

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2019



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

in der März-Ausgabe haben wir über den Start der verschärften Mietpreisbremse 2019 berichtet. Jetzt will Schleswig-Holstein die vorzeitig wieder abschaffen! Und auch in anderen Bundesländern haben Gerichte Zweifel daran geäußert. Wie kürzlich in Baden-Württemberg das Landgericht Stuttgart. Das hat die Mietpreisbegrenzungsverordnung kurzerhand für unwirksam erklärt. Berliner Richter halten sie gar für verfassungswidrig!

Es bleibt spannend an dieser „Miet-Front“. Darum verschaffen Sie sich einen Überblick darüber, wo weiterhin die Mietpreise gebremst werden. Wem ist das nicht schon passiert: In der Tageshektik noch schnell mal eine E-Mail versenden und weg war sie mit wichtigen personenbezogenen Daten. Erst danach hat Ihr Mitarbeiter bemerkt: Das war der falsche Adressat! Die klassische Datenschutzpanne also. Jetzt haben Sie nur 72 Stunden Zeit, diesen „Vorfall“ zu melden. Die Uhr tickt! Was Sie genau tun müssen, wie Sie die Aufsichtsbehörde auch online benachrichtigen können und ob der Betroffene informiert werden muss, das zeigen wir Ihnen in dieser Ausgabe.

Ein pannenfreies Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im April

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Datenpanne – „Ups ... das war der Falsche“ → Seite 4

**Organisation**  
Mitarbeiter gewinnen und binden – Qualifiziertes Personal ist immer schwerer zu finden → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Schadensersatz – Gemeinschaftsbezogen, aber nicht immer! → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Haftung für Schäden im Sondereigentum

Rufen Schäden am Gemeinschaftseigentum (z. B. schadhafte Abdichtungen, die zum Eintritt von Feuchtigkeit führen) Schäden im Sondereigentum hervor, stellt sich die Frage, ob und ggf. von wem (Gemeinschaft, andere Wohnungseigentümer, Verwalter) betroffene Sondereigentümer Schadensersatz beanspruchen können. Hierzu hatte der BGH vergangenes Jahr eine Grundsatzentscheidung getroffen (Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17, „Entscheidung des Monats“ in Der Verwalter-Brief September 2018, Seite 9), deren Kernaussagen er in einer aktuellen Entscheidung nochmals zusammengefasst und bekräftigt hat:

Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer Schäden an seinem Sondereigentum, weil eine gebotene Beschlussfassung über eine Sanierung des Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, können nur die übrigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet sein, nicht aber die Wohnungseigentümergeinschaft.

Wurde zwar ein Sanierungsbeschluss gefasst, dieser aber nicht oder nur unvollständig durchgeführt, sind weder die Gemeinschaft noch die einzelnen Eigentümer zum Schadensersatz verpflichtet; allein gegen den Verwalter kann ein Ersatzanspruch bestehen, denn (nur) dieser ist gegenüber der Gemeinschaft und den Eigentümern verpflichtet, Beschlüsse durchzuführen. Eine „Durchführungspflicht“ der Gemeinschaft besteht nicht, sodass diese selbst dann nicht haftet, wenn der Verwalter einen Sanierungsbeschluss nicht oder nur mangelhaft umgesetzt hat.

Muss für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums Sondereigentum in Anspruch genommen werden, kann ein Ersatzanspruch des Sondereigentümers gegen die Gemeinschaft aus § 14 Nr. 4 WEG bestehen. Hiervon sind aber nur Schäden durch die Maßnahme selbst umfasst, nicht aber solche, die schon durch den ursprünglichen Mangel entstanden sind, der die Maßnahme erst ausgelöst hat. (BGH, Urteil v. 16.11.2018, V ZR 171/17)

### ! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

## Hohes Alter reicht laut LG Berlin als Kündigungsschutz

Hat der Vermieter ein Mietverhältnis gekündigt, kann der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Ende für ihn eine besondere Härte darstellen würde. Hierbei sind die Belange beider Mietvertragsparteien zu berücksichtigen. Die 67. Zivilkammer des LG Berlin vertritt in einem neuen Urteil die Auffassung, dass bei Mietern mit hohem Lebensalter allein schon der Verlust der Wohnung einen solchen Härtegrund darstellt. Bei einer nicht auf eine Pflichtverletzung des Mieters gestützten Kündigung gebietet das als Härtegrund eingewandte hohe Alter des Mieters in der Regel eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, ohne dass es auf weitere Umstände wie den Gesundheitszustand des Mieters, eine besondere Verwurzelung im Viertel oder finanzielle Schwierigkeiten bei der Beschaffung einer neu-

en Wohnung ankomme. Nur wenn der Vermieter seinerseits ganz gewichtige Interessen vorbringen kann, die die Beendigung des Mietverhältnisses aus seiner Sicht als geradezu notwendig erscheinen lassen, soll er im Einzelfall am Alter des Mieters „vorbeikommen“ können.

Ab welchem Lebensalter sich Mieter auf diesen Härtegrund „hohes Alter“ berufen können, ließ das Gericht offen. Im konkreten Fall waren beide Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung über 80 Jahre alt, sodass ein hohes Alter hier jedenfalls gegeben sei. (LG Berlin, Urteil v. 12.3.2019, 67 S 345/18)

### ! PRAXIS-TIPP:

Ob sich die Auffassung der Berliner Richter, dass neben dem Alter keine weiteren Umstände hinzutreten müssen, durchsetzt, bleibt abzuwarten. Eine Revision gegen das Urteil hat das LG allerdings nicht zugelassen.

### ! Weiterführende Informationen:

Kündigungswiderspruch → **638905**

Kündigungsschutz – Sozialklausel (§ 574 BGB) → **2749797**

## Rein verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung kann vereinbart werden

Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass Heizkosten teilweise nach dem erfassten Wärmeverbrauch und teilweise verbrauchsunabhängig (z. B. nach Wohn- bzw. Nutzfläche oder umbautem Raum) verteilt werden. Der verbrauchsabhängige Anteil kann im Normalfall zwischen 50 und 70 Prozent betragen, wie sich aus § 7 Abs. 1 HeizKV ergibt.

§ 10 HeizKV eröffnet allerdings die Möglichkeit, im Mietvertrag einen höheren verbrauchsabhängigen Anteil zu vereinbaren. Zumindest in gewerblichen Mietverhältnissen kann nach dieser Vorschrift auch eine vollständig verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung vereinbart werden, wie der BGH unlängst bestätigt hat. (BGH, Urteil v. 30.1.2019, XII ZR 46/18)

### ! Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung → **636688**

Heizkosten – Umlage auf den Mieter → **2731344**

## Einfacher Mietspiegel kann vor Gericht ausreichen

Das Gericht kann seine Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete allein auf einen einfachen Mietspiegel stützen, wenn dieser eine gewisse Qualität aufweist und die Parteien keine stichhaltigen Einwendungen gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben erheben.

Die Vermieter einer Wohnung in Dresden verlangen von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 515 auf 540 EUR monatlich. Bei einer Wohnungsgröße von 82 Quadratmetern entspricht dies einer Erhöhung von 6,25 EUR auf 6,55 EUR pro Quadratmeter. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens beriefen sich die Vermieter auf den Dresdner Mietspiegel 2015. An dessen Erstellung waren Interessenvertreter von Vermieter- und Mieterseite beteiligt, die auch das Resultat anerkannt haben. In den Mietspiegel sind knapp 4.000 Datensätze aus einer Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung eingeflossen.

Die Mieter stimmten einer Mieterhöhung nicht zu. Nachdem die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung vor dem Amtsgericht erfolglos geblieben war, hat das Landgericht die Mieter verurteilt, einer Mieterhö-

hung auf 6,39 EUR pro Quadratmeter zuzustimmen und sich zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Mietspiegel gestützt. Der BGH bestätigt das Urteil des Landgerichts. Insbesondere durfte es seine Überzeugung über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit die zulässige Mieterhöhung auf den Mietspiegel stützen. Dabei handelt es sich zwar nicht um einen qualifizierten Mietspiegel, sodass nicht vermutet wird, dass die sich daraus ergebenden Werte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen (§ 558d Abs. 3 BGB). Indes stellt der (einfache) Mietspiegel ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Es hängt dann von den Umständen des Einzelfalls ab, ob der Mietspiegel für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkret zu beurteilenden Wohnung ausreicht. Maßgebend für die Reichweite der Indizwirkung sind dabei insbesondere die Qualität des Mietspiegels und die Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben. Dass hier Interessenvertreter von Vermieter- und Mieterseite an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt waren und die gefundenen Ergebnisse anerkannt haben, spricht dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Die Parteien haben auch nichts gegen die Qualität des Mietspiegels vorgebracht. Das Landgericht konnte sich daher für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Mietspiegel stützen und musste keine weiteren Erkenntnisquellen oder Beweismittel heranziehen. Das Gericht hat auch die zur Einordnung der Wohnung erforderlichen Feststellungen fehlerfrei getroffen. Insbesondere war nicht zu beanstanden, dass das Gericht die Wohnung, die grundsätzlich die Anforderungen an eine mittlere Wohnlage erfüllt, wegen einer unmittelbar vor dem Anwesen verlaufenden Hauptverkehrsstraße ohne konkrete Lärmmessung auf eine einfache Wohnlage abgestuft hat. (BGH, Urteil v. 13.2.2019, VIII ZR 245/17)



#### Weiterführende Informationen:

Mietspiegel → **668296**

## Schleswig-Holstein schafft Mietpreisbremse ab

Als erstes Bundesland schafft Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse vorzeitig ab. An sich wäre die Mietpreisbremse dort noch bis Ende November 2020 in Kraft; dann lief die entsprechende Landesverordnung aus. Bis dahin will die Landesregierung aber nicht warten und hat angekündigt, die Mietpreisbremse bereits zum 30.11.2019 abzuschaffen. An diesem Tag läuft auch die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen aus.

Derzeit gilt die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein in 12 Kommunen, darunter Kiel, Sylt und mehrere Orte im Hamburger Speckgürtel. Statt auf eine Regulierung der Miethöhe setzt das Land künftig auf Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus. So soll mehr Bauland geschaffen und das vorhandene Bauland besser genutzt werden. Hierzu will das Land die Landesbauordnung vereinfachen. Unter anderem sollen Aufstockungen und Umnutzungen von Bestandsgebäuden erleichtert werden. Außerdem will das Land Wohneigentum stärker fördern, die Bedingungen für den Bau von Wohnungen verbessern und das Wohngeld dynamisieren. Schließlich soll § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der Mietpreisüberhöhungen sanktioniert, reformiert und praxistauglicher ausgestaltet werden. Eine entsprechende Initiative will das Land in den Bundesrat einbringen.



#### Weiterführende Informationen:

Tabelle: Hier gilt die Mietpreisbremse → **8388521**



## 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.

### BGH kompakt 2019: Die wichtigsten Mietrechts-Urteile

Di., 21.5.2019, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

Für alle Vermieter-Alltags-Fragen gibt es bereits ein BGH-Urteil. Profitieren Sie jetzt von wenig bekannten, vermietetfreundlichen Praxis-Entscheidungen, z. B. wenn es ums Betriebskosten abrechnen, Wohnflächen ermitteln oder Miete zahlen geht. Dazu viele Tipps rund um die Kautions-, Schimmelgefahr- und Wärmebrücken- oder den Eigenbedarf. Dieses Online-Seminar informiert unterhaltsam und leicht verständlich über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Mietrecht, die Verwalter und Vermieter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Video: Beschlüsse richtig formulieren und verkünden

Beitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

Das Video soll die Teilnehmer in die Lage versetzen, Fragen der Beschlussformulierung und Beschlussverkündung schon im Vorfeld der Versammlung zu klären. Zusätzlich soll vermittelt werden, wie in der Versammlung kurzfristig auf Aktionen aus dem Kreis der Teilnehmer reagiert werden kann.

Referent: Marco J. Schwarz

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

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

# Verwalterthema des Monats

## Datenpanne – „Ups ... das war der Falsche“

Reinhold Okon, München

**Dies waren die Worte eines Mitarbeiters in einer Hausverwaltung, als er bemerkte, dass er eine E-Mail mit vertrauenswürdigen Inhalt an eine falsche E-Mail-Adresse übersandt hatte. Inhalt der E-Mail waren sehr persönliche Informationen, die nur für eine besondere Person bestimmt war. Der Mitarbeiter löste hier eine klassische Datenschutzverletzung aus.**

Nach knapp einem Jahr Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) lässt sich eines deutlich erkennen: Die Meldungen von Datenpannen (Art. 33 Abs. 1 DSGVO) an die Aufsichtsbehörden haben sich zum Teil verzehnfacht. Der Grund dafür ist, dass die DSGVO eine klare Abgrenzung zur Meldepflicht von Datenpannen gegenüber dem alten BDSG vorsieht.

Nach Art. 4 Nr. 12 DSGVO wird eine Datenpanne so definiert: *Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten ist eine Verletzung der Sicherheit, die, ob unbeabsichtigt oder unrechtmäßig, zur Vernichtung, zum Verlust, zur Veränderung oder zur unbefugten Offenlegung von bzw. zum unbefugten Zugang zu personenbezogenen Daten führt, die übermittelt, gespeichert oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden.*

### ⚡ HINWEIS: WEITE AUSLEGUNG

Diese Definition lässt viel Spielraum für eine weite Auslegung. Denn hier ist es gegenüber dem alten BDSG nicht mehr wichtig, um welche Daten es sich handelt – wie etwa Gesundheitsdaten, genetische oder politische Meinungen, sexuelle Ausrichtung –, sondern dass es sich um personenbezogene Daten handelt.

Und wenn man die gesetzliche Definition etwas genauer anschaut, dann wird schnell klar, dass sozusagen jedes Versehen im Umgang mit personenbezogenen Daten eigentlich eine „Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten“ darstellen kann.

### Was ist Vernichtung, Verlust, Veränderung und eine unbefugte Offenlegung und unbefugter Zugang zu Daten?

Dies lässt sich relativ einfach erklären:

- **Vernichtung:** Alle personenbezogenen Daten, die gänzlich zerstört worden sind. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um elektronische oder um Daten auf Papier handelt.
- **Verlust:** Die Daten sind nicht gänzlich zerstört, nur es besteht keine Möglichkeit, auf die Daten zuzugreifen. Einfaches Beispiel: Ein Trojaner, der Daten verschlüsselt (Ransomware). Die Daten sind zwar noch da, aber man kann (vorerst) nicht damit arbeiten.
- **Veränderung:** Daten werden in ihrem ursprünglichen Inhalt verändert. Die Echtheit der Daten ist nicht mehr gegeben. Somit sind diese Daten nicht mehr zuverlässig.
- **Unbefugte Offenlegung:** Unberechtigte erhalten Daten, die nicht für sie bestimmt waren.

- **Unbefugter Zugang:** Personen (Besucher, Mitarbeiter etc.) können an einen PC herantreten und dort Daten einsehen. Aber auch Mitarbeiter könnten aufgrund eines fehlenden Berechtigungskonzepts auf Daten zugreifen, die nicht für sie bestimmt sind. Beispiel: Ein Hausmeister greift auf Daten der Lohnbuchhaltung zu.

### Warum überhaupt melden?

Die Wichtigkeit zur Meldung von Datenpannen liegt auf der Hand. Nicht nur in finanzieller Hinsicht. Identitätsdiebstahl, Betrug, Verleumdung bis hin zur Diskriminierung würden einen Schaden für den Betroffenen bedeuten. Die Meldung einer Datenpanne soll in erster Linie helfen, schnellstens auf etwaige unberechtigte Nutzung seiner Daten zu reagieren. Meist erfährt der Betroffene es eigentlich als Letzter, wenn seine Daten vernichtet, verloren oder unberechtigt offengelegt worden sind. Daher ist es wichtig, dass Unternehmen eine Datenpanne zum einen frühzeitig erkennen und zum anderen verantwortungsbewusst an die für das jeweilige Land zuständige Aufsichtsbehörde und den Betroffenen melden.

### 72 Stunden! Die Uhr tickt

Erlangt ein Verantwortlicher Kenntnis über die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten, so muss er dies nach Art. 33 DSGVO innerhalb 72 Stunden an die hiesige Aufsichtsbehörde melden.

### ⚡ ACHTUNG: 72 STUNDEN-FRIST

Wichtig ist, die 72 Stunden tatsächlich nach Bekanntwerden des Vorfalles einzuhalten. So ist eine Meldung einer Datenpanne auch dann noch vorzunehmen, wenn sich diese möglicherweise schon vor einigen Wochen oder Monaten ereignete, aber jetzt erst bekannt wurde. Wird die Frist von 72 Stunden überschritten, muss die Verzögerung schlüssig begründet werden. Eine Meldung muss in jedem Fall erfolgen.

### Wie muss die Meldung erfolgen?

Es gilt folgende Grundregel: kein Schnellschuss! Die 72 Stunden reichen in der Regel gut aus, um alle relevanten Informationen dazu einzuholen. Die Bewertung eines solchen Vorfalles sollte nie von einer einzigen Person vorgenommen werden. Ein Datenschutzbeauftragter (DSB) hat in der Regel hierfür Formulare innerhalb des Unternehmens bereitgestellt, die eine entsprechende Meldekette bilden, um z. B. das Ausmaß, den Umfang und die Schwere der Datenpanne im Vorfeld abzuschätzen. Generell müssen Zeitpunkt und die Beschreibung des Vorfalles, die betroffenen Systeme, die Art der betroffenen Daten, die Anzahl der betroffenen Personen und die ersten Gegenmaßnahmen, die zur Abhilfe ergriffen wurden, mitgeteilt werden.

### Beispiel: Eigentümerliste

Eine Eigentümerliste mit postalischen Daten wurde versehentlich auf der Internetseite für Jedermann veröffentlicht. Die erste Gegenmaßnahme wäre, das Dokument von der Seite zu entfernen oder gar die Webseite gänzlich vorübergehend zu deaktivieren.

### Alle Fakten und Informationen gesammelt? Dann auf der Webseite der hiesigen Aufsichtsbehörde online melden.

In der Regel bieten nahezu alle Aufsichtsbehörden der jeweiligen Bundesländer ein Online-Formular an, mithilfe dessen Sie eine korrekte Meldung der Datenpanne direkt auf der Weboberfläche vornehmen können. Vereinzelt bieten die Behörden auch ein PDF-Dokument zur Meldung an, welches dann heruntergeladen und ausgefüllt werden muss und anschließend zurück an die Behörde gesandt wird.

### PRAXIS-TIPP: DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER WIRD TÄTIG

Am besten füllt der Datenschutzbeauftragte das Formular aus. Dazu muss er mit sämtlichen Informationen über den Vorfall, die Maßnahmen etc. versorgt werden.

#### Entfällt auch mal die Meldepflicht?

Ja, da gibt es durchaus Fälle. Hier spricht man von einem „geringen Risiko“ für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen. Geht z. B. eine Festplatte oder ein USB-Stick mit personenbezogenen Daten verloren oder wird gestohlen, entfällt eine Meldung an die Aufsichtsbehörde, wenn die Datenträger vernünftig verschlüsselt wurden.

Auch ein falsch adressierter Brief, der ungeöffnet zurückkommt, gilt in der Regel als geringes Risiko, bei welchem die Behörde und der Betroffene nicht informiert werden müssen.

#### Und wann muss der Betroffene informiert werden?

Art. 34 Abs. 1 DSGVO schreibt vor, dass betroffene Personen über eine Datenschutzverletzung informiert werden müssen, wenn ein „voraussichtlich hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten“ für die Personen besteht. Und hier hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass das für die Hausverwalter oft eine große Hürde ist. Ist es schon peinlich genug, dass man eine Datenpanne überhaupt melden muss, so wird es dann noch unangenehmer, wenn man gegenüber Mietern, Eigentümern oder WEGs zugeben muss, dass Daten verloren gegangen, vernichtet oder gar ungewollt veröffentlicht wurden. Gemessen an seinem treuhänderischen Status, den der Verwalter gegenüber den Eigentümern, Mietern und WEGs hat, wird das Offenlegen einer Datenschutzverletzung naturgemäß Diskussionen bei den Betroffenen hervorrufen. Die Behörden raten deshalb, sich vor der Information an die Betroffenen mit ihnen über die weitere Vorgehensweise auszutauschen.

Und nicht zuletzt haben die betroffenen Personen auch das Recht, etwaige Haftungsansprüche wegen einer Datenpanne gegenüber dem Verantwortlichen geltend zu machen. Deswegen ist es besonders ratsam, die Benachrichtigung an die Betroffenen vorher mit der Behörde, einem Anwalt oder einem kompetenten Datenschutzbeauftragten zu bewerten und diese erst dann vorzunehmen.

#### Hier einige Beispiele von Datenschutzverletzungen:

##### Beispiel 1

Ein Verwalter möchte alle seine Kunden per E-Mail darüber informieren, dass die Datenschutzerklärung auf der Webseite bereitsteht. Der Mitarbeiter vergisst alle Empfänger in „BCC“ zu setzen. Die E-Mail wird versendet und alle Empfänger bekommen die E-Mail-Adressen von allen anderen Empfängern frei übermittelt. Hier wurde eine Datenschutzverletzung erkannt und an die Aufsichtsbehörde gemeldet.

**Reaktion der Behörde:** Solange es einen betrieblichen Prozess und eine Dienstanweisung gibt, die vorschreibt, dass grundsätzlich alle Massen-E-Mails nur über den BCC-Versand erfolgen dürfen und dieses durch eine entsprechende Dokumentation gegenüber der Behörde nachgewiesen werden kann, sieht die Behörde von einem Bußgeldbescheid ab und ermahnt, zukünftig vor dem Absenden die Richtigkeit durch mehrere Personen überprüfen zu lassen.

##### Beispiel 2

Unterlagen, wie z.B. Hausgeldabrechnungen, wurden nicht in die vorgeschriebene Datenschutzone verbracht, sondern in die einfache Papiertonne. Die Dokumente beinhalteten Kontonummern und Namen. Sie lagen nur etwa 24 Stunden in der Papiertonne und wurden vom Verwalter selbst entdeckt. Er hatte daraufhin die

Dokumente auf Vollständigkeit kontrolliert und die Meldung an die Behörde unmittelbar vorgenommen. Gleichzeitig wurden zukünftige Maßnahmen, die ein erneutes Vorkommen dieser Situation verhindern sollen, an die Behörde mitgeteilt, wie z. B. eine entsprechende und dokumentierte Nachschulung der Mitarbeiter oder das Entfernen der Papiertonne mit Austausch gegen eine Datenschutzone.

**Reaktion der Behörde:** Die Behörde erachtet die ergriffenen Maßnahmen als sinnvoll und ausreichend. Dass Daten an unberechtigte Dritte veröffentlicht worden sind, wurde als relativ gering eingestuft. Sie empfahl, die Betroffenen zu benachrichtigen.

**Fazit:** Wenn der Verwalter aktiv umgehend die Behörde informiert, vernünftige Maßnahmen ergreift, diese umsetzt und dokumentiert, senkt er gleichzeitig das Risiko eines Bußgeldbescheids.

#### Beispiel 3

Eine Hausgeldabrechnung landete wieder in der einfachen Papiertonne. Dies wurde durch eine unternehmensfremde, sogenannte dritte Person entdeckt und durch sie umgehend an die Aufsichtsbehörde des jeweiligen Bundeslandes gemeldet.

**Reaktion der Behörde:** Aufgrund einer fehlenden Meldung seitens der Hausverwaltung zu dieser Datenpanne sowie des Nichtvorhandenseins einer entsprechenden Dokumentation dazu, wurde die Hausverwaltung mit einem Bußgeld von 2.000 EUR belegt.

**Fazit:** Der Verwalter konnte die Datenpanne nicht melden, weil er gar nicht wusste, dass eine Datenpanne überhaupt entstanden ist. Das Bußgeld wurde trotzdem verhängt, weil der Verwalter keine geeigneten Maßnahmen zur sicheren Vernichtung bzw. Löschung von personenbezogenen Daten getroffen hat.

#### Der „Senden-Button“ als Datenschutzverletzung

Die E-Mail ist die häufigste Ursache für eine Datenpanne, leider aber auch nicht mehr aus dem Arbeitsalltag wegzudenken. Wer unkonzentriert eine E-Mail-Adresse eingibt, unachtsam die „Auto-Ausfüll-Funktion“ in Outlook nutzt oder einfach nur alle E-Mail-Adressen im Verteiler lediglich in „CC“ setzt, hat die Datenschutzverletzung quasi beim Klicken auf den „Senden-Button“ ausgelöst.

### HINWEIS: BCC-FUNKTION

Tatsächlich wird im E-Mail-Verkehr der „BCC“-Funktion eine wichtige Rolle bei der Vermeidung einer Datenpanne unterstellt. Allerdings bedeutet die alleinige Nutzung der „BCC“-Funktion noch lange nicht, dass die Gefahr einer Datenpanne gebannt ist. Auch der Inhalt der E-Mail ist von großer Bedeutung. Viele Verwalter übersenden die Jahresabrechnung als PDF-Dokument in ihrer ursprünglichen digitalen Form. Dabei bieten viele PDF-Konverter heute schon die Funktion, Dokumente mit einem Passwort zu versehen. Und nach Ansicht der Aufsichtsbehörden ist das Versenden dieser Abrechnung mit einem Passwortschutz ebenfalls wie eine Verschlüsselung anzusehen.

So wäre die Datenpanne längst nicht so schlimm, wäre die E-Mail verschlüsselt übersendet worden.

Für den Mitarbeiter und den Verantwortlichen bleibt zu hoffen, dass die Behörde hier gnädig entscheidet und kein Bußgeld verhängen wird. Sonst würde aus dem Büro des Verantwortlichen zu hören sein: „Ups, das ist aber viel!“

#### DER AUTOR

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



# Organisation



## Mitarbeiter gewinnen und binden – Qualifiziertes Personal ist immer schwerer zu finden

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

**Eines der wichtigsten Themen, die nicht nur die Verwalterbranche seit einiger Zeit und in immer größerem Ausmaß beschäftigen, ist das Thema Personal oder besser gesagt, die Personalknappheit. Es ist entweder kein oder kein qualifiziertes Personal auf dem Arbeitsmarkt zu finden; die Fluktuationsquoten werden deutlich höher; das Personal ist heute wesentlich schneller bereit, den Job zu wechseln.**

Sie werden unserer Behauptung, dass die Verwaltungsbranche nicht durch seine Spitzengehälter bekannt ist, sicherlich zustimmen. Auch darin sehen viele einen wesentlichen Grund, warum sie kein geeignetes Personal gewinnen können, sei es, um weiteres Wachstum abzusichern oder Personalersatz sicherzustellen. Andererseits wird aber ignoriert, dass es auch Branchen gibt, die sich durch deutlich schwierigere Arbeitsbedingungen bei noch niedrigen Löhnen auszeichnen. Ich denke hier unter anderem an die Hotel- und Gaststättenbranche.

### Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler

Wenn wir uns also Gedanken darüber machen wollen, wie wir Personal gewinnen und vor allen Dingen an unser Unternehmen binden wollen, müssen wir uns durch die Augen unseres aktuellen und potenziell neuen Personals betrachten. Sicherlich haben Sie schon von den Generationen gehört, die sich unter anderem durch unterschiedliche Wertesysteme und Erwartungshaltungen im privaten als auch im beruflichen Bereich deutlich voneinander abgrenzen.

#### HINWEIS: ERWARTUNGSHALTUNG BEACHTEN

Wenn wir versuchen, junge Menschen für unsere Unternehmen zu gewinnen, indem wir unsere eigenen Vorstellungen zugrunde legen, werden wir ziemlich sicher scheitern. Es macht also Sinn, sich auf diese Generationen und deren Erwartungshaltungen einzustellen, sich mit ihnen zu beschäftigen und versuchen, auf diese Art und Weise zum attraktiven Arbeitgeber zu werden.

### Die unterschiedlichen Generationen

Die Nachkriegsgeneration, in der Literatur auch **Traditionalisten** genannt, und die folgende Generation der sogenannten **Babyboomer** waren noch stark durch Pflicht- und Akzeptanzwerte geprägt. Der sichere Arbeitsplatz war wichtig und ein langjähriges, dauerhaftes Arbeitsverhältnis war erstrebenswert. Gleichzeitig war das Streben nach Erfolg und der Erwerb von Statussymbolen stark ausgeprägt. Die Arbeit hatte einen sehr hohen Stellenwert und die Bereitschaft, das wertvolle Gut Zeit zu investieren, um den gewünschten Erfolg zu erzielen, war ausgeprägt. Diese Generationen spielen, wenngleich sie die Vorstel-

lungen von attraktiven Arbeitgebern geprägt haben, heute eine immer geringer werdende Rolle.

### Generation X (1965 – 1980)

Im Gegensatz zu ihrer Vorgänger-Generation stellt die Generation X die Arbeit nicht vor andere Bedürfnisse, sondern betrachtet diese eher als Mittel zum Zweck. Eine ausgewogene Work-Life-Balance erlangt erstmals einen hohen Stellenwert. Pflicht- und Akzeptanzwerte werden zunehmend in Zweifel gezogen und Zeit wird wichtiger als Geld. E-Mail und Mobiltelefon werden selbstverständliche Kommunikationsmittel. Diese Generation ist ergebnisorientiert und schätzt hohe Freiheitsgrade in der Arbeitsgestaltung.

### Generation Y (1980 – 1994)

Diese Generation, die zurzeit auf den Arbeitsmarkt drängt, ist die wohl am besten erforschte Generation. Sie steht unter dem Eindruck des immer bedeutender werdenden Internets und der Globalisierung und zeichnet sich durch einen ausgeprägten Individualismus aus. An Unternehmen wird ein ganz besonderer Anspruch gestellt, Arbeit soll Sinn machen und zudem Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung bieten. Der Teamgeist ist nochmals deutlich ausgeprägter und es wird noch mehr Wert auf Freiraum für Privates gelegt, private Angelegenheiten sollen noch während der Arbeitszeit geregelt werden können. Andererseits ist man auch bereit, bei Bedarf in der Freizeit zu arbeiten.

### Generation Z (ab 1995 – 2010)

Dies ist die Generation, die in den nächsten Jahren auf den Arbeitsmarkt strömen wird. Diese jungen Menschen wachsen in einer fast vollständig digitalisierten Welt auf. Smartphones und Internet gehören ganz selbstverständlich zum beruflichen und privaten Leben dazu. Auch wenn sich eindeutige weitere Merkmale noch nicht erfassen lassen, steht zu erwarten, dass dort der Wunsch nach freier Entfaltung stark ausgeprägt ist, sich diese Generation aber auch einer unsicheren Zukunft bewusst ist.

### Den Blickwinkel ändern

Ein Großteil von Ihnen wird vermutlich entweder dem Babyboomer oder der Generation X zuzuordnen sein. Beschäftigen müssen wir uns wesentlich mit den Generationen X, Y und Z und deren Erwartungshaltungen. Wir müssen versuchen, durch die Augen dieser Menschen auf unsere Unternehmen zu schauen.

#### HINWEIS: GELD ALLEINE GENÜGT NICHT

Wenn wir geeignetes Personal gewinnen wollen, ist es nicht ausreichend, wenn wir für gute Arbeit gutes Geld bezahlen.

### Außendarstellung

Es dürfte sich von selbst verstehen, dass potenzielle Bewerber Ihre Internetseite besuchen und ausgiebig studieren werden. Ein moderner, kundenorientierter Auftritt sollte deshalb eine Selbstverständlichkeit sein. Aus meinen Recherchen weiß ich, dass dies viel zu häufig nicht der Fall ist. Die Internetseite ist jedoch lediglich Voraussetzung und lange nicht hinreichend, um die junge Generation anzusprechen. Sind Ihnen Unternehmensbewertungsplattformen im WEB ([www.kununu.de/](http://www.kununu.de/)/[www.meinChef.de/](http://www.meinChef.de/)) bekannt? Falls nicht, sollten Sie sich schnellstens damit beschäftigen. Sollten hier negative Bewertungen ehemaliger Mitarbeiter (oder auch ehemaliger Bewerber) eingetragen sein, ist eine Reaktion dringend geboten. Auch wenn keine Bewertung vorhanden ist, bedeutet das lange nicht Entwarnung. Besser wäre es, wenn hier positive Rückmeldungen Ihrer aktuellen oder ehemaligen Mitarbeiter nachlesbar wären. Zufriedenes Personal wird sich einer entsprechenden Bitte Ihrerseits kaum verschließen. In Ihrem Arbeitsplan zur Aussteuerung eines scheidenden Mitarbeiters sollte ein entsprechender Arbeitspunkt nicht fehlen.

#### ◆ HINWEIS: SOZIALE MEDIEN?!

Sind Sie in den sozialen Medien aktiv oder haben Sie jemanden in der Verwaltung, der diese Aufgabe übernehmen könnte? Im Hinblick auf die Außenwirkung Ihrer Verwaltung wäre es durchaus empfehlenswert, hier ein Mindestmaß an Energie zu investieren.

Selbst „youtube“ können Sie für Ihre Zwecke nutzen. So ist uns eine Verwaltung bekannt, die ihren Auszubildenden den Auftrag gegeben hat, ein Video über das Unternehmen, die Arbeits- und Ausbildungsplätze und die Anforderungen der Jobs zu drehen. Das sehr gelungene Werk ist für jeden zugänglich und die Aussagen aus den Mündern der Auszubildenden klingen für Außenstehende sehr authentisch.

#### Mitarbeiter gewinnen

Ab und an macht es Sinn, einfach einmal quer zu denken. Versuchen wir doch einfach, Personal aus anderen Branchen zu rekrutieren. Beispielhaft fällt mir hier das Hotel- und Gaststättengewerbe ein. Eine Branche, die nicht unbedingt durch seine exorbitanten Gehälter bekannt ist. Im Gegenteil, wer dort einige Zeit gearbeitet hat, ist neben einer überschaubaren Entlohnung an unregelmäßige Arbeitszeiten gewöhnt und hat sich vor allem den „Servicegedanken“ zu eigen gemacht. Gerade das kann für einen Immobilienverwalter von Bedeutung sein. Es ist regelmäßig wesentlich einfacher, erforderliches Fachwissen zu vermitteln als die genannte Schlüsselqualifikation des Servicegedankens.

Wir selbst konnten sehr gute Erfahrungen mit „Wiedereinsteigerinnen“ machen, die nach der Kinderpause nach neuen Herausforderungen suchen. Diesen Bewerberinnen eine Chance zu geben, kann sich durchaus lohnen. Zum einen dürfte die gewonnene Lebenserfahrung von großer Bedeutung sein. Zum anderen sollte jemand, der einen Mehrpersonenhaushalt erfolgreich organisiert, auch im Arbeitsleben segens- und erfolgreich tätig werden können.

#### ◆ HINWEIS: LOKALES UMFELD BEACHTEN

Ihr potenzielles Personal wird vermutlich überwiegend im lokalen Umfeld rekrutiert werden müssen. Allein aus diesem Grund sollten Sie hier engagiert und bekannt sein. Teilnahme an Jobbörsen, Möglichkeiten zu Probearbeiten oder Praktika, Vorstellung des Jobs an Schulen sollten deshalb in Ihre Strategie mit einbezogen werden.

#### Innendarstellung

Welchen optischen Eindruck macht eigentlich Ihre Verwaltung auf einen unvoreingenommenen Dritten? Papierberge, nicht zeitgemäße Arbeitsmittel, drangvolle Enge in dunklen Büros wirken wenig attraktiv. Schauen Sie einmal selbstkritisch auf Ihr Büro oder lassen Sie sich von Vertretern der Generationen X, Y oder Z einfach ein Feedback geben. Wie wird Ihre Verwaltung durch die Augen einer Generation wahrgenommen, die mit Globalisierung und Digitalisierung groß geworden ist?

#### Mitarbeiter einarbeiten

Eine grundlegende Voraussetzung für eine längerfristige Bindung an Ihr Unternehmen ist eine systematische Einarbeitung. Erfahrungsgemäß kommt diese häufig viel zu kurz. Kein Kollege hat ausreichend Zeit oder glaubt zumindest keine Zeit zu haben. Der oder die Neue fühlt sich alleine gelassen, ist unsicher und muss selber Lösungen in unbekannter Umgebung suchen. Daraus ergibt sich eine zumindest gefühlte Überforderung und Frustration. Die Bereitschaft, die gerade erst angetretene Stelle wieder zu wechseln, ist umso eher gegeben, je kürzer das Anstellungsverhältnis ist.

Jede Einarbeitung kostet Zeit, die regelmäßig auch sinnvoll investiert ist. Sie können diese mithilfe zeitgemäßer Mittel deutlich effizienter gestal-

ten. Möglichst alle Verwaltungstätigkeiten, die mithilfe der EDV durchgeführt werden, können durch kurze Videos/Tutorials dokumentiert werden. Die Erstellung ist denkbar einfach, die notwendigen Programme sind kostenlos oder die besseren gegen geringe Kosten verfügbar. Wenn beispielsweise die Bearbeitung einer Schadensmeldung erklärt worden ist und diese Erklärung zusätzlich in einem Videoclip dargestellt ist, können alle Einzeltätigkeiten nachvollzogen und unmittelbar selbst angewendet werden. Der Clip wird einfach gestoppt, die gezeigte Tätigkeit selbst durchgeführt und anschließend das Video wieder gestartet. Damit lassen sich Aufwände und Dauer der Einarbeitung deutlich verkürzen und gleichzeitig die Qualität erheblich verbessern.

#### ◆ HINWEIS: PERSÖNLICHER KONTAKT ALS WICHTIGER FAKTOR

So sinnvoll und effizient solche Tutorials auch sind, sie ersetzen nicht die Zeit, die Sie sich für Ihre Mitarbeiter nehmen, um vor allem die Einarbeitung mit regelmäßigen Gesprächen zu begleiten und sich ihrer Sorgen und Nöte sowie ihren Erwartungen zu widmen.

#### Mitarbeiter binden

Wenn diese erste kritische Phase überwunden und Ihr Team schlagkräftig verstärkt wurde, sollten weitere Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung selbstverständlich sein. Zunächst gilt es, Über- als auch Unterforderung zu vermeiden. Diese Aufgabe kann man am besten meistern, indem man die Systematik der Effizienzmessung (siehe Artikel „Messen – zählen – wiegen“ in Der Verwalter-Brief April 2018, Seite 6) anwendet. So können Aufgabenpakete geschnürt werden, die der Leistungsfähigkeit des einzelnen Mitarbeiters angepasst sind. Ob er mit dem übertragenen Arbeitspaket wirklich ausgelastet, über- oder unterfordert ist, lässt sich am ehesten durch regelmäßige Personalgespräche feststellen. Nur so lässt sich der Tatsache Rechnung tragen, dass jedes Individuum unterschiedlich leistungsfähig ist. In jedem Stall gibt es Rennpferde und Ackergäule. Dem kann zusätzlich durch leistungsbezogene Lohnanteile entsprochen werden. Auch die unterschiedliche Motivation jedes Einzelnen (eher ausgewogene Work-Life-Balance oder eher Leistungsorientierung) kann so berücksichtigt werden.

#### ◆ HINWEIS: WAS ZÄHLT SIND DIE ERGEBNISSE

Die Messung von Arbeitszeiten tritt dabei in den Hintergrund, wesentlich ist die Abarbeitung der definierten Arbeitspakete.

Weiterhin können die Möglichkeiten, die sich durch Digitalisierungsmaßnahmen ergeben, zur Flexibilisierung der Arbeitsgestaltung genutzt werden. Zunächst ist es jetzt deutlich leichter möglich, Heimarbeit zu realisieren.

Für Anforderungen, die sich durch datenschutzrechtliche Bestimmungen ergeben, existieren bereits technische Lösungen auf der Ebene der Betriebssysteme. Auf diese Art können Familie und Arbeit deutlich besser aufeinander abgestimmt und vereinbart werden und die Erwartungen der jüngsten Generation Z am ehesten entsprochen.

Nur wenn wir neue Wege gehen, können wir neue Lösungen finden.

#### ◆ DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung). Buchautor u. a. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen“ (Haufe). [www.inracon.de](http://www.inracon.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Zwei Eigentümer bitten aus rein eigenen Interessen den Verwalter um die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Wer trägt die Kosten, wie z. B. Saalmiete, für diese außerordentliche Eigentümerversammlung? Wie kann der Verwalter eine Sondervergütung durchsetzen, wenn dieser Fall im Verwaltervertrag nicht geregelt ist?**

Auch bei der Durchführung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung sind die Kosten von der Gemeinschaft zu tragen, wie zum Beispiel die Saalmiete. Durch wen die außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung initiiert wurde, ist insoweit nicht von Bedeutung. Die Behandlung der Beschlussgegenstände der Tagesordnung muss jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen; dies könnte bei rein eigenen Interessen fraglich sein.

Da die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen zum gewöhnlichen Aufgabenkreis des Verwalters gehört, kann eine Sondervergütung nur dann verlangt werden, wenn dies im Verwaltervertrag geregelt ist.

**Werden in der Eigentümerversammlung die Miteigentumsanteile der nicht anwesenden Eigentümer bzw. die der nicht „ersienenen“ Vollmachtgeber mitgezählt?**

Nein. Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Abweichendes kann in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geregelt sein/werden. Das Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Beschlüssen wird dann anhand der anwesenden bzw. durch einen Bevollmächtigten vertretenen Eigentümer ermittelt.

**Der Bezirksschornsteinfeger fordert von der Verwaltung eine aktuelle Liste mit Anschriften der Eigentümer, da er den Feuerstättenbescheid selbst versenden möchte. Darf eine solche Liste herausgegeben werden?**

Der Verwalter sollte dem Bezirksschornsteinfeger mitteilen, dass er zum Empfang des Feuerstättenbescheids ermächtigt ist und diesen sodann an die Wohnungseigentümer weiterleitet. Die Herausgabe der Eigentümerliste ist ein Verstoß gegen das geltende Datenschutzrecht.

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

**Ein Wohnungseigentümer stellt den Antrag auf zwei Stellungnahmen im Protokoll. Der Wohnungseigentümer ist seit Jahren im Streit mit den übrigen Wohnungseigentümern. Er behauptet seit 15 Jahren, dass die Wohnflächen nicht stimmen würden und hat jede Klage gegen die WEG verloren. Nun will er in zwei TOPs „seinen Irrsinn“ im Protokoll haben. Besteht hier überhaupt eine Beschlusskompetenz? Es wird kein Wortlautprotokoll geführt. Wenn zulässig, müsste ein zusätzlicher Protokollant bezahlt werden. Wer trägt die Kosten?**

Grundsätzlich können Eigentümer vor Ablauf der Einladungsfrist Anträge stellen, wonach bestimmte Punkte auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt werden, wenn deren Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Der Versammlungsvorsitzende muss allerdings nur ein Ergebnisprotokoll der Eigentümerversammlung erstellen. Dieses muss lediglich den vollständigen Wortlaut der gefassten Beschlüsse und die jeweiligen Abstimmungsergebnisse wiedergeben. Auf ein Wortlautprotokoll hat der besagte Eigentümer jedoch keinen Anspruch.

**Wie werden die Themen E-Mobilität/Nachrüstung von Strom/Starkstrom in der Tiefgarage nach § 22 WEG behandelt? Was ist zu beachten?**

Nach der Rechtsprechung des Landgerichts München I (Urteil v. 21.1.2016, 36 S 2041/15 WEG) stellt die Herstellung eines Elektroanschlusses eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes hat daher keinen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung eines Elektroanschlusses zum Aufladen eines Elektroautos.

**Öffentliche Kanaldeckel in der Straße führen immer wieder zu Erschütterungen an einem alten Haus, wenn Laster vorbeifahren. Nun fordern die Eigentümer, den Verwalter per Beschluss dazu zu verpflichten, auf die Stadt zuzugehen, um Abhilfe zu schaffen. Besteht Beschlusskompetenz, da sich die Kanaldeckel nicht auf dem Grundstück des zu verwaltenden Objekts befinden?**

Die Eigentümer können einen Beschluss fassen, wonach der Verwalter ermächtigt wird, die Stadtverwaltung anzusprechen und um Abhilfe zu bitten.

**Ein Eigentümer (Mehrheitseigentümer) hat in seinem Teileigentum ohne Beschluss eine Pizzeria eingerichtet. Vorher wurde darin eine Drogerie betrieben. Die Stadt hat dies genehmigt. Die Eigentümer wurden nicht gefragt und erwägen den Eigentumsentzug bzw. den Rückbau. Wäre der Eigentümer schon bei dem Beschluss, ob rechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, nicht stimmberechtigt? Oder erst, wenn er einer Aufforderung eines Rückbaus nicht nachkommt und dann geklagt werden soll?**

Unterlassungsansprüche kämen nur bei einer zweckwidrigen Nutzung der Teileigentumseinheit in Betracht. Es müsste daher zunächst geprüft werden, ob der Betrieb einer Pizzeria in der besagten Teileigentumseinheit im Widerspruch zu der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geregelten Zweckbestimmung steht und ob der konkrete Betrieb die übrigen Eigentümer über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

Nach dem Wortlaut des § 25 Abs. 5 WEG ist ein Eigentümer unter anderem dann nicht stimmberechtigt, wenn ein Rechtsstreit gegen ihn eingeleitet werden soll. Dies gilt auch für vorprozessuale Maßnahmen.

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

# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

die WEG-Reform hat uns die sehr komplizierte Bestimmung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG beschert. Sie lautet: „Sie (Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Anm. d. Autors) übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.“

Ich kenne niemanden, der auf den ersten Blick versteht, was hier angeordnet ist, und der die Regelung ohne Weiteres anzuwenden weiß. Jedenfalls ist klar, dass es „gemeinschaftsbezogene Rechte“ gibt. Welche das genau sind, versucht die Rechtsprechung seit Jahren zu klären. Dabei schlägt sie mitunter Kapriolen. In dem Urteil, das wir diesmal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, kassiert der Bundesgerichtshof z. B. eine Rechtsprechung, die erst seit Kurzem auf dem „Markt“ war. Jeder Verwalter sollte die Entscheidung kennen und beachten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Schadensersatz – Gemeinschaftsbezogen, aber nicht immer!**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

**Schadensersatz – Gemeinschaftsbezogen, aber nicht immer!**

**Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt werden, kann ein einzelner Wohnungseigentümer einklagen, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen aus dem Miteigentum an dem Grundstück nach § 1004 Abs. 1 BGB stehen.**

BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 328/17

#### Der Fall:

Wohnungseigentümer B lässt eigenmächtig im Bereich seines Sondereigentums Dachflächenfenster einbauen. Wohnungseigentümer K klagt gegen B auf Beseitigung der Dachflächenfenster und Wiederherstellung des Daches. Nach Erhebung der Klage vergemeinschaften die Wohnungseigentümer per Beschluss ihre Rechte auf Störungsbeseitigung. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht dann allerdings nicht gegen B vor. K behauptet, die Wohnungseigentümer hätten ihre Rechte nur vergemeinschaftet, um seine Klage zu vereiteln und einen Rückbau zu verhindern.

Das Amtsgericht (AG) verurteilt B antragsgemäß. Auf die Berufung des B weist das Landgericht (LG) die Klage hingegen als unzulässig ab. Zur Durchsetzung eines auf Naturalrestitution gerichteten Schadensersatzanspruches sei nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer prozessführungsbefugt. Dies gelte auch für den konkurrie-

renden Anspruch auf Störungsbeseitigung mit dem Inhalt der Beseitigung und Wiederverschließung des Dachs.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob ein Wohnungseigentümer individuell neben der bloßen Störungsbeseitigung (= Entfernung der Fenster) auch Naturalrestitution (= Wiederverschließung des Dachs) verlangen kann. Dies wäre im Fall zum einen ausgeschlossen, wenn es sich bei dem Anspruch auf Naturalrestitution um ein „gemeinschaftsbezogenes Recht“ handeln würde, und zum anderen, wenn der Beschluss, die Rechte der Wohnungseigentümer auf Störungsbeseitigung zu vergemeinschaften, wirksam wäre.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Ein Wohnungseigentümer kann neben der bloßen Störungsbeseitigung (= Entfernung der Fenster) auch Naturalrestitution (= Wiederverschließung des Dachs) verlangen, so der BGH. Der (Gesamt-)Anspruch ist also nicht „gemeinschaftsbezogen“. Um zu klären, ob der Beschluss, die Rechte der Wohnungseigentümer auf Störungsbeseitigung zu vergemeinschaften wirksam ist, gibt der BGH den Fall hingegen an das LG zurück. Dieses soll klären, ob die Vergemeinschaftung wirksam ist.

##### 2. Kein gemeinschaftsbezogenes Recht

Im Grundsatz sei das Recht, Störungsbeseitigung zu verlangen, nicht gemeinschaftsbezogen, während das Recht, Schadensersatz zu verlangen, gemeinschaftsbezogen sei. Bestünde aber eine Anspruchskonkurrenz, was der Fall sei, wenn ein Wohnungseigen-

tümer auf Beseitigung einer unrechtmäßigen baulichen Veränderung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands klage, könne man insgesamt von keinem gemeinschaftsbezogenen Recht ausgehen.

Sähe man es anders, wäre die Möglichkeit des einzelnen Wohnungseigentümers zur Rechtsverfolgung erheblich beeinträchtigt. Bauliche Veränderungen oder ein rechtswidriger Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen häufig nicht alle Wohnungseigentümer gleichermaßen. Deshalb sei es nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert, dass von vornherein die Gemeinschaft mit der Durchsetzung solcher Ansprüche und dem damit verbundenen Kostenrisiko belastet werde. Vielmehr sei es interessengerecht, dass einzelne Wohnungseigentümer die ihnen zustehenden Ansprüche so lange durchsetzen können, wie eine gemeinschaftliche Rechtsverfolgung nicht mehrheitlich beschlossen worden sei.

In Bezug auf die Wiederherstellung habe er selbst zwar Anfang 2014 ein gemeinschaftsbezogenes Recht angenommen. Daran halte er aber nicht fest. Richtigerweise seien Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt seien, kein gemeinschaftsbezogenes Recht, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen aus dem Miteigentum am Grundstück stünden. Das gelte auch, soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasse. Anders als bislang entschieden, sei der einzelne Wohnungseigentümer daher auch insoweit prozessführungsbefugt, als er die von der Störungsbeseitigung umfasste Wiederherstellung des vorherigen Zustands erreichen wolle. Andernfalls könnte er nicht die vollständige Beseitigung der Beeinträchtigung erreichen, sondern müsste sich gewissermaßen mit der „halben“ Beseitigung begnügen und wäre im Übrigen darauf angewiesen, einen Beschluss herbeizuführen. Eine solche gesplante Zuständigkeit sei nicht sinnvoll und entspreche nicht den Interessen der Wohnungseigentümer.

### 3. Wirksamkeit der Vergemeinschaftung

Der Beschluss, die Rechte der Wohnungseigentümer auf Störungsbeseitigung zu vergemeinschaften, könnte unwirksam sein. Bei der Annahme der Nichtigkeit sei allerdings Zurückhaltung geboten. Ob sich die beabsichtigte Verfolgung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen im Rahmen des grundsätzlich bestehenden Ermessens der Wohnungseigentümer halte, müsse in aller Regel in einem Anfechtungsverfahren geklärt werden. In Ausnahmefällen könne ein Vergemeinschaftungsbeschluss aber auch als rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein. Dies sei nun zu klären.

## Das bedeutet für Sie:

### 1. Gemeinschaftsbezogene Rechte

Das Gesetz unterscheidet zwischen Rechten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Rechten der Wohnungseigentümer. Soweit die Gemeinschaft Inhaber der gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte ist, kann nur sie handeln. Soweit die Wohnungseigentümer Inhaber der gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte sind, können nur sie handeln – würde man denken. So ist es aber nicht!

Nach dem schon zitierten § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gibt es Rechte in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum, deren Inhaber zwar die Wohnungseigentümer sind, deren Ausübung aber Sache der Gemeinschaft ist. Diese wird dabei in der Regel vom Verwalter vertreten.

#### HINWEIS: HAUSGELDINKASSO

Nach den Materialien zur WEG-Reform sollen vor allem drei Rechte gemeinschaftsbezogen sein:

- Die Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten (= das Recht, von einem Wohnungseigentümer Hausgeld zu verlangen).
- Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, auch soweit er sich gegen den Verwalter richtet.
- Mängelansprüche der Wohnungseigentümer aus Erwerbsverträgen mit Bauträgern, soweit deren Geltendmachung grundsätzlich der Gesamtheit, nicht aber den einzelnen Wohnungseigentümern zusteht, etwa die Entscheidung, ob statt Nachbesserung gemindert oder kleiner Schadensersatz verlangt werden soll, oder die Befugnis, die Rechte auf Minderung oder kleinen Schadensersatz geltend zu machen.
- Das Gesetz gesellte zu diesen nicht ausdrücklich genannten Rechten zwei ausdrücklich genannte Rechte hinzu: Das Recht, von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums zu verlangen, und das Recht, die Zwangsvollstreckung in Bezug auf ein Entziehungsurteil zu betreiben.

Die vorstehende Liste ist allerdings nicht ganz richtig. Denn das Recht, von einem Wohnungseigentümer Hausgeld zu verlangen, ist im geltenden Recht gerade nicht gemeinschaftsbezogen, sondern ein eigenes Recht der Gemeinschaft, das der Verwalter im Rahmen seines Hausgeldinkassos wahren muss. Die Liste ist ferner nicht statisch. Denn das Recht, von einem Wohnungseigentümer Schadensersatz zu verlangen, ist nach der vorliegenden BGH-Grundsatzentscheidung in dem

Fall, dass ein Wohnungseigentümer dieses Recht neben einem Anspruch auf Störungsbeseitigung geltend macht, nicht (mehr) gemeinschaftsbezogen.

#### HINWEIS: SCHADENSERSATZANSPRUCH

Der Fall stellt allerdings eine Ausnahme dar. Geht es im Übrigen um einen Anspruch auf Schadensersatz, ist dieser ein gemeinschaftsbezogenes Recht. Zerstört ein Dritter, etwa ein Mieter, oder ein Wohnungseigentümer einen Zaun, einen Handlauf oder einen Aufzug, handelt es sich um ein gemeinschaftsbezogenes Recht. Für dieses muss der Verwalter organisieren, dass sich die Wohnungseigentümer mit ihm „beschäftigen“, also klären, ob, ggf. wann und wie und durch wen dieses Recht wahrgenommen werden soll.

Und die Liste ist nicht abschließend. Neben den genannten Rechten werden zurzeit u. a. folgende Rechte als „gemeinschaftsbezogen“ angesehen:

- Die Durchsetzung von Rechten nach § 14 Nr. 3 WEG, also die Erzwingung der Duldung von Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum, soweit sie auf einem nach § 14 Nr. 1 und Nr. 2 WEG zulässigen Gebrauch beruhen.
- Die Durchsetzung von Rechten nach § 14 Nr. 4 WEG, also die Erzwingung des Betretens und der Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.
- Die Durchsetzung eines Notwegs.

Diese Sichtweise kann sich aber ändern und muss vom Verwalter stets auf seine Gültigkeit hin abgeklöpft werden.

### 2. Vergemeinschaftung

Ist ein Recht in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum nicht von Gesetzes wegen gemeinschaftsbezogen, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, es durch einen Beschluss zu „vergemeinschaften“ und damit eine Pflicht der Gemeinschaft zu begründen, dieses Recht für die Wohnungseigentümer, die weiterhin Rechtsinhaber bleiben, auszuüben.

#### HINWEIS: STÖRUNGSBESEITIGUNG UND UNTERLASSUNG

Nach den Materialien zur WEG-Reform geht es hier vor allem um das Recht, von einem Wohnungseigentümer die Beseitigung und Unterlassung einer Störung, etwa die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums durch bauliche Veränderungen und die Wiederherstellung des früheren Zustands zu verlangen. Neben diesem

werden zurzeit – auch diese Sichtweise kann sich ändern und muss vom Verwalter stets auf seine Gültigkeit hin abgeklöpft werden – u. a. folgende Rechte als „vergemeinschaftbar“ angesehen:

- Rechte gegen den Grundstücksnachbarn.
- Der Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum (wenn es in der WEG-Anlage kein Teileigentum gibt).
- Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums (hoch streitig).
- Kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche gegen den Bauträger, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.
- Bestimmte Mängelrechte gegen den Bauträger wegen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Nach einer Vergemeinschaftung kann der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr auf Beseitigung und/oder Unterlassung klagen. Hat er das getan, bevor es zu einer Vergemeinschaftung gekommen ist, wird seine Klage nachträglich unzulässig.

An der Möglichkeit der Vergemeinschaftung und deren Wirkungen rührt die vorliegende Grundsatzentscheidung nicht. Die Wohnungseigentümer haben also weiterhin die Möglichkeit, ihre Rechte wegen der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums zu einer Sache der Gemeinschaft zu machen.

#### ➤ MUSTER: VERGEMEINSCHAFTUNG UNTERLASSUNGSANSPRUCH

1. Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, von Wohnungseigentümer ... Unterlassung wegen ... [genaue Beschreibung] zu verlangen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Betroffen sind nur die Ansprüche, die aus einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums herrühren.
2. Der Verwalter ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit außergerichtlich und gerichtlich in erster und zweiter Instanz zu vertreten und zur Anspruchsdurchsetzung Rechtsanwalt ... [Name, Adresse] zu beauftragen.
3. Wohnungseigentümer ... soll zunächst nochmals außergerichtlich zur Unterlassung aufgefordert werden. Bleibt dies erfolglos, soll Klage auf Unterlassung erhoben werden.

Der BGH streicht mit der aktuellen Entscheidung heraus, dass eine Vergemeinschaftung, wie im vorstehenden Muster, zwar zulässig ist, im Ergebnis aber nicht dazu dienen darf, einen Wohnungseigentümer gleichsam zu entrechteten. So soll es liegen können, wenn

- ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Anspruch auf Beseitigung und/oder Unterlassung vor der Vergemeinschaftung gerichtlich geltend gemacht hat,
- eine Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft nicht beabsichtigt ist und
- die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, das bereits laufende Gerichtsverfahren des einzelnen Wohnungseigentümers zu beenden.

### 3. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Der Verwalter muss die Rechtsprechung verfolgen und darauf achten, welche Rechte als gemeinschaftsbezogen oder als nicht mehr gemeinschaftsbezogen angesehen werden. Für die hier nicht behandelten gemeinschaftsbezogenen Pflichten gilt nichts anderes.
- Wird ein Recht als gemeinschaftsbezogen angesehen, muss der Verwalter den Wohnungseigentümern bei der Willensbildung für die Gemeinschaft helfen. Er muss das Recht in der Versammlung als einen TOP aufnehmen und den Wohnungseigentümern vorschlagen, wie das Recht von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auszuüben ist. Für die hier nicht behandelten gemeinschaftsbezogenen Pflichten gilt nichts anderes.
- Der Verwalter muss die Rechtsprechung verfolgen und darauf achten, welche Rechte die Wohnungseigentümer vergemeinschaften können. Liegt es so, muss er wissen, dass eine Vergemeinschaftung nicht allein dem Zweck dienen darf, einen Wohnungseigentümer zu entrechteten. Denn dann ist ein Beschluss nichtig.

#### ! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Beseitigung

→ **2711858**

Unterlassungsansprüche → **637307**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Fortsetzungsversammlung grundsätzlich möglich; Beschluss über Haftungsbeschränkung des Beirats ist ordnungsmäßig

(AG Friedberg, Urteil v. 31.5.2017, 2 C 1076/16) Liegt es angesichts des Umfangs der Tagesordnung nahe, dass ggf. eine Fortsetzungsversammlung erforderlich ist und lädt der Verwalter bereits im Ladungsschreiben der Eigentümerversammlung zu dieser Fortset-

zungsversammlung unter Angabe von Zeitpunkt und Ort ein, leiden die in dieser Fortsetzungsversammlung gefassten Beschlüsse nicht an einem formellen Mangel. Die Haftung des Verwaltungsbeirats kann durch Beschluss auf Fälle der groben Fahrlässigkeit und des Vorsatzes mit Ausnahme der Fälle von Schäden an Leib und Leben anderer beschränkt werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Beirat → **636277**

### Es stellt i. d. R. keine Pflichtverletzung des Verwalters dar, wenn dieser anfechtbare oder nichtige Beschlüsse durchführt

(LG Dortmund, Beschluss v. 24.4.2017, 1 S 53/17)

Die Anfechtungsklage hat nach § 23 Abs. 4 WEG keine aufschiebende Wirkung. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet den Verwalter auch zur Durchführung anfechtbarer oder nichtiger Beschlüsse. Eine Differenzierung ist insoweit nicht statthaft, da die Ungültigerklärung durch das Gericht oder seine Feststellung, der durchgeführte Beschluss sei nichtig, auf dieselbe Rechtsfolge gerichtet sind. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn der Verwalter die Beschlussnichtigkeit in vorwerfbarer Weise zu verantworten hat.

#### ! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Nichtiger Beschluss → **2342136**

Haftung (WEG): Verwalter → **636625**

### Rücklagenzuführung nicht als Kosten ausweisen; ggf. Erläuterungen zu den Heizkosten erforderlich

(AG Ratzeburg, Urteil v. 12.4.2017, 11 C 6/16) Die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresabrechnung nicht als Ausgaben darzustellen. Lässt sich aus der Jahresabrechnung selbst nicht verständlich erkennen, worauf die unterschiedlichen Beträge in Jahresgesamt- und Jahreseinzelabrechnung bezüglich der Heizkosten beruhen, ist in die Jahresabrechnung eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Instandhaltungsrücklage:

Angemessenheit der Ansparung → **2594873**



## Auch das noch

### Zugebissen

Ein vorwitziger Esel und ein zu schwacher Zaun waren die zentralen Punkte in einem Fall, den das LG Gießen auf dem Tisch hatte. Der Fahrer eines Sportwagens aus dem Hause McLaren – Farbe: Möhren-Orange – wendete sein sündhaft teures Gefährt in der Nähe einer Weide, auf der betreffender Esel graste. Just als sich der Wagen mit dem Heck unmittelbar am Drahtzaun befand, lehnte sich das Tier über diesen, drückte den Zaun nach außen und biss zweimal herzhaft in den Heckspoiler des Boliden. Den Schaden von knapp 5.200 EUR wollte der PS-Freund nicht auf sich sitzen lassen und zog gegen den Halter des Vierbeiners vor Gericht. „Klarer Fall von Tierhalterhaftung“, sagte das LG Gießen (Urteil v. 8.5.2017, 4 O 110/17) und sprach den Schadensersatz zu. In den unvermittelten Bissen habe sich gerade die tierische Unberechenbarkeit verwirklicht und dieses unberechenbare Verhalten habe sich in dem Schaden am Fahrzeug niedergeschlagen. Ein Mitverschulden des Sportwagen-Fahrers sah das Gericht nicht. Vielmehr habe es der Esel-Halter versäumt, den Zaun so zu gestalten, dass Dritte durch das Tier nicht gefährdet werden. Ob der Esel den rasanten Flitzer für eine überdimensionale Möhre hielt oder sich vom Motorenlärm gestört fühlte, blieb vor Gericht offen.

## Zitat

**Es hört doch jeder nur, was er versteht.**

Johann Wolfgang v. Goethe (1749 – 1832), deutscher Dichter und Naturforscher

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Rolle rückwärts

Bislang hielt man die Frage, wer gegen Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums vorgehen darf, für höchstrichterlich entschieden: Ging es um Wiederherstellungs-, insbesondere um Schadensersatzansprüche, war die WEG als Verband zur Anspruchsdurchsetzung befugt, bei Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen (vorbehaltlich einer Vergemeinschaftung) jeder einzelne Wohnungseigentümer. Aber was sollte geschehen, wenn eine Beeinträchtigung, im nun entschiedenen Fall der Einbau von Dachflächenfenstern, sowohl als Beschädigung des Gemeinschaftseigentums Schadensersatzansprüche wie auch Beseitigungsansprüche auslöste? Der BGH gab seine frühere Linie, die Geltendmachung von Wiederherstellungsansprüchen immer

der Gemeinschaft zuzuweisen, mit der Begründung auf, dass hierdurch die an sich erwünschte Rechtsverfolgung des einzelnen Wohnungseigentümers erheblich beeinträchtigt wäre.

Dieser Mut zur Neuorientierung verdient Anerkennung und Zustimmung. Die Übertragung von Befugnissen auf die Gemeinschaft nahm bisweilen schon ein beängstigendes Ausmaß an. Endlich verdeutlicht der BGH wieder, dass auch das Gemeinschaftseigentum den Wohnungseigentümern gehört und dass diese zuallererst für seinen ordnungsgemäßen Zustand verantwortlich sind. Allerdings ist mit dieser Rolle rückwärts ein erhebliches Umdenken verbunden: Ansprüche auf Beseitigung von Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums (namentlich von baulichen Veränderungen) werden üblicherweise mit Schadensersatzansprüchen konkurrieren, da Beseitigung und Naturalrestitution eben sachlich zumindest teilweise dasselbe Ziel verfolgen. Anders als der BGH annimmt, wird die Ausübungs- und Prozessführungsbefugnis des einzelnen Eigentümers nicht die Ausnahme bleiben, sondern zur Regel werden.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2019 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjohs,  
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 13.05.2019.

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



Mat.-Nr. 06436-4090

