

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2012/Januar 2013



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

276 Millionen Treffer erhält man bei einer Google-Suche nach „Datenschutz“ und immer noch mehr als eine Million, wenn man die Suchanfrage um das Wort „Skandal“ ergänzt. Das ist

zwar kein wissenschaftlicher Befund, doch es wird deutlich, dass die Frage, wie wir richtig mit Daten umgehen, aktueller denn je ist. Wie viel Sprengstoff in dem Thema liegt, zeigt das Beispiel eines Klinikbetreibers. Dieser musste unlängst in überregionalen Zeitungen halbseitige Anzeigen schalten, in denen er mitteilte, dass Bänder mit Patientendaten verloren gegangen waren – eine Mitteilung, die dem Ruf sicher nicht zuträglich war, einmal abgesehen davon, was passieren kann, wenn die Daten in falsche Hände gelangen. Was im Krankenhaus die Patientendaten sind, sind im Verwalterbüro die Daten von Eigentümern, Mietern und Geschäftspartnern. Auch diese unterfallen selbstverständlich den strengen Regeln des Datenschutzes. Was dieser von Ihnen fordert, lesen Sie im „Verwalterthema des Monats“.

Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten auch im neuen Jahr wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember und Januar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Datenschutz in der Immobilienverwaltung → Seite 4

Organisation
Wissensmanagement – Teil 2: Organisationswissen → Seite 7

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Eigentümer können über Kreditaufnahme beschließen → Seite 9

Deckert erklärt: Majorisierung → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Veräußerungszustimmung bleibt bei Verwalterwechsel bestehen

Die Verwalterzustimmung zu der Veräußerung von Wohnungseigentum bleibt über die Amtszeit des Verwalters hinaus wirksam. Das hat der BGH entschieden und damit eine in der letzten Zeit heftig umstrittene Frage geklärt.

In dem entschiedenen Fall schlossen Verkäufer und Erwerber einer Wohnung im Dezember 2010 den Kaufvertrag; die Verwalterin erteilte die erforderliche Veräußerungszustimmung noch im Dezember. Zum 31.12.2010 endete die Beststellungszeit. Der Notar beantragte erst im April 2011 die Eigentumsumschreibung. Das Grundbuchamt verlangte daraufhin einen Nachweis über die Verlängerung der Verwalterbestellung oder die Zustimmung des aktuell amtierenden Verwalters.

Eines solchen Nachweises bedarf es nicht, so der BGH. Die einmal abgegebene Zustimmungserklärung reicht aus. Die Zustimmung des Verwalters wirkt jedenfalls deshalb über seine Beststellungszeit hinaus fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die – ohne die Übertragung der Zustimmungsbefugnis auf ihn – von den Wohnungseigentümern (allen mit Ausnahme des Veräußerers) durch Beschluss zu treffen wäre.

Ob die Wohnungseigentümer oder ein neuer Verwalter die Zustimmung bis zum Eingang des Umschreibungsantrags beim Grundbuchamt noch hätten widerrufen können, konnte hier offenbleiben, weil für einen solchen Widerruf nichts ersichtlich war. (BGH, Beschluss v. 11.10.2012, V ZB 2/12)

! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

Veräußerungszustimmung (Muster) → **579756**

Abrechnung von Eigenleistungen nach fiktiven Kosten

Sach- und Arbeitsleistungen seines eigenen Personals darf der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung mit den Kosten ansetzen, die ihm entstanden wären, wenn er die Arbeiten an ein Unternehmen vergeben hätte. Das ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV. Diese Vorschrift gilt nicht nur in dem Fall, dass der Vermieter Eigenleistungen höchstpersönlich erbringt, sondern auch, wenn er dies durch Personal erledigen lässt. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. (BGH, Urteil v. 14.11.2012, VIII ZR 41/12)

PRAXIS-TIPP:

Sollen Arbeiten, die der Vermieter in Eigenleistung erbringt, anhand fiktiver Kosten abgerechnet werden, kann deren Höhe durch detaillierte Angebote von Unternehmen nachgewiesen werden. Ansatzfähig ist der Betrag ohne Umsatzsteuer.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

BGH schränkt Rückforderung von Vorauszahlungen ein

Nach der Rechtsprechung des BGH kann ein Mieter nach Ende des Mietverhältnisses Betriebskostenvorauszahlungen, über die der Vermieter nicht fristgerecht (d. h. innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode) abgerechnet hat, zurückfordern. Das Rückforderungsrecht besteht aber nicht in jedem Fall, wie der BGH nun klargestellt hat. Voraussetzung für einen Rückforderungsanspruch ist, dass der Mieter zuvor keine Möglichkeit hatte, seinen Abrechnungsanspruch durch die Zurückbehaltung der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen.

Ist die Abrechnungsfrist für eine Abrechnungsperiode bereits während des Mietverhältnisses abgelaufen, ist der Mieter hinreichend dadurch geschützt, dass er die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten kann, um so Druck auf den Vermieter zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Ein Mieter, der von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat, ist nicht schutzbedürftig und kann daher die Vorauszahlungen für die betreffende Periode nicht zurückverlangen. Erst recht gilt dies, wenn der Abrechnungsanspruch bei Ende des Mietverhältnisses bereits verjährt ist. (BGH, Urteil v. 26.9.2012, VIII ZR 315/11)

PRAXIS-BEISPIEL:

Wenn der Vermieter die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2009 und 2010 schuldig geblieben ist und das Mietverhältnis zum 31.12.2011 geendet hat, kann der Mieter nur die Vorauszahlungen für das Jahr 2010 zurückverlangen.

Die Abrechnungsfrist für das Jahr 2009 endete am 31.12.2010. Der Mieter hätte daher im Jahr 2011 die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten können, um seinen Abrechnungsanspruch für 2009 durchzusetzen. Für die Abrechnung 2010 hingegen hatte er diese Möglichkeit nicht, denn der Vermieter hatte bis Ende 2011 Zeit, die Abrechnung zu erstellen. Hier kann der Mieter nun dadurch Druck auf den Vermieter aufbauen, dass er nach Ende des Mietverhältnisses die Vorauszahlungen für das Jahr 2010 zurückfordert.

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Umlage und Abrechnungsfrist → **2613054**

Unrichtiger Grundbucheintrag begründet keine Eigentümerstellung

Die Eintragung im Grundbuch allein begründet keine Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer, wenn der Eigentumserwerb materiell-rechtlich unwirksam war. Wurde beispielsweise der Erwerber einer Eigentumswohnung als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, ohne dass eine laut Teilungserklärung erforderliche Zustimmung des Verwalters vorlag, hat er das Eigentum materiell-rechtlich nicht erworben. Folge ist, dass der zu Unrecht eingetragene Erwerber nicht für die Kosten und Lasten des Wohnungseigentums aufkommen muss. Allerdings hat er auch keine Mitwirkungsrechte (Stimmrecht in der Eigentümerversammlung, Recht zur Beschlussanfechtung etc.). Berechtigter und Verpflichteter bleibt der Veräußerer als wahrer Eigentümer.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerwechsel → **636435**

Vermieter darf bei Renovierung nicht mitreden

Eine Formalklausel in einem Mietvertrag, dass der Mieter bei Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen kann, ist unwirksam. Folge ist, dass die Renovierungsklausel insgesamt unwirksam ist und die Pflicht, Schönheitsreparaturen auszuführen, beim Vermieter verbleibt.

Dasselbe gilt, wenn ein Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorgesehen ist. Die Klausel kann nämlich auch so verstanden werden, dass die Zustimmung des Vermieters auch dann notwendig sein soll, wenn sich die erhebliche Abweichung nur auf einzelne Ausgestaltungen der Wohnung während der Mietzeit, z. B. eine erhebliche Abweichung des Farbtons der Wände, bezieht. Der Vermieter hat aber kein anerkanntes Interesse, den Gestaltungsfreiraum des Mieters derart einzuschränken. (BGH, Beschluss v. 11.9.2012, VIII ZR 237/11)

PRAXIS-TIPP:

Anders als für das laufende Mietverhältnis kann der Vermieter dem Mieter in gewissem Rahmen Vorgaben für die Gestaltung der Wohnung bei Rückgabe machen. So kann der Mieter verpflichtet werden, die Räume in hellen, neutralen Farben zurückzugeben.

Sobald sich die Vorgabe aber auch auf das laufende Mietverhältnis bezieht, ist sie – und damit die gesamte Renovierungsklausel – unwirksam. Dasselbe gilt, wenn die Farbvorgabe für die Rückgabe auf eine einzige Farbe (z. B. Weiß) eingeschränkt wird.



Weiterführende Informationen:

Schönheitsreparaturen – Vertragsklauseln → **1506102**

Bayern und Nordrhein-Westfalen wollen Rauchmelder vorschreiben

In weiteren Bundesländern steht die Einführung einer Rauchmelderpflicht für Wohnungen bevor.

Im bayerischen Landtag steht kurz nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe eine Abstimmung über eine Änderung der Bauordnung auf der Tagesordnung. Demnach sollen Rauchmelder in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren vorgeschrieben werden. Für Bestandswohnungen ist eine Übergangsfrist bis Ende 2017 geplant. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft soll den Bewohnern obliegen, sofern nicht der Vermieter diese Pflicht übernommen hat.

Auch in Nordrhein-Westfalen soll der Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen in Kürze Pflicht werden. Die Landesregierung hat sich auf ein „Vermieter-/Mietermodell“ geeinigt. Demzufolge sollen die Vermieter für die Erstausrüstung der Wohnungen, die Mieter für die weitere Pflege und Wartung der Rauchmelder zuständig sein.

PRAXIS-TIPP:

Bisher sind Rauchmelder in Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen und im Saarland vorgeschrieben. Die Regelungen weichen teilweise deutlich voneinander ab. Baden-Württemberg plant ebenfalls, eine Rauchmelderpflicht einzuführen.



Weiterführende Informationen:

Rauchmelder: Regelungen in den Landesbauordnungen → **2627365**



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

Mietrechtsänderungen 2013 - Was auf Vermieter und Verwalter zukommt

Di., 22.1.2013, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Die Änderung des Mietrechts steht vor der Tür. Noch wird über den Gesetzentwurf debattiert. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die wichtigsten Änderungen, die Sie als Vermieter oder Verwalter kennen müssen. Zusätzlich erhalten Sie praktische Handlungsempfehlungen aus erster Hand sowie ein hilfreiches Skript mit den wichtigsten Regelungen.

In dem Online-Seminar erfahren Sie, ...

- wie die energetische Modernisierung von Wohnraum zukünftig erleichtert werden soll
- wie die Kosten bei Wärmelieferung (Contracting) leichter umgelegt werden können
- wie die „Berliner Räumung“ gesetzlich geregelt wird
- wie der Mieterschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem „Münchener Modell“ nicht umgangen werden kann
- und weitere wichtige Änderungen zum Mietrecht.

Referent: RA Thomas Hannemann

Eigentümerversammlung 2013

Mi., 23.1.2013, 15:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Ereignis des Jahres in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Damit sie erfolgreich verläuft, ist eine gute Vorbereitung wichtig. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, wie Sie am besten bei der Planung und Durchführung der Eigentümerversammlung vorgehen und auf welche aktuellen Themen Sie eingehen sollten.

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

Datenschutz in der Immobilienverwaltung

Reinhold Okon, München

Im Büro eines Immobilienverwalters werden regelmäßig personenbezogene Daten über Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten und Geschäftspartner verarbeitet. Das Bundesdatenschutzgesetz steckt den zulässigen Umgang mit diesen Daten ab. Verstöße können teuer werden. Dieser Beitrag gibt einen Überblick, wo das Thema Datenschutz für Verwalter Fallstricke bereithält. Einzelne Aspekte werden dann in weiteren Beiträgen näher betrachtet.

1. Die Verantwortung des Verwalters

Immobilienverwalter verfügen über so viele persönliche Daten anderer Personen (z. B. Eigentümer- und Mieterlisten, oft mit Geburtsdaten, Familienstand, Anzahl der Kinder, wirtschaftliche Verhältnisse usw.) wie kaum ein anderes Berufsbild in der Dienstleistungsbranche. Dies bringt eine große Verantwortung und Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) mit sich. Letztere werden oft eher stiefmütterlich behandelt.

Aber allein schon aus Eigeninteresse können sich Verwalter hier keine Fehler leisten. So kann es – einmal abgesehen von finanziellen Einbußen durch Strafen oder Bußgelder – den Ruf eines Unternehmens nachhaltig schädigen, wenn sich herumspricht, dass mit den sensiblen Daten nicht sorgfältig umgegangen wird oder diese gar in falsche Hände geraten. Hinzu kommt, dass Verwalter künftig von den Behörden wohl genauer beobachtet werden dürften.

GRUNDLAGE: § 9 BDSG

Zentrale Norm ist § 9 BDSG. Dieser schreibt fest, dass zum Schutz der personenbezogenen Daten von den Daten verarbeitenden Stellen die notwendigen technischen und organisatorischen Maßnahmen zu treffen sind, die erforderlich sind, um die Ausführung der Vorschriften des BDSG zu gewährleisten.

Hier ist nicht die blanke Investition in neue Technik gemeint; dies umfasst auch Schulungen der Mitarbeiter, um die Umsetzung des BDSG sicherzustellen. Denn die häufigsten Datenschutzverstöße entstehen aufgrund von Unachtsamkeit und Unwissenheit der Mitarbeiter. Die Geschäftsführung ist daher dazu verpflichtet, die eigenen Mitarbeiter für den Umgang mit personenbezogenen Daten zu sensibilisieren.

Um ein gewisses Maß an Rechtssicherheit zu erlangen, ist es besonders wichtig, Verarbeitungsprozesse und Abläufe im eigenen Unternehmen genauestens zu analysieren.

PRAXIS-TIPP: KRITISCHE ANALYSE

Gehen Sie einmal aus der Sicht eines Kunden – wenn dieser denn jetzt hereinkäme – durch Ihr Büro. Was kann man hören und sehen? Wo und wie werden geschäftsinterne Informationen verarbeitet und weitergegeben? Wo werden Akten abgelegt? Schriftverkehr und Korrespondenz liegen nicht selten auf einem Tresen und können von Besuchern gelesen werden.

Wie werden schützenswerte Daten an andere übermittelt? Per E-Mail ist meist Standard. Werden die Mails verschlüsselt? Die E-Mail ist eigentlich einer Postkarte gleichzusetzen. Jeder könnte sie mit geringem Aufwand lesen.

Wird täglich eine Datensicherung aller Daten gemacht? Wenn ja, wo werden diese Daten gegen Verlust (Feuer, Wasser, Diebstahl, Manipulation) aufbewahrt? Sind meine Mitarbeiter in der Lage, datenschutzkonform zu arbeiten? Wissen meine Mitarbeiter überhaupt, wie mit personenbezogenen Daten umgegangen werden muss?

Erst wenn ein Verwalter/Unternehmer sich dieser Analyse selbst unterzieht, setzt er automatisch den Grundstein für Datenschutz in seinem Unternehmen.

2. Schwachstelle EDV

Aufgrund unserer multimedialen Vernetzung, also der Kommunikationswege, über die Daten weitergegeben werden können, ist das Arbeiten sehr schnell und komfortabel geworden, aber alles andere als sicher. Heute gibt es einfachste Programme, die anderen Personen ermöglichen, einen Datenverkehr (z. B. E-Mail) mitzulesen. Allein schon das ständige Online-Sein des Unternehmens – der Internet-Flatrate sei Dank – bietet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten, in das Netzwerk bzw. System einzudringen.

Viele verlassen sich auf ihren Systembetreuer, den „EDV-Menschen“. Dieser übernimmt sogar meist die Rolle des Datenschutzbeauftragten. Somit können schnell Probleme auf eine andere Person abgewälzt werden. Viele erforderliche Maßnahmen bleiben meist unausgesprochen oder werden dann nur spärlich umgesetzt. Dabei sind Immobilienverwalter gesetzlich verpflichtet, technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen, um einen sicheren Betrieb der im Unternehmen eingesetzten EDV- und IT-Infrastruktur zu gewährleisten.

3. Grundgerüst des Datenschutzes

Die nachfolgenden Punkte stellen das primäre Gerüst in punkto Datenschutzkonformität für Immobilienverwalter dar:

Datenschutzbeauftragter

Wenn in einem Unternehmen mehr als neun Personen mit automatisierten oder mindestens 20 Personen die mit nichtautomatisierten Verfahren personenbezogene Daten erheben, bearbeiten oder nutzen, so muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden. Dies kann ein Mitarbeiter (auch eine Aushilfe oder 400-Euro-Kraft) oder eine externe Person sein.

Auftragsdatenverarbeitung

Beauftragt der Verwalter ein anderes Dienstleistungsunternehmen, personenbezogene Daten für sich zu verarbeiten, so spricht man von einer Auftragsdatenverarbeitung. Hierunter fallen z. B. externe IT-Dienstleister, Steuerberater, Buchhaltungsservices und Unternehmen zur Akten- und Datenträgervernichtung. Ebenso können Dienstleistungsunternehmen im Bereich Gebäude- und Haustechnik betroffen sein, wenn sie Adressen, Telefonnummern und/oder E-Mail-Adressen bekommen, um sich mit den Mietern und Eigentümern abzustimmen.

Das Gesetz sieht den Dritten als ausführendes Organ („verlängerten Arm“) des Unternehmens an. Somit hat auch der Verwalter die Pflicht, sich vor der Auftragsvergabe selbst (u. U. sogar persönlich beim Auftragnehmer in dessen Büroräumen) davon zu überzeugen, dass der Auftragnehmer selbst datenschutzkonform aufgestellt ist, nach den Richtlinien zur Einhaltung des BDSG arbeitet und die nötige Sorgfalt im Umgang mit den zur Verfügung gestellten Daten einhält.

WICHTIG:

Der Auftraggeber ist für die Einhaltung der Datenschutzvorschriften beim Auftragnehmer verantwortlich, nicht der Auftragnehmer!

Werden per Auftragsdatenverarbeitung erstmals Daten durch Dritte bearbeitet, müssen die betroffenen Personen benachrichtigt werden.

PRAXIS-TIPP: GENERELLE INFORMATION

Eine Möglichkeit für eine solche Information ist, die Kunden pauschal darüber zu informieren, dass alle Partnerfirmen per Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung sich den Datenschutzbestimmungen unterwerfen und verpflichtet sind, alle Richtlinien und Gesetze gemäß BDSG anzuwenden und diese auch einzuhalten.

Mitarbeiterschulung und Verpflichtung

Alle Mitarbeiter, die personenbezogene Daten erheben, verarbeiten oder nutzen, sind nach § 5 BDSG auf die Einhaltung des Datengeheimnisses zu verpflichten und dementsprechend per Schulung zu unterweisen. In der Schulung werden im Allgemeinen Datenschutzgesetze etwas durchleuchtet und die Pflichten des Arbeitnehmers erhellert. Ebenso werden Praxisfälle von klassischen Verstößen angesprochen, um zu veranschaulichen, wo die häufigsten Defizite herrschen. Danach sollte eine Geheimhaltungsvereinbarung unterzeichnet werden.

Information und Auskunft an den Betroffenen

Betroffene können jederzeit Auskunft über die zu ihrer Person gespeicherten Daten verlangen. Von diesem Recht machen auch immer mehr Personen Gebrauch. Weiterhin haben sie das Recht, dass diese Daten wieder gelöscht, berichtigt oder verändert (z. B. nach einem Namenswechsel durch Heirat) werden. Daten für Vertrags-, Abrechnungs- und buchhalterische Zwecke sind hiervon i.d.R. nicht berührt.

Hier ist sicherzustellen, dass eine vollständige und richtige Auskunft über die Herkunft, die Verarbeitung, die Haltung und die Weitergabe der Daten gewährleistet ist. Der Verwalter muss also Auskunft darüber geben:

- Welche Daten wurden erhoben?
- Zu welchem Zweck wurden diese erhoben?
- Woher kommen diese Daten?
- Wer bekommt diese Daten noch?

Datenübermittlung

Das BDSG stellt an die Datenübermittlung besondere Anforderungen. Immer wieder ist festzustellen, dass in diesem Bereich die größten Datenschutzpannen und Verstöße stattfinden. Als Beispiel sei der Versand einer Liste mit Mieterdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail, Geburtsdatum und Bankverbindung) per E-Mail genannt. Da es sich um personenbezogene Daten handelt, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die die Sicherheit der Datenübermittlung gewährleisten. Der Verwalter sollte solche E-Mails entweder verschlüsseln oder einen anderen (sicheren) Übermittlungsweg, z. B. Einschreiben per Post, wählen.

Kontrollmaßnahmen nach § 9 BDSG

Bei den Kontrollmaßnahmen handelt es sich um Vorschriften und Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen, um den Ansprüchen des BDSG gerecht zu werden – die sogenannten „8 Gebote des Datenschutzes“. Sie gehören zu den wichtigsten Fundamenten in punkto Datenschutz und Datensicherheit.

- Mit der **Zutrittskontrolle** werden Maßnahmen beschrieben, durch die unberechtigten Personen der körperliche Zutritt zu Datenverarbeitungsanlagen verwehrt werden soll. So sollten z. B. PCs möglichst nicht in Räumen mit Publikumsverkehr stehen.
- Mit der **Zugangskontrolle** werden Maßnahmen beschrieben, die das Eindringen unbefugter Personen in das EDV-System verhindern sollen. Beispiele sind die Vergabe von Passwörtern und das Sperren des PCs in der Pause oder bei längerer Abwesenheit vom Schreibtisch.
- Mit der **Eingabekontrolle** wird überprüft, welche Personen im Unternehmen zu welcher Zeit Veränderungen an personenbezogenen Daten vorgenommen oder diese gelöscht haben.
- Die **Zugriffskontrolle** soll sicherstellen, dass nur berechtigte Personen auf die benötigten Daten zugreifen können. Soll etwa eine Aushilfe oder der Hausmeister auf dieselben Daten zugreifen können wie die Buchhaltung? Dies muss im EDV-System per Rechtevergabe gesteuert werden.
- Im Rahmen der **Verfügbarkeitskontrolle** sollen sämtliche Maßnahmen ergriffen werden, die Daten vor Verlust durch Zerstörung und Beschädigung (z. B. durch Feuer, Wasserschaden, Stromausfall, Sturm) zu schützen. Maßnahmen sind hierbei z. B. der Einsatz einer unterbrechungsfreien Stromversorgung und die räumlich getrennte Aufbewahrung der Datensicherungsträger.
- Wenn zu unterschiedlichen Zwecken personenbezogene Daten erhoben werden, muss gewährleistet sein, dass diese Daten auf unterschiedlichen Datenträgern, Datenbanken etc. gespeichert werden. Eine Vermischung der Daten darf nicht stattfinden, besagt das **Trennungsgebot**.
- Die **Auftragskontrolle** stellt sicher, dass die im Auftrag verarbeiteten personenbezogenen Daten nur nach Weisung des Auftraggebers verarbeitet werden können. Hierbei ist es besonders wichtig, dass eine exakte Beschreibung zur Bearbeitung der personenbezogenen Daten vorliegt. Der Auftraggeber muss auch regelmäßig kontrollieren, dass der Auftragnehmer die geforderten Maßnahmen einhält. Hier sei nochmals erwähnt, dass die Auftragsdatenverarbeitung zu den größten Ursachen für Datenverlust zählt.
- Durch die **Weitergabekontrolle** soll schließlich sichergestellt werden, dass alle Datenträger, auf denen personenbezogene Daten gespeichert sind, von unbefugten Personen weder verändert, manipuliert, gelesen noch gelöscht werden können.

Betrachtet man diese 8 Gebote des Datenschutzes aus Sicht der Betroffenen (d. h. derjenigen, um deren Daten es geht), ist sehr gut nachvollziehbar, dass eine intensive Auseinandersetzung mit diesen Geboten unabdingbar ist. Hinzu kommt, dass Betroffene inzwischen häufig von ihrem Recht auf Schadensersatz Gebrauch machen, wenn aufgrund einer Missachtung der gesetzlichen Vorschriften ihr Persönlichkeitsrecht verletzt worden ist.

4. Gefährliche Sammelwut

In der letzten Zeit ist immer wieder festzustellen, dass viele Verwalter mehr Daten sammeln als nötig bzw. zulässig ist, z. B. im Bewerbungsbogen für eine Wohnung. Viele Verwalter versuchen schon während der ersten Wohnungsbesichtigung, so viele Informationen wie möglich über

den etwaigen zukünftigen Mieter abzufragen. Das Fragerecht des Vermieters bezüglich persönlicher Verhältnisse des Interessenten wird teilweise so ausschweifend angewandt, dass so mancher Mietinteressent so weit geht, sämtliche Daten von sich preiszugeben, in der Hoffnung, eine Zusage für die beworbene Wohnung zu bekommen.

Häufig findet man im letzten Abschnitt des Bewerbungsbogens die Klausel, dass ein Mietvertrag nur unter der Bedingung zustande kommt, dass die Angaben des Mieters vollständig und wahrheitsgemäß sind und Falschangaben zu einer Anfechtung des Mietvertrags oder einer Kündigung berechtigen sollen. Dies widerspricht nicht nur den Datenschutzvorschriften, sondern hilft im Einzelfall auch nicht weiter, da Mieter nur auf zulässige Fragen wahrheitsgemäß antworten müssen.

Übersicht: Zulässige und unzulässige Fragen an Mietinteressenten

Zulässige Fragen im Sinne des BDSG sind:

- Fragen nach dem Einkommen
- Fragen nach dem Familienstand
- Fragen über und Dauer des Beschäftigungsverhältnisses
- Fragen über Verbraucherinsolvenz oder Restschuldbefreiung
- Fragen zum Bezug von Arbeitslosengeld II
- Fragen zu Anzahl und Alter der Personen, die im Haushalt leben werden

Unzulässige Fragen im Sinne des BDSG sind:

- Fragen nach Zugehörigkeit zu einer Gewerkschaft
- Fragen nach laufenden Ermittlungsverfahren
- Fragen nach politischer Ausrichtung und/oder Parteizugehörigkeit
- Fragen nach Schwangerschaft und Kinderwünschen
- Fragen nach Vorstrafen
- Fragen nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein
- Fragen zur Dauer des vorigen Mietverhältnisses
- Fragen dazu, warum das vorherige Mietverhältnis beendet worden ist

5. Kontrollen durch die Behörden

Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegt der Kontrolle durch Aufsichtsbehörden. Hierbei müssen die Unternehmen mitwirken. Nach § 38 Abs. 3 BDSG haben Unternehmen die Pflicht, der Aufsichtsbehörde auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte unverzüglich zu erteilen.

Derzeit haben die Aufsichtsbehörden aufgrund mangelnden Personals zur Durchführung der Kontrollen in den Unternehmen noch wenig Aktionsmöglichkeiten. Allerdings dürften die Aufsichtsbehörden ein Unternehmen jedenfalls dann unter die Lupe nehmen, wenn ihnen ein Verstoß gemeldet wird, etwa ein Betroffener von seinem Auskunftspflicht Gebrauch macht, das Unternehmen diese Informationen aber nicht vollständig, rechtzeitig oder richtig erteilt hat. Stellt die Behörde den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit fest, droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

6. Fazit

Das BDSG verlangt ein Umdenken bezüglich der Prioritäten im Umgang mit Daten anderer Personen. Hier tun sich viele Immobilien- und Hausverwalter noch sehr schwer. Das BDSG ist zwar nicht sehr lang (knapp 50 Paragraphen), jedoch für viele so unübersichtlich, dass sie es schlichtweg unter den Tisch fallen lassen.

Dabei sollten Sie sich nicht auf das Argument „das haben wir schon immer so gemacht und es ist nie etwas passiert“ verlassen, denn diese Sicherheit trügt. Tatsache ist, dass bei Verfehlungen drastische Strafen drohen. Wenn man bedenkt, dass schon eine Übersendung einer simplen Excel-Liste mit Eigentümer- oder Mieterdaten per E-Mail in nicht verschlüsselter Form ein Verstoß gegen die technischen und organisatorischen Maßnahmen darstellt, ist es nur eine Frage der Zeit, dass hierbei etwas schiefgeht. Dann ist es zu spät und die Existenz des Unternehmens kann auf dem Spiel stehen. Lassen Sie es nicht darauf ankommen.

! Weiterführende Informationen:

Datenschutz (WEG) → **636379**

DER AUTOR

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



Organisation

Wissensmanagement – Teil 2: Organisationswissen

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Wissen aller Art gehört zum zentralen Kapital eines jeden Unternehmens. Es muss gesammelt, strukturiert und verteilt werden. Nach dem einführenden Beitrag in der vergangenen Ausgabe soll nun näher betrachtet werden, wie mit Organisationswissen am besten umgegangen wird, um es im Unternehmen dauerhaft nutzbar zu machen.

Ein Ziel im Wissensmanagement muss es sein, möglichst viel Organisationswissen zu generieren, weil nur dies dem Unternehmen dauerhaft zur Verfügung steht. Das heißt: Erfahrungen, die ein Verwalter während seiner Tätigkeit macht, aber auch relevante Informationen, die er erhalten hat, nützen nur dann dem ganzen Unternehmen, wenn sie Eingang in das allgemein zugängliche Wissen finden – sei es in Form einer Checkliste, sei es als Eintrag im öffentlichen Kalender.

Daten und Informationen sinnvoll organisieren

Das Organisationswissen besteht im Wesentlichen aus Daten, Informationen und Prozesswissen.

BEISPIEL: DATEN UND INFORMATIONEN

Daten können Adressen, Telefonnummern, Anzahl der Einheiten, Umlageschlüssel, aber auch interne Daten, etwa von Mitarbeitern sein. Informationen sind etwa Arbeitsanweisungen, Gerichtsurteile oder die Urlaubsplanung eines Kollegen.

Die Grenzen zwischen Daten und Informationen sind fließend. Die Frage ist, wie diese aufbereitet sind und wie im Kontext eines Arbeitsschrittes darauf zugegriffen werden kann. Hier spielen etwa Ordnerlogik und -struktur eine Rolle. Zudem müssen Sie die Frage klären, wie Datenbestände aktuell gehalten werden und wer dafür verantwortlich ist. Das Unternehmen sammelt überdies auch sensible Daten und Informationen, die nicht für alle bestimmt sind. Regeln Sie daher, wer auf welche Informationen zugreifen darf (vgl. auch Beitrag „Datenschutz in der Immobilienverwaltung“ in dieser Ausgabe).

Arbeitsprozesse beschreiben

Den Arbeitsprozess als Grundlage für die Organisation des Unternehmenswissens zu nehmen, ist die optimale Vorgehensweise. Er beantwortet die entscheidenden Fragen:

- Wer macht was?
- Welcher Input (Daten, Informationen, Dokumente usw.) wird benötigt?
- Wo ist dieser Input hinterlegt?
- Wie erfolgt der Zugriff?
- Wie unterstützen Hard- und Software den Arbeitsschritt?

Dabei gilt: Je schneller auf die benötigten Informationen zugegriffen werden kann, desto effizienter ist der Arbeitsschritt. Das folgende Beispiel verdeutlicht dies.

BEISPIEL: EFFIZIENZSTEIGERUNG DURCH PROZESSOPTIMIERUNG

Betrachten wir den Arbeitsschritt „Schadensmeldung“ für den Prozess „Bearbeitung eines Versicherungsschadens“. Zur Schadensmeldung an den Versicherer werden folgende Informationen und Dokumente benötigt:

- Name und Anschrift des Versicherers
- Versicherungsnummer
- Objektanschrift
- Schadensformular des Versicherers

Wenn sich die Versicherungspolice und das Schadensformular in Papierform in einem Ordner befinden, der für alle Objekte dieselbe Struktur aufweist, erfolgt der Zugriff zwar zielgerichtet, der Mitarbeiter muss sich jedoch von seinem Arbeitsplatz entfernen. (1. Effizienzstufe)

Effizienter wird der Prozess, wenn die Police und das Schadensformular in einem elektronischen Ordner hinterlegt sind und der Zugriff direkt am Rechner erfolgt – dort, wo der Vorgang bearbeitet wird. (2. Effizienzstufe)

Wenn alle zur Bearbeitung des Schadens erforderlichen Daten im Verwaltungsprogramm hinterlegt sind und automatisch in das Formular eingetragen werden, dann ist die 3. Effizienzstufe erreicht.

Damit Prozesswissen allen zur Verfügung steht und sich auch neuen Mitarbeitern schnell erschließt, müssen Sie die Kernprozesse in Ihrem Unternehmen definieren und in verbindlichen Workflows abbilden. Damit schaffen Sie standardisierte Prozesse. Dazu bietet sich an, ein Organisationshandbuch zu erstellen, das alle wichtigen Arbeitsabläufe beschreibt. Das Organisationshandbuch ist der wichtigste Baustein des Unternehmenswissens. Immerhin: Etwa 90 % der Aufgaben, die in der Immobilienverwaltung zu bearbeiten sind, wiederholen sich ständig und sind deshalb in hohem Maße standardisierbar.

PRAXIS-TIPP: ÜBERREGULIERUNG VERMEIDEN

Achten Sie darauf, dass nicht alle denkbaren Konstellationen und Ausnahmen berücksichtigt werden können. Es gilt der Grundsatz: „So viel Regelung wie nötig, so viel Freiheit wie möglich.“ Im Spannungsfeld zwischen Normierung und Kreativität darf die Kreativität und das Mitdenken der Mitarbeiter nicht erstickt werden.

Weiterführende Informationen:

Dieser Beitrag ist ein Ausschnitt aus dem Haufe-Whitepaper „Wissensmanagement in der Immobilienverwaltung – Wie Sie das Wissen Ihres Unternehmens optimal organisieren und die Effizienz steigern“. Das komplette Whitepaper finden Sie zum Download unter <http://bit.ly/wp-wissensmanagement>.

DER AUTOR

Dipl.-Kfm.
Richard Kunze
ist Immobilienverwalter.
Er leitet die KUNZE-Gruppe mit über 20.000 verwalteten Einheiten und ist Herausgeber von „Der Verwalter-Brief“.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wie sollte der Verwalter vorgehen, wenn er eine ungenehmigte bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum feststellt bzw. inwieweit muss er überhaupt tätig werden (Nachtragsgenehmigung durch Beschluss, Aufforderung zum Rückbau etc.)?

Der für das Gemeinschaftseigentum zuständige Verwalter sollte unter Berücksichtigung der gebotenen Neutralität und Objektivität die festgestellte ungenehmigte bauliche Veränderung auf der Eigentümerversammlung zum Gegenstand seines Berichts über das abgelaufene Geschäftsjahr machen. Er kann sodann die Empfehlung aussprechen, die bauliche Veränderung nachträglich zu genehmigen. Dafür ist grundsätzlich ein die erforderliche Zustimmung ersetzender allstimmiger Beschluss erforderlich. Die Zustimmung kann allerdings auch durch einen Mehrheitsbeschluss ersetzt werden, sofern dieser bestandskräftig wird. Darüber hinaus hat jeder nachteilig betroffene Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beseitigung der unzulässigen baulichen Veränderung gegen den diese veranlassenden Wohnungseigentümer, sofern dieser Anspruch noch nicht verjährt ist. Diesbezüglich gelten die allgemeinen Verjährungsregeln, d. h. die dreijährige Jahresendverjährung ab Kenntnis. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümergeinschaft, die selbst nicht anspruchsberechtigt ist, den Individualanspruch auf Beseitigung durch Mehrheitsbeschluss an sich zieht („Vergemeinschaftung“).

Was passiert, wenn bis zum Ablauf der Bestellungszeit kein Nachfolge-Verwalter gewählt wurde? Amtiert dann der bisherige Verwalter übergangsweise weiter? Welche Möglichkeiten bestehen sonst, damit die Vertretung der Eigentümergeinschaft weiterhin erfolgen kann? An wen sind die Verwaltungsunterlagen herauszugeben, wenn kein Nachfolge-Verwalter bestellt ist?

Die Amtszeit des Verwalters endet mit Ablauf der Bestellungszeit. Nach diesem Zeitpunkt ist der bisherige Verwalter nicht mehr verpflichtet (und auch nicht berechtigt), die Verwaltungsgeschäfte zu führen. Die „verwalterlose“ Gemeinschaft wird dann durch die Eigentümer verwaltet. Die Verwaltungsunterlagen sind an die Eigentümergeinschaft herauszugeben. Zweckmäßigerweise sollten die Unterlagen dem Beirat ausgehändigt werden; ist ein solcher nicht bestellt, kommt eine

Aushändigung an einen eventuell bestellten Ersatzzustellungsvertreter in Betracht, ansonsten an einen zur Entgegennahme bereiten Eigentümer.

Wollen die Eigentümer sodann eine Eigentümerversammlung einberufen, um wieder einen Verwalter zu bestellen, so muss die Ladung durch den Beiratsvorsitzenden erfolgen, sofern ein Beirat bestellt ist. Ist dies nicht der Fall, kann sich ein Eigentümer gerichtlich zur Einberufung ermächtigen lassen. Hat eine zur Einberufung nicht ermächtigte Person die Versammlung einberufen, sind die dort gefassten Beschlüsse (z. B. auch über eine Verwalterneubestellung) zwar wirksam, aber innerhalb eines Monats anfechtbar.

Um diese Situation möglichst zu vermeiden und bei bevorstehendem Ablauf der Bestellungszeit einen geordneten Übergang der Verwaltung zu ermöglichen, sollte der noch amtierende Verwalter rechtzeitig den Punkt „Neuwahl des Verwalters“ bzw. „Wiederbestellung des Verwalters“ auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung setzen.

Wie sollte der Verwalter bei einer Jahresabrechnung vorgehen, wenn sich der korrekte Anfangsbestand der Instandhaltungsrücklage nicht ermitteln lässt, weil der Vorverwalter die Jahresabrechnung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr noch nicht erstellt hat?

Eine Jahresabrechnung lässt sich nicht ordnungsgemäß erstellen, wenn die Abrechnung des Vorjahres fehlt. Zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung benötigt der Verwalter die Vorjahressalden. Da sich die zwangsweise Durchsetzung der Abrechnungspflicht gegen den Vorverwalter lange hinziehen kann, ist es empfehlenswert, dass sich der neue Verwalter von den Eigentümern beauftragen lässt, gegen entsprechende Vergütung auch die Abrechnung/en für das Vorjahr/die Vorjahre zu erstellen – auch wenn dies sehr aufwendig ist. Die Kosten, die hierfür anfallen, lassen sich gegen den Vorverwalter als Schadensersatzanspruch geltend machen.

Sollte der Vorverwalter die zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen nicht herausgeben, muss der Herausgabeanspruch gerichtlich geltend gemacht werden, ggf. auch im Wege der einstweiligen Verfügung. Auch ist denkbar, bei der Bank Zweitschriften der Kontoauszüge anzufordern. Nicht empfehlenswert ist es hingegen, mit der aktuellen Jahresabrechnung mangels vorangegangener Abrechnungen „bei Null“ zu beginnen, denn dies dürfte nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und die Abrechnung anfechtbar machen. Allerdings erwächst auch eine solche nicht ordnungsgemäße Abrechnung in Bestandskraft, wenn sie nicht innerhalb eines Monats angefochten wird und keine anderweitigen Nichtigkeitsgründe vorliegen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

„ohne Moos nix los“ – so lässt sich vielleicht etwas salopp, jedenfalls aber treffend Ihre Situation als Verwalter einer von Ausgaben geplagten Gemeinschaft beschreiben. Sowohl die laufende Verwaltung als auch Maßnahmen wie größere Sanierungen können nur funktionieren, wenn genug Geld zur Verfügung steht. Und das ist manchmal gar nicht so einfach. Der Gesetzgeber sorgt mit mehr oder weniger sinnhaften, jedenfalls aber kostspieligen Vorgaben zusätzlich dafür, dass sich die finanziell ohnehin schon angespannte Situation in so mancher Gemeinschaft verschärft. EnEV, Trinkwasserverordnung und Kanalprüfungen seien beispielhaft genannt. Da man das Geld irgendwoher nehmen muss, hat in den letzten Jahren die Diskussion über Kreditaufnahmen durch die rechtsfähige Gemeinschaft Fahrt aufgenommen – auch angesichts bestehender Fördermöglichkeiten. Viele Fragen sind noch ungeklärt. Der BGH konnte sich aber kürzlich des Themas annehmen, selbst wenn in dieser „Entscheidung des Monats“ die eigentlich spannende Frage einer Anfechtungssicherheit noch offenbleiben konnte.

Mit den besten Wünschen zur Weihnachtszeit und zum Jahreswechsel grüßt Sie herzlich

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Eigentümer können über Kreditaufnahme beschließen**

Deckert erklärt: **Majorisierung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Eigentümer können über Kreditaufnahme beschließen

Die Wohnungseigentümer haben die Beschlusskompetenz, über eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft zu beschließen.

BGH, Urteil v. 28.9.2012, V ZR 251/11

Der Fall:

Auf einer Eigentümerversammlung am 29.4.2009 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich die Gesamtsanierung der Wohnanlage mit einem Umfang von über 500.000 Euro. Die Maßnahme sollte über staatliche Zuschüsse und zinsbegünstigte KfW-Darlehen finanziert werden. Der Beschluss blieb unanfechtet. In einer weiteren Versammlung am 6.11.2009 beantragte ein Eigentümer, ihn von jeglicher Haftung aus der Finanzierung freizustellen, da er seinen Anteil aus eigenen Mitteln aufbringen und deshalb an der beschlossenen Finanzierung nicht teilnehmen wolle. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Am 30.11.2009 reichte der Eigentümer Klage ein. Er beantragt, den Beschluss vom 29.4.2009 für nichtig und den Beschluss vom 6.11.2009 für ungültig zu erklären.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob Wohnungseigentümer Beschlusskompetenz

besitzen, über unanfechtet gebliebenen Mehrheitsbeschluss eine Kreditaufnahme entscheiden und nachfolgend Freistellung einzelner Eigentümer von den entsprechenden Belastungen ablehnen zu können.

So hat der BGH entschieden:

1. Finanzierungsbeschluss vom 29.4.2009

Der Finanzierungsbeschluss ist bestandskräftig. Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor. Insbesondere besitzen die Wohnungseigentümer Beschlusskompetenz für eine Kreditaufnahme.

Die Befugnis der Wohnungseigentümer, den Finanzbedarf der Gemeinschaft auch durch Darlehensaufnahme zu decken, ergibt sich zwar nicht ausdrücklich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, wird von diesem jedoch vorausgesetzt. Es ist grundsätzlich Sache der Wohnungseigentümer, über die Deckung des Finanzbedarfs des Verbandes durch Beschluss zu befinden. Hierzu gehört auch die Ermessensentscheidung, ob der Bedarf durch Rücklagen, durch Sonderumlagen oder durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt werden soll.

Heftig umstritten ist aber die hiervon zu trennende Frage, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Aufnahme eines Kredits, bei dem es nicht nur um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfs in überschaubarer Höhe geht, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Darauf kommt es vorliegend aber nicht an, weil ein Beschluss zur Aufnahme eines nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden Kredits nur auf fristgerechte Anfechtungsklage hin zu beanstanden ist. Daran fehlt es hier.

Die Eigentümer besitzen allerdings keine Kompetenz, die Übernahme einer gesamtschuldnerischen Haftung durch die Wohnungseigentümer mehrheitlich zu beschließen. Da der vorliegende Finanzierungsbeschluss aber keine solche gesamtschuldnerische Haftung vorgesehen hat, war er insoweit nicht zu beanstanden.

2. Beschluss vom 6.11.2009

Der Beschluss vom 6.11.2009, den klagenden Eigentümer nicht von den Verpflichtungen aus der Finanzierung zu befreien, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Wohnungseigentümer haben zuvor sich bestandskräftig für eine Kreditaufnahme ohne Haftungsfreistellung einzelner Wohnungseigentümer im Innenverhältnis entschieden. Ob eine solch schematische Regelung unter Einbeziehung auch der Wohnungseigentümer, die über ausreichende Liquidität verfügen und diese zur Abwendung einer Kreditfinanzierung einsetzen wollen, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann in diesem Verfahren offenbleiben. Denn ein Wohnungseigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass die Ausführung eines bestandskräftigen Beschlusses unterbleibt; der Verwalter hat nämlich Beschlüsse, die nicht nichtig sind, grundsätzlich auszuführen. Ein bestandskräftiger Beschluss schließt zumindest den Einwand aus, die Beschlussfassung habe nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Etwas anders gilt allerdings dann, wenn schwerwiegende Gründe – etwa bei einer erheblichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse – die Durchführung einer bestandskräftig beschlossenen Maßnahme als treuwidrig erscheinen lassen. Das ist hier jedoch nicht ersichtlich.

Das bedeutet für Sie:

1. Kreditaufnahme-Beschluss nicht nichtig

Zu Recht musste der BGH die spannende Frage (noch) nicht klären, ob ein Kreditaufnahme-Mehrheitsbeschluss zu einer Großsanierung (obendrein unter Einschluss staatlicher Fördermittel) mehrheitlich anfechtungssicher beschlossen werden kann. Der Beschluss wurde vorliegend nicht angefochten und erlangte deshalb Bestandskraft.

2. Kreditaufnahme als ordnungsgemäße Verwaltung?

Entspricht nun ein Kreditaufnahme-Beschluss im Rahmen anstehender Großsanierung ordnungsgemäßer Verwaltung? Insoweit geht es um das Spannungsverhältnis zwischen einzelnen zahlungsfähigen Eigentümern und den Interessen einer Gesamtgemeinschaft

– insbesondere wenn leistungsschwache Miteigentümer neuerlich hohen Kostenbeteiligungen ausgesetzt sind. Die Tendenz dieser BGH-Entscheidung dürfte in Wertung einiger Begründungspassagen in die Richtung zeigen, bei Großkreditaufnahmen einschließlich aller Gebühren- und Annuitätsbelastungen von ordnungsgemäßer Verwaltung auszugehen. Eine Gemeinschaft hat auch hier einen großen Ermessensspielraum. Auch aus dem Rücksichtnahme- und Treuepflichtverhältnis der Eigentümer untereinander erscheint es im Einzelfall vertretbar, dass sich solvente Eigentümer einer gemeinschaftlichen Kreditentscheidung zu unterwerfen haben. Ohnehin entspricht es bereits bisher h. M., dass zumindest kurzfristige Kontokorrent-Überziehungskredite des gemeinschaftlichen Verwaltungskontos – wenn auch zeitlich und der Höhe nach eng limitiert – im Regelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Ist nun erkennbar, dass etwa eilbedürftige Großsanierungen über Sonderumlagen mit oft hohen Zahlungspflichten oder aus dem bisher angesparten Rückstellungsvermögen nicht rasch genug finanziert werden können, sollte die Gültigkeit solcher Kreditaufnahmebeschlüsse auch im Anfechtungsfall jedenfalls nicht von aus Eigenmitteln zahlungsfähigen und -bereiten Miteigentümern infrage gestellt werden. Inkassoprozesse aus Sonderumlagen können bis zum Vollstreckungserfolg sehr lange dauern, u. U. gänzlich erfolglos bleiben, mitunter sogar zu Notverkäufen führen. Letztlich führen solche Ausfälle zu weitergehender Haftung der Gemeinschaft und damit wiederum Mehrbelastungen aller Eigentümer im Innenverhältnis und möglicherweise auch zu anteiliger Ausfallhaftung im Außenverhältnis gemäß § 10 Abs. 8 WEG. Von einer Gesamtschuldhaftung der Eigentümer im Außenverhältnis ist selbstverständlich im Regelfall (mangels gesonderter Absprachen) nicht auszugehen.

Überdies können sich notwendige Sanierungen auch zulasten aller Eigentümer verzögern, da selbst nach Beschlussfassung Auftragsvergaben durch den Verwalter nur möglich sind, wenn hierfür auch die Finanzierung durch die Gemeinschaft „steht“. Zu denken ist auch an Verteuerungen und mögliche Folgeschadenseintritte.

3. Einstimmigkeit erforderlich?

Die Entscheidung des LG Bielefeld vom 15.6.2011 mit Einstimmigkeitsforderung solcher Kreditaufnahme-Beschlüsse kann deshalb nicht überzeugen. Insoweit wäre gerade in größeren Gemeinschaften die Möglichkeit solcher Kreditbeschlüsse praktisch ausgeschlossen. Damit erscheint auch die Kritik an dieser

Entscheidung von Abramenko (ZMR 2011, 897) überzeugend, wenn er mögliche finanzielle Risiken oder gar Folgeschäden der Gemeinschaft in Abwägung weit höher einschätzt als die individuellen Zinsbelastungen zahlungsfähiger Eigentümer im Falle eines gemeinschaftlichen Kreditbeschlusses.

4. Anlageform Bausparvertrag

Zur Finanzierung größerer Maßnahmen kann u. U. auch an den Abschluss eines Bausparvertrags durch die Gemeinschaft gedacht werden. Ob ein entsprechender Mehrheitsbeschluss zur Vermögensanlage und Rücklagenbildung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und – wenn ja – mit welchen Konsequenzen im Rahmen der Zweistufigkeit, d. h. der Ansparphase und der Darlehenszuteilung sowie Absicherung im Falle solcher Beschlussfassungen gerechnet werden muss, scheint noch nicht abschließend geklärt.

Das OLG Düsseldorf hat diesbezüglich 1995 einen Mehrheitsbeschluss für ungültig erklärt, insbesondere aufgrund damaliger Zinssituation und angestellter Vergleichsberechnungen. Anders hat demgegenüber neuerdings rechtskräftig das Amtsgericht Ettenheim entschieden, d. h. einen solchen Beschluss als ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend angesehen. Dort war mit der Bausparkasse abgesprochen, dass bei kurzfristigem Instandsetzungsbedarf der Vertrag auch innerhalb dreimonatiger Frist gekündigt werden könne und Ansparmittel damit recht kurzfristig der Gemeinschaft wieder zur Verfügung stünden, letztlich nur eine Abschlussgebühr von 300 Euro „verloren“ sei. Im dortigen Anfechtungsverfahren wurde auch nur ein Eigentümerbeschluss über die Anlage vorhandener und künftig angesparter Mittel getroffen, demgegenüber noch keine weitere, noch vorbehaltene Entscheidung über eine Darlehensaufnahme seitens der Gemeinschaft oder auch einzelner Eigentümer. Die Anlageentscheidung sei deshalb hier auch eine gewählte sichere Vermögensanlage, sodass im Gegensatz zur Düsseldorfer Entscheidung auch nicht von ungünstiger Rendite oder der Gefahr von Finanzierungslücken gesprochen werden könne.

Zur Gültigkeitsfrage von Kredit- und auch Anlage-Beschlüssen ist heute sicher noch nicht das letzte Wort gesprochen!

Weiterführende Informationen:

Darlehen im Wohnungseigentum → **636376**
Kreditaufnahme, Beschluss (öffentliche Fördermittel) → **2327041**

Deckert erklärt

Majorisierung

Jeder Wohnungseigentümer hat bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung eine Stimme – unabhängig davon, über wie viele Einheiten er in der Gemeinschaft verfügt. So sieht es das Gesetz vor. Dieses gesetzliche Stimmprinzip – das sog. Kopfprinzip – ist allerdings häufig abbedungen, etwa zugunsten des Wertprinzips, das eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen vorsieht oder auch des Objektprinzips, bei dem nach der Anzahl der jeweils im Eigentum stehenden Einheiten abgestimmt wird.

Unter Geltung des Wert- oder Objektprinzips kann die Situation eintreten, dass ein Eigentümer, der eine Vielzahl an Einheiten sein Eigen nennt, von vornherein ein Stimmenübergewicht hat und hierdurch die Geschicke der Gemeinschaft bestimmen kann. In dieser Situation spricht man von Majorisierung.

Die Minderheitseigentümer bemängeln häufig, hierdurch unangemessen benachteiligt zu sein, doch allein der Umstand, dass ein Eigentümer über die Mehrheit verfügt und von dieser auch Gebrauch macht, kann den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs seiner Stimmabgabe nicht begründen.

Erst wenn ein Mehrheitseigentümer sein Übergewicht dazu nutzt, Entscheidungen zu treffen, die gegen die Interessen der Gemeinschaft verstoßen, kann von Rechtsmissbrauch gesprochen werden. Dies dürfte beispielsweise der Fall sein, wenn der Mehrheitseigentümer seine Stimmen nutzt, um einen ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalter einzusetzen oder damit zu verhindern versucht, dass Ansprüche gegen einen mit ihm „verbandelten“ Bauträger geltend gemacht werden. Auch die Wahl einer dem Bauträger als Mehrheitseigentümer nahestehenden Person zum Verwalter unter Ausnutzung seiner Mehrheitsposition kann rechtsmissbräuchlich sein.

Meinen Wohnungseigentümer, durch eine Majorisierung benachteiligt zu sein, müssen sie im Einzelfall die Beschlüsse, durch die sie sich benachteiligt sehen, gerichtlich anfechten. Dabei müssen sie die Umstände, aus denen sie den Rechtsmissbrauch herleiten, konkret darlegen. Hingegen haben die Minderheitseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Änderung der Teilungserklärung, etwa dahingehend, dass das vereinbarte Stimmprinzip geändert bzw. limitiert wird.

! Weiterführende Informationen:
Majorisierung → **636841**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Intensiv-Pflegedienst überschreitet Wohnnutzung

AG Köln, Urteil v. 31.7.2012, 202 C 1/12

Die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb eines Intensiv-Pflegedienstes mit bis zu vier Patienten geht wegen der damit einhergehenden Einwirkungen (häufiges An- und Abfahren von Krankenwagen, Liefer- und Publikumsverkehr) über eine reine Wohnnutzung hinaus. Die Wohnungseigentümer einer kleineren Anlage (hier: 9 Wohneinheiten, kein Gewerbe) können daher die Vermietung einer Wohnung zu diesem Zweck untersagen.

Zwar muss eine Gemeinschaft grundsätzlich auch die Intensivpflege eines Bewohners einer Sondereigentumseinheit hinnehmen. Die Pflege eines Menschen in den eigenen vier Wänden an seinem Lebensende gehört zu einer normalen Wohnungsnutzung. Bei der gewerblichen Pflege mehrerer Patienten ist aber das Unruhepotenzial deutlich höher.

! Weiterführende Informationen:
Sondereigentum – Nutzung und Gebrauch
→ **1241096**

Verwalter kann unberechtigte Versammlung verbieten lassen

AG Charlottenburg, Urteil v. 25.9.2012, 73 C 1005/12

Grundsätzlich ist nur der Verwalter berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. In Ausnahmefällen darf der Beiratsvorsitzende oder ein gerichtlich ermächtigter Eigentümer zu einer Versammlung laden.

Liegt kein solcher Ausnahmefall vor, kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die in der von der unzuständigen Person einberufenen Versammlung gefassten Beschlüsse gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen. Dieses Recht steht auch dem tatsächlich bestellten Verwalter zu, denn dieser wäre ansonsten verpflichtet, die in der unberechtigten Versammlung gefassten Beschlüsse umzusetzen. Der Verwalter kann den Unterlassungsanspruch per einstweiliger Verfügung durchsetzen.

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

Werte ungeeichter Zähler nicht komplett unverwertbar

OLG München, Beschluss v. 6.9.2012, 32 Wx 32/12

Die Ablesewerte von Zählern, deren Eichgültigkeit abgelaufen ist, sind nicht gänzlich unverwertbar. Die diesbezügliche Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht lässt sich auch auf die Abrechnung in einer Wohnungseigentumsanlage übertragen.

Den Werten ungeeichter Zähler fehlt lediglich die Vermutung der Richtigkeit, sodass diese auf andere Weise festgestellt werden muss. Neben einem Sachverständigengutachten kann im Streitfall bereits der Vortrag geeigneter Grundlagen wie etwa die Vorlage der Verbrauchswerte der letzten unbeanstandeten Abrechnungsperiode genügen, um eine richterliche Schätzung zu ermöglichen.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Verglasung von Loggia ist bauliche Veränderung

AG Charlottenburg, Urteil v. 26.10.2012, 73 C 220/10

Die Verglasung einer Loggia und deren Umbau zu einem Wintergarten stellt eine bauliche Veränderung dar. Selbst wenn die Maßnahme wegen des Einbaus moderner Fenster energiesparende Auswirkungen hat, handelt es sich nicht um eine Modernisierungsmaßnahme, die mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann. Auch von einer Anpassung an den Stand der Technik kann nicht ausgegangen werden, denn es ist nicht Stand der Technik, dass regelmäßig alle Balkone und offenen Loggien verglast werden. Energiespareffekte können unter größerer Schonung des Gemeinschaftseigentums auch dadurch erzielt werden, dass lediglich die bereits vorhandenen Türen und Fenster zur Loggia modernisiert werden. Der Verschließung des Bereichs bedarf es dafür nicht.

Da eine Loggienverglasung das Erscheinungsbild der Fassade verändert, sind alle Eigentümer beeinträchtigt, sodass diese bauliche Veränderung nur mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer zulässig ist.

! Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung → **636256, 2711857**
und **2711858**



Auch das noch

Drahtlos, arglos, Geld los?

Nicht schlecht gestaunt haben dürften die Vermieter einer Wohnung in München, als ihnen der Brief eines Rechtsanwalts ins Haus flatterte. Darin wurde ihnen zusammen mit einer saftigen Rechnung eröffnet, dass von ihrem Internetanschluss aus mehrere Musikalben illegal zum Download angeboten worden waren. Den Schuldigen hatten sie schnell ausgemacht: Ihr Mieter, dem sie die Nutzung ihres WLAN gestattet hatten, war virtuell auf illegalen Pfaden unterwegs – und real zwischenzeitlich über alle Berge. Die Musikfirma hielt sich an die Vermieter als Anschlussinhaber und verlangte Schadensersatz und Erstattung ihrer Anwaltskosten. „Dank guter Vorsorge gibt's kein Geld“, sagte das AG München (Urteil v. 15.2.2012, 142 C 10921/11). Die Vermieter hatten sich nämlich vom Mieter schriftlich zusichern lassen, dass dieser über ihren Internetanschluss keine rechtswidrigen Dinge tut. Außerdem war das Netzwerk gesichert, sodass kein Unbefugter darauf zugreifen konnte. Schließlich konnten die Vermieter nachvollziehbar darlegen, dass sie zum fraglichen Zeitpunkt nicht selbst online gewesen sein können – also blieb nur der Mieter als Übeltäter übrig und die Vermieter konnten ihren Geldbeutel geschlossen lassen.

Zitat

Wer einen Fehler begeht und nicht korrigiert, der begeht einen zweiten.

Konfuzius (551-479 v. Chr.), chinesischer Philosoph

Cartoon



Standpunkt

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



Auf auf zum fröhlichen Jagen!

Der BGH hat jüngst zu Recht entschieden, dass ein Wohnungseigentümer wegen Schäden aufgrund mangelhafter Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nur dann Schadensersatz verlangen kann, wenn er ungenügende Sanierungsbeschlüsse anfertigt. Dies schafft zumindest dann Sicherheit, wenn der Verwalter die Beschlusslage sauber dokumentiert. Wer sich gegen falsche Beschlüsse nicht wehrt, klagt beim Schadensersatz verkehrt. Leider ist diese Rechtssicherheit unvollkommen. Denn zunächst hat der BGH leider (was er allerdings in diesem Fall auch nicht musste) keinen Fingerzeig gegeben, wer unter den dort fehlenden Voraussetzungen zu verklagen ist: Die Wohnungseigentümer

oder der teilrechtsfähige Verband? Da beides von namhaften Stimmen vertreten wird, bleibt dem geschädigten Wohnungseigentümer wohl nur, gegen die anderen Eigentümer und den Verband vorzugehen. Nur so vermeidet er, dass im Laufe eines u. U. jahrelangen Prozesses gegen den einen möglichen Anspruchsgegner die Ansprüche gegen den anderen verjähren. Zudem ist der Gemeinschaftsleid' des Verwalters Leid: Wird der Prozess gegen die Gemeinschaft so dornenvoll, liegt die Überlegung nicht fern, ob nicht auch der Verwalter, der jedenfalls derzeit einfacher in Anspruch genommen werden kann, etwa bei der Untersuchung des Gemeinschaftseigentums einen Fehler gemacht haben könnte. Eine solche Stellung als prozessuale Ausweichprügelknaben haben die Verwalter, die schon mit den von der Rechtsprechung beantworteten Fragen genug zu kämpfen haben, nicht auch noch verdient. Deshalb die dringliche Bitte nach Karlsruhe: Die offenen Fragen zum Schadensersatz wegen mangelhafter Instandsetzung bitte bald beantworten, gerne auch als sogenannte obiter dicta!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2012 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, 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 (Assistentin)

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 4.2.2013.

www.haufe.de/immobilien



9 17836481008553
Mat.-Nr. N6436-5027