelung ist, Vermietern die energetische Modernisierung ihrer Objekte zu vereinfachen. Um dieses Ziel zu erreichen, enthält das Änderungsgesetz verschiedene Neuerungen.

a) Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Nach wie vor muss der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen 3 Monate vor deren Beginn ankündigen, Angaben zu Art und Umfang sowie Beginn und Dauer machen und die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nennen. Bei energetischen Modernisierungen kann der Vermieter künftig aber auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, um die Energieeinsparung darzulegen (§ 555c Abs. 2 BGB). Er muss keine Angaben mehr zu den konkreten Eigenschaften der vorhandenen Bauteile machen. Diese müssen bisher teilweise erst durch einen Sachverständigen ermittelt werden.

PRAXIS-TIPP: REGELWERK MIT PAUSCHALWERTEN

Solche Pauschalwerte finden sich z. B. in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesbauministeriums vom 30.7.2009 (abrufbar auf dem Info-Portal Energieeinsparung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Kurzlink: www.bit.ly/Daten_Wohn). Diesem Regelwerk können nach Baualterklassen geordnet Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden. Der Vermieter kann bei der Modernisierungsankündigung auf diese pauschalierten Werte Bezug nehmen. Den Einspareffekt kann der Vermieter z. B. darlegen, indem er den Pauschalwert mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils, der vom Hersteller mitgeteilt wird, vergleicht.

b) Duldungspflicht des Mieters

Die Duldungspflicht des Mieters steht unter dem Vorbehalt, dass die Modernisierung für den Mieter keine unbillige Härte darstellt. Hieran hat sich nichts geändert. Allerdings wird die Duldungspflicht erweitert: Umstände, die für den Mieter eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, muss der Mieter innerhalb eines Monats ab Zugang der Modernisierungsankündigung in Textform mitteilen (§ 555d Abs. 3 BGB).

PRAXIS-TIPP: HINWEIS AUF FORM UND FRIST

Voraussetzung für den Lauf der Frist ist, dass die Ankündigung den gesetzlichen Vorgaben entspricht und der Mieter darin auf Form und Frist für seine Einwände hingewiesen worden ist.

Außerdem – auch dies ist neu – bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten außer Betracht (§ 555d Abs. 2 Satz 2 BGB). Diese Aspekte fließen erst bei der nachträglichen Prüfung ein, ob die Mieterhöhung für den Mieter eine unbillige Härte darstellt. Die Härtefallprüfung wird also zweigeteilt: Wirtschaftlichen Härten wird bei der Mieterhöhung Rechnung getragen, während bei der Frage der Duldungspflicht die sonstigen, eher persönlichen Härten berücksichtigt werden. Das kann dazu führen, dass der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt ist, nicht aber zu einer Mieterhöhung.

c) Zeitlich befristeter Minderungsausschluss

Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen wird das Recht des Mieters eingeschränkt, die Miete wegen eventueller Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Schmutz) zu mindern. Drei Monate muss der Mieter die Beeinträchtigungen hinnehmen, ohne die Miete mindern zu können (§ 536a Abs. 1a BGB). Dieser Punkt war einer der umstrittensten im Gesetzgebungsverfahren.

Zugleich wurde der Begriff der energetischen Modernisierung im Gesetz definiert als „bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“ (§ 555b Nr. 1 BGB).

PRAXIS-TIPP: BESTEHENBLEIBEN DES MINDERUNGSRECHTS

Das Minderungsrecht bleibt bei Maßnahmen, die ausschließlich dem Klimaschutz, aber nicht dem Mieter dienen, erhalten, ebenso bei sonstigen Modernisierungsmaßnahmen.

d) Modernisierungsvereinbarungen

Bereits bisher konnten Vermieter und Mieter anlässlich einer konkreten Modernisierungsmaßnahme Vereinbarungen treffen, etwa über Umfang und Ablauf der Maßnahme, eine Mietminderung oder deren Ausschluss,

die im Anschluss zu zahlende Miete usw. Im neuen § 555f BGB wird diese Möglichkeit nun gesetzlich verankert. Dies betrifft allerdings nur Vereinbarungen, die anlässlich einer konkreten Maßnahme und nach Abschluss des Mietvertrags getroffen werden. Generelle mietvertragliche Vereinbarungen, die zuungunsten des Mieters vom Gesetz abweichen, bleiben unwirksam.

e) Modernisierungsmieterhöhung

Unverändert können Vermieter nach einer Modernisierung die Miete um jährlich 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dies gilt jedoch nicht für Maßnahmen, die allein klima- und energiepolitischen Zielen dienen, und keinen Bezug zur Mietsache haben (z. B. Montage einer Fotovoltaikanlage, deren erzeugter Strom ins allgemeine Netz eingespeist wird).

Auch ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn sie für den Mieter eine besondere Härte bedeuten würde. Härtegründe bezüglich der Mieterhöhung muss der Mieter allerdings – wie Härtegründe gegen die Maßnahme selbst (s. o.) – innerhalb eines Monats ab Zugang der Modernisierungskündigung vorbringen. Diese Ausschlussfrist gilt nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

3. Energetische Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung muss künftig bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Merkmal berücksichtigt werden. § 558 Abs. 2 BGB wurde entsprechend ergänzt.

4. Neuer Kündigungsgrund: Nichtzahlung der Kaution

Die Nichtzahlung der Kaution wird als Grund für die fristlose Kündigung im Gesetz festgeschrieben (§ 569 Abs. 2a BGB). Vermieter können das Mietverhältnis künftig ohne Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung der Kaution in einer Höhe von mindestens 2 Kaltmieten in Verzug ist. Wie bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann der Mieter auch hier die Kündigung durch Zahlung der Rückstände unwirksam machen.

PRAXIS-TIPP: NUR NEUVERTRÄGE BETROFFEN

Die Neuregelung zur Kaution gilt nur für Mietverhältnisse, die ab Inkrafttreten der Mietrechtsänderung neu begründet werden. Für bestehende Mietverhältnisse verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage, die nicht endgültig geklärt ist. Überwiegend wird auch hier ein Recht zur fristlosen Kündigung angenommen, allerdings erst nach vorheriger Abmahnung.

5. Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)

Die Voraussetzungen, unter denen der Vermieter die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) auf den Mieter umlegen kann, wenn er im bestehenden Mietverhältnis auf Contracting umgestellt hat, werden in § 556c BGB gesetzlich definiert. Wenn der Mieter aufgrund des Mietvertrags die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser tragen muss und der Vermieter die Versorgung von Eigenversorgung (z. B. hauseigene Zentralheizung) auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten umstellt, muss der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten tragen. Voraussetzung ist, dass die Umstellung mit einem Effizienzgewinn verbunden ist. Die Vorschrift gilt auch für die Gewerbemiete, wobei dort abweichende Vereinbarungen zulässig sind. Spätestens drei Monate vor der Umstellung muss der Vermieter diese in Textform ankündigen.

Die Neuregelungen zum Contracting treten zwei Monate nach den übrigen Änderungen in Kraft, da zuvor noch die Bundesregierung per Rechtsverordnung genauere Vorschriften für Wärmelieferungsverträge aufstellen muss.

6. Besserer Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Erwerb durch Gesellschaften oder Miteigentümer wird erschwert. So gilt künftig beim Erwerb vermieteter Wohnimmobilien durch Gesellschaften oder mehrere Personen generell die Kündigungsfrist des § 577a Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB (3 bzw. bis zu 10 Jahre). Ausgenommen hiervon ist der Erwerb durch Familienmitglieder oder Angehörige desselben Haushalts, die die Wohnung selbst nutzen wollen.

7. Prozessuale Änderungen

Das Mietrechtsänderungsgesetz enthält auch einige prozessuale Neuerungen. So wird für Räumungsprozesse ein Beschleunigungsgebot eingeführt. Nach dem neuen § 272 Abs. 4 ZPO müssen die Gerichte Räumungssachen künftig vorrangig und beschleunigt bearbeiten. Auch im Übrigen liegt der Schwerpunkt der prozessualen Änderung bei Räumungsfragen.

a) Erleichterte Räumung bei Aufnahme Dritter

Häufig scheitern Räumungen daran, dass sich in der Wohnung neben den Mietern noch weitere Personen aufhalten, von denen der Vermieter nichts weiß. Mangels Titel kann gegen diese Personen eine Räumung nicht vollstreckt werden. Der neue § 940a Abs. 2 ZPO soll Abhilfe schaffen. Danach kann das Gericht durch einstweilige Verfügung die Räumung ergänzend gegen solche Personen anordnen, die im Besitz der Mietsache sind und von deren Besitzerwerb der Vermieter erst nach der Gerichtsverhandlung im Räumungsprozess erfahren hat.

b) Beschränkter Räumungsauftrag

In Anlehnung an die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“ kann der Vermieter künftig einen Räumungsauftrag auf die Besitzverschaffung an den Räumen beschränken (§ 885a ZPO). Im Unterschied zur „Berliner Räumung“ setzt die vereinfachte Räumung aber nicht voraus, dass der Vermieter gleichzeitig sein Vermieterpfandrecht geltend macht.

Die in den Räumen verbleibenden Gegenstände des Mieters kann der Vermieter wegschaffen und muss diese verwahren. Verlangt der Mieter nicht binnen eines Monats Herausgabe der Sachen, kann sie der Vermieter verwerten. Bezüglich der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände haftet der Vermieter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

c) Sicherheitsleistung für Mietforderungen

Während Räumungsprozessen nach Kündigungen wegen Zahlungsverzugs laufen häufig weitere Mietrückstände auf. Der neue § 283a ZPO soll Vermieter hiervor besser schützen. Werden Räumungs- und Zahlungsklage miteinander verbunden, kann das Gericht dem Mieter aufgeben, für die Mietforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden, Sicherheit zu leisten. Denkbare Sicherheiten sind Bürgschaft, Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren sowie die Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle.

Voraussetzungen für eine Sicherungsanordnung sind ein Antrag des Vermieters sowie eine hohe Erfolgsaussicht der Klage auf die Miete. Kommt der Mieter einer solchen Sicherungsanordnung nicht nach, kann das Gericht im Räumungsprozess eine einstweilige Verfügung auf Räumung erlassen.

Weiterführende Informationen:

Die Änderungen auf einen Blick – Synopse → **2808852**

DER AUTOR

Dirk Hammes ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Chefredakteur von „Der Verwalter-Brief“.



Organisation



Datenschutz in der Immobilienverwaltung – Der Datenschutzbeauftragte

Reinhold Okon, München

Immobilienverwalter verarbeiten täglich Daten verschiedenster Art. Sobald ein Unternehmen personenbezogene Daten erhebt, verarbeitet und nutzt, muss sichergestellt sein, dass gesetzliche Verpflichtungen zum Datenschutz nicht unter den Tisch fallen. Eine wichtige Aufgabe hat hierbei der Datenschutzbeauftragte, den Unternehmen ab einer bestimmten Größe bestellen müssen.

Für Firmen in Deutschland ist es gegenüber anderen EU-Staaten relativ einfach, auf die datenschutzrechtlichen Vorgaben hinzuwirken, denn hierzulande ist die Unternehmensführung selbst dafür verantwortlich, dass datenschutzrelevante Verfahren eingehalten werden. Aber vielleicht deshalb, weil es den Unternehmen selbst überlassen ist, datenschutzkonform zu arbeiten, werden die gesetzlichen Vorgaben nur spärlich oder meist gar nicht umgesetzt.

Dabei ist es einfach, dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) aufgeschlossen gegenüberzustehen und eine geeignete Person zu bestimmen, die sich um die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben kümmert, damit das Unternehmen nach innen und nach außen datenschutzkonform aufgestellt ist. In erster Linie geht es um die Datenschutzkontrolle und, als deren untergeordneter Bereich, die Eigenkontrolle durch die verantwortliche Stelle (Geschäftsführung, Unternehmensleitung).

WICHTIG: EIGENVERANTWORTUNG DER UNTERNEHMEN

Eigenkontrolle heißt, dass jedes Unternehmen für die Einhaltung der geltenden Datenschutzvorschriften selbst verantwortlich ist.

Unternehmen (auch natürliche Personen wie Rechtsanwälte, Handwerker, Ärzte, Freiberufler usw.), Vereine, Stiftungen, Personengesellschaften und auch Behörden müssen gemäß § 4f BDSG innerhalb eines Monats nach Beginn/Aufnahme ihrer Tätigkeit einen Datenschutzbeauftragten (DSB) bestellen. Dies ist zur Ausübung der Eigenkontrolle erforderlich. Der DSB ist der Unternehmensleitung direkt unterstellt und in Ausübung seiner Fachkunde weisungsfrei.

WANN MUSS EIN DSB BESTELLT WERDEN?

Die Pflicht zur Bestellung eines DSB greift, wenn:

- in einem Unternehmen **mehr als 9 Personen** mit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten **in automatisierter Form** beschäftigt sind, oder
- Unternehmen **mehr als 20 Personen** beschäftigen, die personenbezogene Daten verarbeiten oder nutzen, jedoch **in nichtautomatisierter Form**.

Aufgaben des DSB

Die Aufgaben werden in § 4g Abs. 1 BDSG definiert: „Der Beauftragte für den Datenschutz wirkt auf die Einhaltung dieses Gesetzes und anderer Vorschriften über den Datenschutz hin.“

So ist der DSB verpflichtet, bei besonderen automatisierten Verfahren (z. B. Einführung eines neuen Lohnabrechnungsprogramms) die Vorabkontrolle durchzuführen. Weiterhin ist er zu einer lückenlosen Datenschutzdokumentation verpflichtet. Auch die Erstellung eines internen und externen Verfahrensverzeichnis fällt unter die Aufgaben eines DSB. Er ist für alle Betroffenen, Mitarbeiter und die Geschäftsführung stets erster Ansprechpartner in allen Fragen rund um den Datenschutz. Daraus ergibt sich auch die Verpflichtung zur Verschwiegenheit, aber auch ein Zeugnisverweigerungsrecht. Auch ist er für die Schulung und Fortbildung der Mitarbeiter und der Geschäftsführung im Bereich Datenschutz verantwortlich.

Weiterhin wirkt der DSB auf die Einhaltung der Vorschriften zur Auftragsdatenverarbeitung hin, überprüft die Zulässigkeit von Erhebungen, Verarbeitung, Nutzung, Speicherung von Daten und ob die Erforderlichkeit der Daten für die Zweckerfüllung vorliegt. Außerdem überprüft er, ob alle erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen getroffen wurden, die nach § 9 BDSG erforderlich sind.

PRAXIS TIPP: DSB FRÜHZEITIG EINBEZIEHEN

Je früher ein DSB in die Abläufe und Prozesse für die technischen und organisatorischen Maßnahmen mit eingebunden wird, desto überschaubarer bleiben auch die Kosten für eine eventuelle Nachbearbeitung der Maßnahmen.

Da IT-Systeme sehr komplex sind, sollte der DSB nicht nur über theoretische Kenntnisse zur Anwendung datenschutzrelevanter Aufgaben und Bereiche verfügen, sondern auch die praktischen Tätigkeiten bewerten und – besser sogar – auch beherrschen können. Es gibt viele externe DSB (dazu s. u.), die über exzellente theoretische Kenntnisse verfügen, jedoch im Bereich der praktischen Anwendung überfordert sind. Genau hier entstehen die häufigsten und größten Datenschutzverstöße.

Die Befugnisse des DSB

Grundsätzlich hat der DSB uneingeschränkten Zugang zu allen Informationen, Prozessen und Abläufen. Wird der DSB bei der Ausübung seiner Verpflichtungen behindert, hat er das Recht, sich an die Aufsichtsbehörde zu wenden und ggf. Beschwerde gegen das Unternehmen einzulegen. Auch um seiner Pflicht nachzukommen, auf die Einhaltung des Datenschutzes hinzuwirken, steht ihm die Anrufung der zuständigen Aufsichtsbehörde jederzeit zu.

Die Erfahrung zeigt, dass durch die Bestellung eines DSB die Kommunikation mit der zuständigen Aufsichtsbehörde wesentlich einfacher, schneller und unkomplizierter vonstattengeht, da beide Seiten weniger mit Verständnisproblemen zu kämpfen haben.

Wer kann DSB werden?

Es dürfen nur Personen als DSB bestellt werden, die die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderliche Fachkunde und Zuverlässigkeit besitzen (§ 4f Abs. 2 Satz 1 BDSG). Die erforderliche Fachkunde umfasst spezielle Kenntnisse zur Anwendung von Datenschutzverfahren sowie deren datenschutzrechtliche Regelungen. Besitzt ein DSB die erforderliche Eignung und Fähigkeit nicht, kann die Aufsichtsbehörde dessen Absetzung verlangen.

Intern oder extern?

Der DSB kann entweder innerhalb des Unternehmens bestimmt und bestellt werden oder – meist aus haftungstechnischen und finanziellen Gründen bevorzugt – extern.

WICHTIG: INTERESSENKOLLISION VERMEIDEN

Wird ein DSB innerhalb des Unternehmens bestimmt, müssen etwaige Interessenkonflikte ausgeschlossen sein. So können weder Angehörige der Unternehmensleitung, Vorstände, Inhaber, Personalleiter, EDV-Administratoren noch Leiter der IT-Abteilung die Tätigkeit als DSB ausüben.

Ich rate auch davon ab, Personen aus dem engeren Verwandtenkreis als DSB zu bestellen, da deren Bestellung im Zweifelsfall sogar als „Scheinbestellung“ angesehen werden kann. Eine Scheinbestellung liegt auch dann vor, wenn dem bestellten DSB zur zuverlässigen Funktionserfüllung entweder zu wenig Zeit zur Verfügung gestellt wird oder ihm schlichtweg die erforderliche Fachkunde fehlt. Auch Rechtsanwälte können nicht bestellt werden, wenn sie bereits für das Unternehmen tätig sind.

Der betriebliche DSB

Die Vorteile eines internen/betrieblichen DSB (bDSB) sind:

- Der vorgesehene Mitarbeiter kennt die Abläufe im Unternehmen bereits recht gut und wird keinerlei „Kennenlernphase“ mehr benötigen. Die Kommunikation führt somit schneller zum Ziel.
- Der bDSB ist immer erreichbar, da sich sein Büro im Allgemeinen im Unternehmen befindet.

Ein Nachteil der Bestellung eines bDSB ist in erster Linie der Kostenfaktor. Die Kosten zur Ausbildung eines bDSB sind schwer zu schätzen, da auch der Tätigkeitsausfall zur Wahrnehmung von Seminaren und Lehrgängen des Mitarbeiters mit eingerechnet werden muss. Auch ist in der ersten Zeit der Ausübung (Lernphase) mit einer Reduzierung seiner Arbeitskraft um ca. 30 % zu rechnen. Des Weiteren ist es wichtig, dass ihm zur Ausübung der Tätigkeit entsprechende Räume, Materialien oder evtl. auch zuarbeitende Mitarbeiter zur Verfügung gestellt werden. Außerdem genießt der bDSB einen erweiterten Kündigungsschutz.

Der externe DSB

Insgesamt überwiegen die Vorteile zur Bestellung eines externen DSB (eDSB):

- Die Qualifikation ist meist ausgeprägter und höher.
- Es bestehen keine Interessenkonflikte, außer bei Einsatz von externen Rechtsanwälten oder IT-Dienstleistern.
- Es ist keine Lernphase erforderlich.
- Es besteht kein erweiterter Kündigungsschutz.
- Die Haftungsbereiche sind deutlicher und transparenter dargestellt. Jeder eDSB verfügt meistens über eine Vermögensschadenshaftpflicht-Versicherung.
- Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand.

Aber auch Nachteile müssen genannt werden. Unter Umständen benötigt der eDSB mehr Zeit, um bestehende Prozesse und Abläufe im Unternehmen zu analysieren und diese dementsprechend zu bewerten. Auch kann nicht jeder eDSB ohne Weiteres für jede Branche tätig werden. So sind die Kenntnisse eines eDSB für Haus- und Immobilienverwaltungen nicht vergleichbar mit denen eines eDSB eines Online-Versandhauses oder einer Fluggesellschaft.

Die Bestellung

Der DSB (intern wie extern) muss immer schriftlich bestellt werden.

PRAXIS-TIPP: AUFGABEN GENAU DEFINIEREN

Es ist empfehlenswert, die Aufgaben des DSB in einer genauen Stellenbeschreibung zu fixieren. Gerade beim bDSB ist dies besonders sinnvoll, da der Mitarbeiter meist noch andere Aufgaben hat. Eine Detaillierung der Aufgaben in der Bestellsurkunde hilft, dem künftigen DSB seine umfangreiche Tätigkeit zu erleichtern und für beide Seiten (Unternehmensführung und DSB) ein transparentes Verhältnis zu schaffen.

Mit der Bestellung eines DSB entfällt für Unternehmen die Verpflichtung, Verfahren mit automatisierter Datenverarbeitung vor Inbetriebnahme bei den Aufsichtsbehörden zu melden (§ 4d BDSG). In der Praxis sehen sich ohnehin die wenigsten Unternehmen in der Lage, diesen Anforderungen nachzukommen und Anfragen der Aufsichtsbehörde umfangreich und korrekt zu beantworten. Zu beachten ist, dass jegliche Kommunikation mit den Aufsichtsbehörden (d. h. auch Nachfragen) ebenfalls mit Kosten verbunden ist. So wird schon die Beantwortung einer E-Mail mit 0,5 h Arbeitszeit verrechnet. In der Regel berechnet die Aufsichtsbehörde die Arbeitsstunde eines Mitarbeiters mit 50 bis 70 Euro/Std. netto.

Fazit

In Deutschland ist die Tendenz zu beobachten, dass viele Unternehmen erst dann einen DSB bestellen, „wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist“. Eine Vielzahl von Geschäftsführern und Unternehmensleitern in Deutschland wissen, dass sie einen DSB bestellen müssen (sofern die Voraussetzungen gegeben sind), jedoch arbeiten viele Unternehmen nach dem Prinzip „wo kein Kläger, da kein Richter“. Auch steigt die Zahl der „Notbesteller“. Hier hat häufig schon die Aufsichtsbehörde eine Untersuchung oder ein Verfahren eingeleitet und das Unternehmen auf die Folgen (Bußgeld bis zu 50.000 Euro für Nicht- oder Scheinbestellung eines DSB) hingewiesen, sodass das Unternehmen nun händeringend nach einem DSB sucht.

Immer mehr Bürger machen von ihrem Auskunftsrecht (woher kommen die Daten, wer empfängt sie, wer hat Kenntnis davon) Gebrauch und bringen so manches Unternehmen ins Schwitzen, zumal häufig die Aufsichtsbehörde angerufen wird, wenn Betroffene das Gefühl haben, dass sich ein Unternehmen nicht datenschutzkonform verhält. Die Zahl der Unternehmensprüfungen seitens der Aufsichtsbehörden wird in nächster Zeit zunehmen. Ein „Aussitzen“ ist für Unternehmen sicherlich um ein Vielfaches teurer als die Bestellung eines DSB.

Weiterführende Informationen:

Datenschutz (WEG) → **636379**

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

Können Wohnungseigentümer, denen ein Wohnungseigentum gemeinsam gehört (z. B. Ehepaar), verpflichtet werden, einen Zustellungs- oder Empfangsbevollmächtigten zu benennen, der als Ansprechpartner für den Verwalter dient und mit dem der Verwalter die die Wohnung betreffende Korrespondenz führt?

Nein. Die Eigentümergemeinschaft kann nicht beschließen, wer von mehreren Eigentümern Zustellungsbevollmächtigter ist. Die Korrespondenz ist mit sämtlichen Eigentümern zu führen.

Steht eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen, sind diese Gesamtschuldner der sie treffenden Verbindlichkeiten. Demnach kann z. B. das Hausgeld von jedem der Schuldner in voller Höhe gefordert werden – insgesamt aber nur einmal. Der in Anspruch genommene Schuldner hat dann im Innenverhältnis zu den anderen Schuldnern die Möglichkeit, von diesen einen Ausgleich zu fordern.

Kann ein Miteigentümer oder Mieter verlangen, dass der Kehrwochenplan mit Namenseintragungen aus Datenschutzgründen nicht im Treppenhaus ausgehängt wird?

Soweit der Name eines Bewohners auch am Klingeltableau und an den Briefkästen angebracht ist, ist kein Grund ersichtlich, weshalb die reine Namensnennung im Kehrwochenplan gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen sollte, wenn dieser im Treppenhaus ausgehängt wird.

Sollte eine Auseinandersetzung zu befürchten sein, ließe sich auch daran denken, den öffentlich ausgehängten Kehrwochenplan zu anonymisieren, indem anstelle der Namen der Bewohner die Bezeichnungen der Wohnungen (z. B. „2. OG links“ oder „Wohnung Nr. X“) eingetragen werden.

Wie sind die Innenjalousie eines Dachfensters und das Innenfutter eigentumsmäßig zu bewerten – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

In der Regel gehören Innenjalousien zum Sondereigentum. Handelt es sich bei der Innenjalousie jedoch um eine innenliegende, das heißt hinter das Glas in den Fensterrahmen eingebaute Jalousie, ist diese wie das Fenster selbst dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Auch das Innenfutter eines Dachfenstereinbaus ist als Bestandteil der gesamten Einbaukonstruktion zu sehen. Wird das Innenfutter in der Teilungserklärung nicht dem Sondereigentum zugewiesen, so ist es dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Wie sollte sich der Verwalter verhalten, wenn die Mehrheit der Eigentümer es ablehnt, zwingende gesetzliche Vorgaben einzuhalten (z. B. Trinkwasserverordnung, Erstellung eines Energieausweises, Dämmung der Dachbodendecke)? Kann der Verwalter dann notfalls selbst auf Kosten der Eigentümer die notwendigen Maßnahmen in Auftrag geben?

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Weil es nach § 21 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst ist, für die Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum zu sorgen, beschränkt sich die Verpflichtung des Verwalters grundsätzlich darauf, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

Die Befugnis des Verwalters aus § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG, eigenständig Maßnahmen in Auftrag zu geben, gilt nur für laufende Maßnahmen, also solche, die entweder regelmäßig oder zumindest erfahrungsgemäß immer wieder notwendig werden. Dringende Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG, welche der Verwalter gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG eigenständig in Auftrag geben darf, sind solche, bei denen wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht möglich ist. Bei Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben wird es sich zumeist nicht um dringende oder laufende Maßnahmen handeln, sodass sich eine Handlungsmacht des Verwalters hieraus nicht herleiten lässt.

Sollten die Wohnungseigentümer es daher auch nach einem Hinweis des Verwalters ablehnen, gesetzlich zwingende Vorgaben einzuhalten, wären die zu treffenden Maßnahmen in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG durch gerichtliches Gestaltungsurteil zu ersetzen.

Der Verwalter könnte auch – sofern kein Beschluss gefasst werden würde – die Maßnahme beauftragen. Allerdings wäre ein solches Vorgehen riskant, denn er würde als Vertreter ohne Vertretungsmacht gem. § 179 Abs. 1 WEG handeln.

Im Einzelfall sollte der Verwalter auch über eine Amtsniederlegung nachdenken bzw. diese androhen, wenn die Eigentümer von ihm letztendlich verlangen, Ordnungswidrigkeiten oder gar Straftaten zu begehen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

Wohnungseigentümer, die sich erfolgreich gegen Beschlüsse wehren wollen, müssen losgelöst von der rechtlichen Betrachtung ihres Anliegens einige formale Hürden überwinden. Eine davon ist die Pflicht, die beklagten Wohnungseigentümer zu benennen. Diese sind dem Anfechtungskläger oft nicht alle bekannt. Normalerweise ist das kein Problem: Der Verwalter gibt dem Eigentümer eine Eigentümerliste, die letzterer bei Gericht vorlegen kann.

In Einzelfällen hakt es an dieser Stelle jedoch, und schon seit Jahren plädiere ich dafür, die Sache nicht komplizierter zu machen, als sie ist: Notfalls muss eben das Gericht eine Eigentümerliste vom Verwalter fordern. Das sieht der BGH jetzt genauso, und so trägt die „Entscheidung des Monats“ hoffentlich dazu bei, sich auch bei verhärteten Fronten nicht in taktischen Manövern zu verlieren, sondern sich auf das zu konzentrieren, um was es geht: Eine vernünftige Auseinandersetzung in der Sache, die Rechtsklarheit für die Beteiligten schafft.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Gericht muss beim Verwalter Eigentümerliste anfordern**

Deckert erklärt: **Beiladung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Gericht muss beim Verwalter Eigentümerliste anfordern

Das Gericht muss bei einer Anfechtungsklage dem Verwalter auf Anregung des Klägers aufgeben, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen. Gegebenenfalls muss es die Anordnung mit Ordnungsmitteln durchsetzen.

BGH, Urteil v. 14.12.2012, V ZR 162/11

Der Fall:

Einige Wohnungseigentümer haben gegen Beschlüsse aus einer Eigentümerversammlung Anfechtungsklage erhoben. In der Klageschrift haben sie die Verwaltung aufgefordert, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen. Zugleich haben sie beantragt, der Verwaltung die Vorlage einer Eigentümerliste aufzugeben.

Das Amtsgericht hat der Verwaltung unter Fristsetzung aufgegeben, eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen. Die Verwaltung ist dem nicht nachgekommen. Bis zur mündlichen Verhandlung hat eine Liste nicht vorgelegen. Während das Amtsgericht die Klage für zulässig gehalten hat, hat das Landgericht die Klage als unzulässig abgewiesen.

Das Problem:

Der Anfechtungskläger muss die beklagten Wohnungseigentümer spätestens bis zum

Ende der mündlichen Verhandlung namentlich benennen. Oft verfügen die Eigentümer nicht über die nötigen Informationen, während der Verwalter diese meist problemlos beibringen kann. Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob das Gericht insoweit den Verwalter in die Pflicht nehmen kann bzw. muss.

So hat der BGH entschieden:

Die Klage ist zulässig. Die Kläger sind ihren prozessualen Obliegenheiten nachgekommen, indem sie beantragt haben, der Verwaltung die Vorlage der Liste aufzugeben. Zwar ist es Aufgabe des Klägers, eine Eigentümerliste als Bestandteil der ordnungsgemäßen Klageerhebung einzureichen. Dennoch muss das Gericht aber, wie hier ohne Erfolg geschehen, auf dessen Anregung hin tätig werden und der Verwaltung unter Fristsetzung aufgeben, eine Eigentümerliste vorzulegen. Das folgt aus § 142 Abs. 1 ZPO analog.

Dem Gesetzgeber war bewusst, dass für den Kläger Verzögerungen durch die Erstellung der Liste entstehen können. Deshalb sieht § 44 WEG vor, dass zunächst die Bezeichnung der Gemeinschaft ausreicht und der Kläger die Bezeichnung der Eigentümer nachreichen kann. Hierbei ist aber nicht berücksichtigt, dass der Verwalter – wie hier – nach Anforderung der Liste durch den Kläger pflichtwidrig untätig bleiben kann.

Während der Verwalter die aktuellen Daten regelmäßig kennt, ist der Kläger in der Regel auf dessen Auskunft angewiesen, denn aus dem Grundbuch und den Grundakten müssen die ladungsfähigen Anschriften nicht

hervorgehen. Zudem kann sich ein Eigentümerwechsel auch außerhalb des Grundbuchs vollziehen.

Es besteht deshalb ein praktisches Bedürfnis, die Vorlage der Liste durch den Verwalter herbeizuführen, ohne dass der Kläger einen weiteren Rechtsstreit gegen den Verwalter führen muss. Voraussetzung ist, dass sich der Kläger auf die Vorlage der Liste durch die Verwaltung bezieht.

Dem Gericht verbleibt in der Regel kein Ermessensspielraum, weil der Verwalter aufgrund des Verwaltervertrags auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Vorlage verpflichtet ist. Es kann die Vorlage schon mit der Klagezustellung anordnen.

Kommt der Verwalter wie hier der Anordnung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, ist er dazu mit Ordnungsmitteln (Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft) anzuhalten. Das Versäumnis der Verwaltung wirkt sich jedenfalls nicht zulasten des Klägers aus und darf nicht dazu führen, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird.

Das bedeutet für Sie:

1. Erleichterung für Anfechtungskläger

Eine Beschlussanfechtungsklage ist bekanntlich gegen alle restlichen Eigentümer einer Gemeinschaft zu richten, diese zumindest hinsichtlich erforderlicher Zustellung vertreten durch den Verwalter. Prozessual müssen damit neben einem Kläger auch alle übrigen Eigentümer auf Beklagtenseite namentlich und mit Anschrift benannt werden und zwar spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung. Im Vorfeld beabsichtigter Anfechtungsklagen mussten bisher in manchen Fällen anfechtungswillige Eigentümer mit dem Verwalter über die Aushändigung einer vollständigen, aktuellen Eigentümernamens- und -anschriftenliste diskutieren und korrespondieren.

Die neue Entscheidung des BGH ist aus Sicht beschlussanfechtender Kläger zu begrüßen, da sich Amtsgerichte bisher – nach eigenen Erfahrungen bis auf wenige Ausnahmen – trotz entsprechender Bitten nicht dazu entschließen konnten, dem Verwalter die Vorlage einer Eigentümerliste aufzugeben; dies selbst dann, wenn der Kläger glaubhaft vorgetragen hat, dass eine außergerichtliche Aufforderung an den Verwalter auf Listenaushändigung ohne Erfolg geblieben ist.

Nunmehr hat der BGH in Kenntnis der „Notsituation“ so mancher Anfechtungskläger entsprechende Handlungspflichten der Amtsgerichte bestimmt, sicher nicht zuletzt auch aus prozessökonomischen Gründen, um etwa klägerische Parallelprozessführungen gegen den Verwalter gar nicht erst notwendig werden zu lassen.

Dabei ist nicht nur mir bekannt, dass in der Vergangenheit Verwalter die Herausgabe von

Eigentümerlisten nur äußerst selten verweigert haben, entweder aus Unerfahrenheit (meist unter rechtsirrigen Erwidern zum Datenschutz oder unter Verweis auf eine Grundbucheinsicht) oder – in absoluten Ausnahmefällen – auch in bewusster „Verhinderungs- und Erschwerungstaktik“.

Im Zweifel dürften künftig die Amtsgerichte schon mit der Klagezustellung an den Verwalter ganz allgemein auf entsprechende Pflichten eines jeden Verwalters hinweisen. Ich bin mir sicher, dass die Gerichte nicht die vom BGH angesprochenen Ordnungsmittelentscheidungen nach § 390 ZPO treffen müssen.

2. Verwalter muss ohnehin aktuelle Eigentümerliste führen

Kontinuierlich aktualisierte Eigentümerlisten gehören zu den gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen, die jeder Eigentümer ohne Begründung ohnehin grundsätzlich einsehen kann. Somit muss der Verwalter bei zu Recht erhobenem Einsichtsverlangen eine Kopie übersenden. Es ist insoweit von einem Direktanspruch eines jeden einzelnen Eigentümers gegen den Verwalter auszugehen.

3. Bessere Information durch die Gerichte wünschenswert

Im Zusammenhang mit prozessualen Gerichtsverpflichtungen und Hilfestellungen darf ich ein weiteres Problem ansprechen, welches auch Sie Ihrem zuständigen Amtsgericht in WE-Sachen näherbringen könnten.

Eine Anfechtungsklage wird erst zugestellt, wenn der Gerichtskostenvorschuss eingezahlt ist. Zwischen Eingang einer Anfechtungssache bei Gericht und Zustellung können einige Tage oder gar Wochen vergehen. Verständlicherweise sind auch Eigentümer auf Beklagtenseite interessiert, möglichst rasch zu erfahren, ob ein Anfechtungsschriftsatz bei Gericht fristgemäß eingegangen ist oder Beschlüsse bestandskräftig wurden. Anfechtungsbeklagte Eigentümer bzw. Verwalter müssen oftmals erst eigens bei Gericht anfragen, ob und ggf. mit welchem Eingangsdatum angefochten wurde. Zumindest einige Richter des AG München hatten es sich früher zur erfreulichen Gewohnheit gemacht, nach Eingang einer Anfechtungsklage bei Gericht postwendend dem Verwalter „informativ“ eine Abschrift des Anfechtungsschriftsatzes (mit eingestempeltem Eingangsdatum und Aktenzeichen) zu übersenden. Damit wurden dem Verwalter frühzeitig organisatorische Überlegungen zu etwaiger Verteidigung (in überdies heute nur 14-tägiger Ausschlussfrist) oder ggf. auch mittelbarer Anerkennung durch eventuelle Nachfolgebeschlüsse ermöglicht. Auch konnte der Verwalter notwendige Informationen an die restlichen Eigentümer rechtzeitig vorbereiten

und auch abwägen, ob ein angefochtener Beschluss tatsächlich trotz Anfechtung nach zwingender gesetzlicher Regelung zeitnah ausgeführt werden sollte. Bei verwalterseits erkennbaren formellen Beschlussmängeln könnten diese u. U. sehr rasch durch neuerliche Beschlussfassung in einer Folgeversammlung geheilt und entkräftet werden, was dann zu anschließender Hauptsacheerledigung eines Anfechtungsstreits führen konnte. Solche Vorab-Mitteilungen in Beschlussanfechtungsfällen sollten nach meinem Dafürhalten formelmäßig von allen WE-Gerichten stets von Amts wegen erfolgen.

Eine ähnliche Problematik stellt sich auch im Falle klägerseits eingeleiteter Berufung. Auch hier sollte das Landgericht unverzüglich nach Eingang die erstinstanzlich obsiegende Partei (ggf. den Verwalter) durch Übersendung einer eingegangenen Berufungsschrift in Abschrift verständigen.

! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Anfechtungsklage: Klageschrift → **2551705**

Anfechtungsklage (FAQs) → **2367136**

Deckert erklärt Beiladung

Im Wohnungseigentumsgesetz ist im Abschnitt über Verfahrensvorschriften mehrfach von „Beiladung“ die Rede. Die Beiladung ermöglicht es, Personen, die nicht Partei eines gerichtlichen Verfahrens sind, deren rechtliche Interessen hiervon aber betroffen sind, an dem Prozess zu beteiligen. Außerdem kann hierdurch die Wirkung des Urteils, das sonst nur zwischen den Prozessparteien Geltung hätte, auf die Beigeladenen ausgedehnt werden. In wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten sieht das Gesetz in bestimmten Fällen eine Beiladung vor.

Streiten Wohnungseigentümer untereinander vor Gericht über ihre Eigentümerpflichten, sind zunächst nur diese Eigentümer an dem Prozess beteiligt. Das Gericht muss aber die übrigen Eigentümer beiladen, sofern deren rechtliche Interessen betroffen sind. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn ein Eigentümer von einem anderen die Beseitigung einer baulichen Veränderung an der Fassade verlangt. Auch bei Streitigkeiten einzelner Eigentümer mit dem Verwalter kann die Beiladung der übrigen Eigentümer in Betracht kommen, wenn auch deren Interessen betroffen sind.

Ein Urteil wirkt grundsätzlich nur zwischen den Prozessparteien. Die Beiladung ändert dies:

Sie hat zur Folge, dass sich die Rechtskraft des Urteils auch auf die Beigeladenen erstreckt, d. h. das Urteil auch für und gegen diese gilt, obwohl sie nicht Prozesspartei waren. Weist im obigen Beispiel das Gericht die Beseitigungsklage rechtskräftig ab, gilt dieser Spruch für alle Eigentümer. Ein beigeladener Wohnungseigentümer kann somit nicht nochmals auf die Beseitigung der baulichen Veränderung klagen und so möglicherweise ein anderes Ergebnis erreichen.

Diese Rechtskrafterstreckung tritt schon allein aufgrund der Beiladung ein. Einen Beigeladenen trifft keine Pflicht, auf die Beiladung zu reagieren bzw. sich an dem Prozess zu beteiligen. Er kann dem Rechtsstreit aber auch auf einer der beiden Seiten beitreten und die Partei, der er beitrifft, im Prozess unterstützen. Er wird damit zum Streithelfer einer Partei und kann eigenen Sachvortrag vorbringen sowie Beweisanträge stellen.

Die Entscheidung über die Beiladung obliegt dem Gericht. Formell erfolgt die Beiladung über die Zustellung der Klageschrift an den Beigeladenen. Werden die Wohnungseigentümer beigeladen, kann das Gericht entweder direkt an diese zustellen oder an den Verwalter als Zustellungsvertreter. Je nach Einzelfall ist auch eine Zustellung an den Ersatzzustellungsvertreter denkbar, soweit der Verwalter von der Zustellung nach Gesetz ausgeschlossen ist. Einen Sonderfall der Beiladung ordnet § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG an: Bei Beschlussanfechtungen (bei denen sich ein oder mehrere Eigentümer als Kläger und die übrigen Eigentümer als Beklagte gegenüberstehen) oder Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums muss das Gericht den Verwalter beiladen, sofern dieser nicht schon Prozesspartei ist.

! Weiterführende Informationen:
Beiladung → **1717900**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Thema muss nicht endlos diskutiert werden

LG Hamburg, Urteil v. 27.6.2012, 318 S 196/11

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung einer ordentlichen Eigentümerversammlung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungs-

gemäß Verwaltung entspricht. Es reicht aus, dass sachliche Gründe dafür sprechen, den Punkt in der Versammlung zu erörtern und darüber abzustimmen.

An einem sachlichen Grund zur Aufnahme in die Tagesordnung kann es aber fehlen, wenn ein Thema bereits mehrfach Gegenstand von Versammlungen und Beschlüssen war und es hierzu ggf. auch schon gerichtliche Entscheidungen gibt. Es ist nicht Sinn einer Eigentümerversammlung, Geschehensabläufe aus Sicht einzelner Eigentümer aufzuarbeiten. Die Versammlung dient vielmehr der Willensbildung über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

! Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Verwalter darf Aufgaben nicht vollständig delegieren

LG Karlsruhe, Urteil v. 7.8.2012, 11 S 180/11

Das Amt des Verwalters ist grundsätzlich an die Person gebunden. Der Verwalter darf sich zwar bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben der Unterstützung von Hilfspersonen bedienen, seine Befugnisse und Aufgaben aber nicht ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen. Entscheidend ist, dass der Verwalter die Weisungsbefugnis über seine Hilfspersonen behält.

Die mit der besonderen Vertrauensstellung des Verwalters verbundene Höchstpersönlichkeit seines Amtes verlangt, dass er für den Kernbereich seiner Tätigkeit verantwortlich bleiben muss. Eine vollständige Delegation auf eine andere Person ist daher ausgeschlossen.

! Weiterführende Informationen:
Übertragung von Verwalteraufgaben → **637280**

Gemeinschaft kann Winterdienst übertragen

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 4.9.2012, 716b C 53/12

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, den an das Grundstück grenzenden öffentlichen Gehweg von Schnee und Eis zu befreien. Die Gemeinschaft kann die Erfüllung ihrer Räum- und Streupflicht auch auf Dritte, z. B. einen Hausmeisterdienst oder ein Reinigungsunternehmen übertragen. Die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinschaft erlischt dadurch allerdings nicht, sondern ver-

engt sich auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Deren wesentlicher Inhalt besteht darin, eine geeignete Person auszuwählen und diese im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren zu überwachen. Die Kontrollpflicht tritt neben die Pflichten des Beauftragten.

! Weiterführende Informationen:
Verkehrssicherungspflicht → **952427**

Pflichtverletzungen gefährden Wiederbestellung

AG Dresden, Urteil v. 8.5.2012, 152 C 7753/11

Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, einen Verwalter wiederzubestellen, der vorsätzlich Minderheitsquoten ignoriert, gerichtliche Vergleiche nicht erfüllt, die Eigentümer über Regressmöglichkeiten getäuscht, Baumaßnahmen ohne vorherige Zustimmung der Eigentümer veranlasst und hierüber zu täuschen versucht hat. Ein Verwalter, der derartige Pflichtverletzungen begangen hat, ist für das Amt nicht geeignet.

! Weiterführende Informationen:
Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

Stimmabgabe durch Mitberechtigten

LG Köln, Urteil v. 4.10.2012, 29 S 91/12

Der in einer Eigentümerversammlung anwesende Mitinhaber eines Wohnungseigentums handelt bei der Stimmabgabe in der Regel nicht nur für sich, sondern auch für die übrigen – abwesenden – Mitinhaber desselben Wohnungseigentums. Derjenige Mitinhaber, der die Stimme für das Wohnungseigentum abgibt, gilt regelmäßig als legitimiert, das Stimmrecht für alle Mitinhaber auszuüben.

Der Verwalter ist in der Regel nicht gehalten, bei der Abgabe der Stimme durch einen Mitberechtigten dessen Ermächtigung durch die übrigen zu prüfen. Eine schriftliche Vollmacht kann er nur in Zweifelsfällen verlangen.

! Weiterführende Informationen:
Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**



Schlusslicht

Auch das noch

Summ, summ, summ ...

Mit besonderen tierischen Hinterlassenschaften musste sich das LG Dessau-Roßlau befassen. Der Eigentümer eines Grundstücks hatte gegen den Nachbarn, der 16 Bienenvölker sein Eigen nennt, geklagt. Sein Grundstück werde durch wachshaltigen Bienenkot verunreinigt, den die Bienen bei ihrem alljährlichen Reinigungsflug im Frühjahr hinterließen. „Das ist halt die Natur“, sagte das LG Dessau-Roßlau (Urteil v. 10.5.2012, 1 S 22/12). Der Reinigungsflug mit Abkotungsvorgang sei – ebenso wie der Flug zur Blütenbefruchtung – artspezifisches Verhalten von Bienen und daher hinzunehmen. Vom Nachbarn könne auch nicht erwartet werden, seine Bienen zeitweise umzusiedeln, da nicht vorhersehbar sei, wann genau die Insekten ihren Stock verlassen, um sich Erleichterung zu verschaffen. Letztendlich handle es sich bei den Verunreinigungen um eine Unannehmlichkeit, die hinzunehmen sei.

Zitat

Der Beginn ist der wichtigste Teil der Arbeit.

Platon (427-347 v. Chr.), griechischer Philosoph

Cartoon



Standpunkt

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



Vorsicht bei Wohngeldklagen gegen Mehrfacheigentümer!

In einer bislang kaum beachteten Entscheidung vom 18.10.2012 (V ZB 58/12) hat sich der Bundesgerichtshof zum Vorgehen der Eigentümergemeinschaft gegen Mehrfacheigentümer geäußert, die ihre Wohngelder bzw. sonstige Beiträge nicht zahlen. Im konkreten Fall hatte der Verwalter den Eigentümer von 32 Wohnungen in 32 Prozessen (!) auf Zahlung verklagt, was die Kosten der Geltendmachung in einem einzigen Prozess um ein Vielfaches überstieg. Dass die Gemeinschaft auf diesen mutwillig verursachten Mehrkosten sitzen blieb, verwundert wenig. Die Entscheidung beschränkt sich aber nicht auf solche Fälle krass rechtsmissbräuchlicher Prozessführung. Der BGH ist der Auffas-

sung, dass die Geltendmachung von Rückständen eines Mehrfacheigentümers nur dann in getrennten Prozessen geboten ist, wenn hierfür sachliche Gründe vorliegen, etwa mit unterschiedlichen Einwänden zu rechnen ist.

Dies zieht mindestens zwei wichtige Konsequenzen nach sich: Zum einen muss der Verwalter künftig schon aus eigenem Interesse bei Mehrfacheigentümern prüfen, ob die Geltendmachung von Wohngeldern etc. in verschiedenen Prozessen irgendwie sachlich gerechtfertigt ist. Denn ansonsten droht ihm zumindest im Wege des Regresses (wenn nicht schon über § 49 Abs. 2 WEG) die Belastung mit den überflüssigen Mehrkosten. Zum anderen müssen auch in der „Sammelklage“ die Beträge, die auf die einzelnen Einheiten entfallen, noch identifizierbar sein, da nur dann eine bevorrechtigte Vollstreckung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG möglich ist. Keine Sorgen muss sich der Verwalter im Übrigen dann machen, wenn ein Eigentümer an einer weiteren Wohnung nur als Miteigentümer beteiligt ist. Denn dann besteht keine Identität der Eigentümer, sodass weiterhin in verschiedenen Prozessen geklagt werden kann.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2013 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, Jens Köhler, Matthias Mühe,
Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Rechtsanwalt Dirk Hammes (v.i.S.d.P.),

Antje Kromer (Assistenz)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 8.4.2013.

www.haufe.de/immobilien



9178364810085531
Mat.-Nr. N6436-5029