

Der Verwalter-Brief

mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2021



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

durch das am 1.12.2020 in Kraft getretene WEMoG wurde der grundsätzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung

eines zertifizierten Verwalters eingeführt. Künftig gehört damit zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG. Dabei darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer IHK durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen Kenntnisse verfügt. Was aber bisher noch fehlt, ist eine entsprechende Prüfungsordnung. Am 4.6.2021 veröffentlichte nun das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) seinen Verordnungsentwurf über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV). Der vorgestellte Entwurf konkretisiert das Prüfungsverfahren und die Prüfungsgegenstände. Wir geben Ihnen heute einen ersten Einblick, womit Sie rechnen müssen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

WEG-Reform: Zertifizierungserfordernisse durch die neue Zertifizierte-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV)

→ Seite 4

Organisation

IT-Security: Hacker und Datenschutzbehörden auf dem Vormarsch

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Störungsabwehr in Altverfahren

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Modernisierungsmieterhöhung in Etappen

Nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (Modernisierungsmieterhöhung). Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären und zu erläutern.

Wurden mehrere tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, kann der Vermieter mehrere Modernisierungsmieterhöhungen bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären. Dies ist auch dann möglich, wenn der Vermieter die Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt hat, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter in einem Schreiben verschiedene Maßnahmen zur Einsparung von Energie, den Anbau von Balkonen sowie den Einbau neuer Wohnungstüren angekündigt und eine Gesamtdauer der Maßnahmen und eine insgesamt zu erwartende Mieterhöhung genannt. Nachdem alle Maßnahmen außer dem Einbau der neuen Wohnungstüren ausgeführt waren, erklärte der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung. Die Mieter meinten, zunächst müssten erst noch die neuen Türen eingebaut werden.

Der BGH sah das anders, weil die Maßnahmen voneinander trennbar waren. Bei den Türen handelte es sich um ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk. Eine „Gesamtmaßnahme“ lag auch nicht deshalb vor, weil der Vermieter alle Arbeiten gemeinschaftlich angekündigt hatte. (BGH, Urteil v. 28.4.2021, VIII ZR 5/20)

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn eine Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten angekündigt worden ist, entfällt nicht die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung. Allerdings verlängert sich die Frist, ab welcher der Mieter die erhöhte Miete schuldet, von 3 auf 9 Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung.



Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – nach Modernisierung → **6557841**

Nachbar darf überhängende Äste auch dann abschneiden, wenn Baum dadurch absterben könnte

Der Eigentümer eines Grundstücks darf vom Nachbargrundstück herübertretende Äste und Zweige abschneiden, sofern er diesem Nachbarn zuvor erfolglos eine Frist zum Rückschnitt gesetzt hat. Dieses Selbsthilferecht ergibt sich aus § 910 Abs. 1 BGB.

Das Selbsthilferecht besteht auch, wenn die Gefahr besteht, dass hierdurch die Standfestigkeit des Baumes leidet oder dieser abzustarben droht. Das hat der BGH ausdrücklich klargestellt. Nach Vorstellung des Gesetzgebers solle das Selbsthilferecht einfach und allgemein verständ-

lich ausgestaltet sein. Daher unterliege es keiner Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung. Zudem liege die Verantwortung dafür, dass die Zweige nicht über die Grenze ragen, beim Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Baum stehe. Komme er seiner Verantwortung für die Bäume nicht nach, könne er sich später nicht darauf berufen, dass der Baum durch einen Rückschnitt Schaden erleiden könnte.

Das Selbsthilferecht kann aber durch naturschutzrechtliche Regelungen eingeschränkt sein, etwa durch Baumschutzsatzungen oder -verordnungen. (BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 234/19)



Weiterführende Informationen:

Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch Bäume, Sträucher und anderen Pflanzenbewuchs auf Nachbargrundstücken → **628966**

Vorschnelle Duldungsklage kann für Vermieter teuer werden

Mieter müssen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Mietsache dulden und Vermieter müssen solche Maßnahmen ankündigen. Erhaltungsmaßnahmen müssen „rechtzeitig“ angekündigt werden, Modernisierungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Beginn (§ 555a Abs. 1, § 555d Abs. 1 BGB).

Ob ein Mieter schon vor Beginn einer angekündigten Maßnahme dem Vermieter aus Rücksicht auf dessen Interesse an einer geordneten Durchführung der Baumaßnahme seine künftige Duldungsbereitschaft mitteilen muss, ließ der BGH in einer aktuellen Entscheidung zwar offen, stellte aber einen für Vermieter wichtigen Punkt klar: Wenn man eine solche Pflicht annimmt und der Vermieter nach einer vergeblichen Aufforderung an den Mieter, die Duldungsbereitschaft zu erklären, direkt vor Gericht zieht, gehen die Prozesskosten zu Lasten des Vermieters, wenn der Mieter gleich nach Zustellung der Klage erklärt, die Maßnahmen dulden zu wollen. In diesem Fall fehlt es nämlich an einem Verzug des Mieters hinsichtlich der Anzeige der Duldungsbereitschaft und damit an einem Anlass zur Klage.

Verzug des Mieters tritt erst dann ein, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat. Erst dann kommt die Bejahung eines Klageanlasses im Sinne von § 93 ZPO in Betracht. Nicht ausreichend ist dem BGH zufolge, bereits im 1. Aufforderungsschreiben eine Nachfrist zu setzen. (BGH, Beschluss v. 27.4.2021, VIII ZB 44/20)



Weiterführende Informationen:

Modernisierung (Miete) → **639108**

Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens für Vergleichsmiete maßgeblich

Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Prozess über eine Mieterhöhung ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugegangen ist. Von diesem Zeitpunkt wird der Betrachtungszeitraum (bis 2019: 4 Jahre, ab 2020: 6 Jahre) zurückgerechnet. Das hat der BGH klargestellt. Nicht maßgeblich ist der Zeitpunkt, ab dem die Mieterhöhung wirksam werden soll.

Im entschiedenen Fall, in dem die Mieterhöhung einer Wohnung strittig war, hatte ein gerichtlich bestellter Sachverständiger ein Gutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung erstellt und hierfür 14 vergleichbare Wohnungen herangezogen. Bei zwei der Vergleichswoh-

nungen war die Miete erst neu vereinbart worden, nachdem dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen zugegangen war. Die Mieten dieser beiden Vergleichswohnungen dürfen daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden, da sie außerhalb des Betrachtungszeitraums „Zugang des Erhöhungsverlangens minus 4 bzw. 6 Jahre“ vereinbart worden sind. (BGH, Urteil v. 28.4.2021, VIII ZR 22/20)

! Weiterführende Informationen:

Ortsübliche Vergleichsmiete → **625801**

Rechtsmittelbeschwer bei Streit über Bestellung und Abberufung des Verwalters

Ein Kläger wollte sich mit dem Berufungsurteil des Landgerichts in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit, in dem ihm das Landgericht auch die Revision verwehrte, nicht abfinden. Um doch noch vor den BGH ziehen zu können, reichte er deshalb dort eine Nichtzulassungsbeschwerde ein. Der BGH wies die Nichtzulassungsbeschwerde als unzulässig ab, da der Betroffene keine Beschwer von mehr als 20.000 Euro geltend machen konnte.

Verlangt ein Wohnungseigentümer die vorzeitige Abberufung des Verwalters, ist seine Rechtsmittelbeschwer nach seinem Anteil am restlichen Verwalterhonorar zu bemessen, so der BGH in einem aktuellen Beschluss. Der Anteil am Verwalterhonorar ist auch für die Bestimmung der Rechtsmittelbeschwer beim Streit um die Bestellung eines neuen Verwalters maßgeblich.

Strebt der Rechtsmittelführer neben der Abberufung des bisherigen Verwalters die Bestellung eines neuen Verwalters an, bestimmt sich seine Beschwer nach seinem Anteil an dem Resthonorar des bisherigen Verwalters und nach dem Anteil am Honorar des neuen Verwalters, wobei in sich überschneidenden Zeiträumen nur das höhere Honorar maßgeblich ist. (BGH, Beschluss v. 25.3.2021, V ZR 136/20)

! Weiterführende Informationen:

Nichtzulassungsbeschwerde → **2703292**

Neues Mietspiegelrecht beschlossen

Die Reform des Mietspiegelrechts ist beschlossene Sache; Bundestag und Bundesrat haben zugestimmt. Mietspiegel sollen unter anderem über mehr Standards rechtssicherer und zuverlässiger werden. Behörden dürfen künftig vermehrt Daten nutzen, die bereits vorhanden sind, zum Beispiel in den Melderegistern, bei Verwaltung der Grundsteuer erhobene Daten sowie solche aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus. Für Mieter und Vermieter wird es künftig Pflicht, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnungen zu geben. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Städte dieser Größe, die bislang keinen Mietspiegel haben, müssen bis zum 1.1.2023 einen neuen Mietspiegel erstellen; entscheidet sich eine Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, läuft die Übergangsfrist bis zum 1.1.2024.

Unverändert bleibt die Gültigkeitsdauer von Mietspiegeln.

! Weiterführende Informationen:

Mietspiegel → **668296**



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.

WEG-Recht in der Praxis mit Dr. Elzer. WEG-Verwaltung: Die häufigsten Fragen/Problemfälle zur baulichen Veränderung

Donnerstag, 2.9.2021, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Knapp ein Jahr ist seit Inkrafttreten der WEG-Reform vergangen. Seitdem mussten Sie sich als Verwalter mit einschneidenden Änderungen in Ihrem Verwalteralltag auseinandersetzen. Vieles ist noch unklar. Antworten auf Ihre Fragen zum Thema „Bauliche Veränderungen“ erhalten Sie in unserer neuen Serie „SIE FRAGEN, DR. ELZER ANTWORTET“.

Referent: Dr. Oliver Elzer

Mieterhöhung: Von der Indexmiete über die Staffelmiete bis Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei Wohnraum

Donnerstag, 16.9.2021, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Mieterhöhungen können bereits im Mietvertrag vereinbart werden, in Form einer Indexmiete oder Staffelmiete. Ansonsten kommt eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht.

All diese Vereinbarungen bzw. Maßnahmen erfordern bestimmte Formalitäten. In diesem Online-Seminar erfahren Sie alles Wissenswerte zu vertraglichen Vereinbarungen zur Miethöhe sowie zur Mieterhöhung bei Wohnraum.

Referentin: RAIN Birgit Noack

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

Verwalterthema des Monats

WEG-Reform: Zertifizierungserfordernisse durch die neue Zertifizierte-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV)

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Die Diskussion um die Einführung einer Grundqualifikation für Wohnimmobilienverwalter wird seit dem Jahr 2011 geführt. Damals kam das vom VDIV beauftragte „Zuck-Gutachten“ zum Ergebnis, dass die Berufsfreiheit mit der Einführung einer Berufszulassungsregelung nicht tangiert wird. Damit wurde ein lange gehegtes Argument, nämlich dass das Grundgesetz einer Mindestqualifikation entgegensteht, ausgehebelt. Zehn Jahre danach schließt sich nun der Kreis.

Unstrittig ist zwischenzeitlich, dass Mindestanforderungen für die Ausübung der Tätigkeit unerlässlich sind, um die Dienstleistungsqualität, den Verbraucherschutz und die sachgerechte Verwaltung von mehr als 10 Mio. Eigentumswohnungen zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund von Dienstleistungsqualität und Verbraucherschutz befasste sich der Gesetzgeber auf Basis des Koalitionsvertrages mit dem Thema in der vergangenen Legislaturperiode und legte 2016 einen Entwurf zur Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis neben dem Vorliegen der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse sowie einer verpflichtenden Berufshaftpflichtversicherung vor. Nachdem sich der Nationale Normenkontrollrat damals - ganz auf der Linie des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) - gegen die Einführung eines Sachkundenachweises aussprach, wurde 2018 nur eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden verabschiedet, die innerhalb eines 3-Jahres-Zeitraums zu erbringen ist. Und auch diese Regelung kam nur schwer zustande.

Umfassende Novellierung des WEG schafft die Wende – Zertifizierung als Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung

Durch das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WeMoG, BGBl. I S. 2187) wurde nunmehr in § 19 Abs. 2 Nr. 6 des WEG der grundsätzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt. Laut § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gehört künftig zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere „die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG, es sei denn, es bestehen weniger als 9 Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2 WEG) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters“. Die Neuregelung betrifft Bestellungsbeschlüsse ab dem 1.12.2022. Wer bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft war, gilt bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter.

Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Abs. 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwen-

digen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Durch § 26a Abs. 2 WEG wird das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen.

BMJV legt Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV) vor

Mit dem am 4.6.2021 veröffentlichten Verordnungsentwurf über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) kommt das BMJV seiner aus § 26a Abs. 2 WEG herrührenden Pflicht nach, nähere Bestimmungen zum Prüfungsverfahren und zu den Prüfungsgegenständen zu schaffen, um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen. In Ausgestaltung der Anforderungen der § 19 Abs. 2 Nr. 6 und § 26a WEG ist das Ziel der Bestimmungen in der Verordnung, festzulegen, welche Beschäftigte eines Verwaltungsunternehmens sich zu welchen Bedingungen als „Zertifizierte Verwalter“ bezeichnen dürfen.

Mit dieser zivilrechtlichen Lösung werden zwar die Voraussetzungen zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit nicht berührt, jedoch wird mit dem Zertifizierungserfordernis für die WEG-Verwaltung eine bisher nicht erforderliche Basisqualifikation geschaffen, auf der die kontinuierliche berufliche Weiterbildung im Sinne des § 34c GewO aufbauen kann. Die Voraussetzungen des § 34c GewO in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gelten aber uneingeschränkt fort. Dies ist infolge der erweiterten Befugnisse, die das neue WEG mit sich bringt, für den Verwalterberuf die logische und richtige Konsequenz.

Die Prüfungsverordnung konkretisiert das Prüfungsverfahren und die Prüfungsgegenstände. So wird in § 2 ZertVerwV-E unter anderem festgelegt, dass die Prüfung vor jeder anbietenden IHK abgelegt werden kann und dafür ein Prüfungsausschuss einzurichten ist. Die Anzahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses wird in der Verordnung nicht vorgeschrieben. Mitglied des Prüfungsausschusses kann jede Person sein, die auf den Prüfungsgebieten sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet ist.

Zur Durchführung der Prüfung wird in § 3 ZertVerwV geregelt, dass sich die Prüfung aus einem schriftlichen Teil von mindestens 90 Minuten sowie einem mündlichen Teil von mindestens 15 Minuten je Prüfling zusammensetzt. Eine nicht bestandene Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden, vgl. § 6 ZertVerwV.

Befreiung von der Prüfungspflicht in § 7 ZertVerwV-E zu eng gefasst

Laut § 7 Satz 1 ZertVerwV sind Personen, die die Befähigung zum Richteramt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann bzw. zur Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Personen, die einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzen, von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit.

Zu schlussfolgern ist daraus, dass diese genannten Personengruppen aufgrund ihrer Gleichstellung bei der Bestellung zum Verwalter den Anspruch einer ordnungsgemäßen Verwaltung eines jeden Wohnungseigentümers nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG als zertifizierter Verwalter auch erfüllen. Satz 1 des § 7 ZertVerwV-E formuliert die Aufzählung der von der Prüfungspflicht befreiten Abschlüsse und Qualifikationen abschließend und fasst diese laut Entwurfsbegründung bewusst sehr eng. Dies ist allerdings kritisch zu hinterfragen. Denn die in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG aufgezählten Abschlüsse unterliegen keiner Ausschließlichkeit, sondern werden als Regelbeispiele genannt. Generell könnte der Gesetzgeber darüber hinaus noch einmal prüfen, ob eine ausreichend lange Berufspraxis als unmittelbar Tätiger in der WEG-Verwaltung nicht gleichgestellt werden kann.

Einbeziehung vergleichbarer Berufsqualifikationen

Im Sinne des Prüfungszwecks sollte der inhaltliche Bezug der beruflichen Qualifikation zur WEG-Verwaltung explizit normiert werden. So sollte beispielsweise § 7 Satz 1 Nr. 2 ZertVerwV-E konsequenterweise neben einer mit Erfolg abgelegten Abschlussprüfung als Immobilienkauffrau/-mann und Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um den Passus „*oder eine vergleichbare Berufsqualifikation besitzt*“ ergänzt werden. Denn eine Berufsqualifikation ist dann vergleichbar, wenn entsprechend dem jeweiligen Rahmenlehrplan Lerninhalte der „WEG-Verwaltung“ gemäß Anlage 1 ZertVerwV-E in vergleichbarem Umfang und Güte berücksichtigt werden. Gleiches gilt für den in § 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV-E aufgeführten „Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt“. Denn auch weitere Studienabschlüsse erfüllen durchaus die Voraussetzungen einer Gleichstellung.

Gegen die sehr enge Fassung der Aufzählung in § 7 Satz 1 ZertVerwV-E spricht zudem, dass hinsichtlich der aktuellen Anforderungen an die Tätigkeit der WEG-Verwaltung neben juristischen Fachkenntnissen insbesondere (bau)technische und kaufmännische Kenntnisse gleichermaßen unabdingbar sind (siehe auch Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E). Personen mit einem abgeschlossenen Hochschulstudium, wie beispielsweise Architektur, Betriebswirtschaftslehre, Bauingenieurwesen und artverwandter Studiengänge, werden jedoch einem zertifizierten Verwalter nicht gleichgestellt.

Diese Ungleichbehandlung von Studienabschlüssen ist für die bezweckte und wichtige Erlangung einer Basisqualifikation nicht nachvollziehbar, wenig kohärent und bedarf einer Klarstellung.

Notwendige Ergänzung der Prüfungsverordnung um eine Übergangsregelung

Zudem sollten Immobilienverwalter, die bereits frühzeitig oder innerhalb der geltenden Übergangsfristen eine fundierte Qualifikation – die dem Umfang nach der Berufsausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und inhaltlich den Anforderungen von § 1 ZertVerwV-E entspricht – erworben haben oder erwerben, einen Vertrauensschutz genießen und diese Qualifizierungen angerechnet bekommen. Dies ist gängige Praxis unter anderem bei Versicherungsvermittlern und Versicherungsberatern, vgl. § 27 VersVermV. Darin wurde ein Zeitpunkt festgelegt, vor welchem ein erworbener Abschluss als Versicherungsfachmann oder Versicherungsfachfrau des Berufsbildungswerks der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. einer erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleichgestellt wird.

Ausstellung eines Gleichstellungszertifikats bei Befreiung von der Prüfungspflicht

Der Entwurf sieht in § 7 Satz 2 ZertVerwV vor, dass „solange die in Satz 1 genannten Personen nicht eine Prüfung nach § 3 bestanden haben, dürfen sie sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen“. Dieser Satz sollte mangels Nachvollziehbarkeit aus dem Entwurf gestrichen werden. Denn wenn die von der Prüfungspflicht befreiten Personen aufgrund einer folgerichtigen Gleichstellung bei ihrer Bestellung zum Verwalter den Anspruch einer ordnungsgemäßen Verwaltung eines jeden Wohnungseigentümers nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erfüllen, ist ergänzend aufzunehmen, dass beim Erfüllen der Befreiung von der Prüfungspflicht die zuständige IHK ein entsprechendes Gleichstellungszertifikat aufgrund der Erfüllung des Befreiungstatbestandes nach § 7 ZertVerwV ausstellt. Es wäre daher notwendig, dass der Verordnungsgeber den § 6 Abs. 2 ZertVerwV-E um die Formulierung „*Die Industrie- und Handelskammer stellt bei bestandener Prüfung eine Bescheinigung nach Anlage 2 oder bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 eine Gleichstellungsbescheinigung nach Anlage 2a aus.*“ ergänzt.

Wann gelten juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter?

Mit § 8 Abs. 1 ZertVerwV-E soll klargestellt werden, dass juristische Personen und Personengesellschaften sich dann als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen, wenn diejenigen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben (Nr. 1 des Abs. 1) oder mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 ZertVerwV-E einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind (Nr. 2 des Abs. 1).

Auch hier stellt sich die Frage, weshalb juristische Personen und Personengesellschaften nicht auch dann dem geprüften und damit zertifizierten Verwalter im Sinne des § 26a WEG gleichgestellt sind, wenn beispielsweise ALLE Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Befreiungsvoraussetzungen des § 7 ZertVerwV-E erfüllen. Solche Personengesellschaften sind gleichwertig qualifiziert und es darf keine nachteiligen Auswirkungen haben, wenn ein Großteil der Beschäftigten (und damit mehr als die in der Regelung vorgesehene Hälfte) aufgrund der bereits vorhandenen Berufs- bzw. Ausbildungsqualifikationen von der Prüfungspflicht befreit sind.

Die in der Regelung des § 8 ZertVerwV-E vorgenommenen Differenzierungen, wann eine Gesellschaft sich als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf oder nicht, wird in der Praxis zu unnötigen Irritationen und wohl zu einem nicht gewollten Ungleichgewicht geforderter Qualitätsstandards führen. Denn die im WEG verankerte Zertifizierungspflicht wurde ja deshalb eingeführt, damit alle Personen, die unmittelbar mit WEG-Aufgaben betraut sind, über eine notwendige Grundqualifikation verfügen, um den gewachsenen hohen Anforderungen an die Verwaltungstätigkeit gerecht zu werden.

Positiv hervorzuheben ist, dass in der Begründung des Entwurfs klargestellt wird, dass nur solche Beschäftigte unter die Zertifizierungspflicht fallen, die Versammlungen leiten oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter im Sinne des § 27 WEG treffen. Richtig ist auch die Erwähnung, dass Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben in einem Unternehmen wahrnehmen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut zu sein, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen müssen. Damit dürfte der Kreis der zu zertifizierenden Personen eher enger ausulegen sein. Passend dazu gibt die Verordnungsbegründung Aufschluss darüber, dass die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Verwaltung beschäftigt ist, damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten ist.

Warum Zertifizierung und nicht Sachkunde?

Letztlich sind es 2 Begrifflichkeiten mit nahezu identisch aufgeladenem Inhalt. Ein Unterschied ist, dass die Zertifizierung im reformierten WEG angelegt wurde und nicht als Sachkunde in der Gewerbeordnung, was den Widerstand von Teilen der CDU/CSU und des BMWi ausgelöst hätte. Das wurde damit umgangen. Auch die gesetzliche Festlegung, dass das BMJV die Zertifizierung normiert, ist in diesem Kontext zu nennen. Ein 2. Unterschied ist, dass im Gegensatz zum Sachkundenachweis die Zertifizierung nicht zur gewerberechtlichen Erlaubnis zählt.

DER AUTOR

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



Organisation



IT-Security: Hacker und Datenschutzbehörden auf dem Vormarsch

Reinhold Okon, München

Ich beobachte gerade meinen Nachbarn, wie er sein Auto für die Fahrt in den Urlaub vorbereitet. Man sieht, wie akribisch er verschiedene „Checks“ an seinem Fahrzeug durchführt. Es wird geprüft, ob genügend Öl im Motor, das Kühlwasser aufgefüllt und der Luftdruck in den Reifen korrekt ist. Er hat sein Auto sogar vorher nochmal durch die Waschanlage gefahren. Dabei fällt auf, dass er diese „Checks“ vor der Abfahrt zur Arbeit so gut wie nie macht. Seltsam, er macht das fast immer nur vor der Abfahrt in den Urlaub.

Wo ist der Unterschied? Erwiesenermaßen ist doch die Beanspruchung für ein Fahrzeug im Stadtverkehr wesentlich höher als auf einer gemütlichen Reise in den Urlaub. So gesehen müsste er diese Checks routinemäßig vor der Abfahrt zur Arbeit durchführen. Aber Dank verschiedener elektronischer Sensoren und Systeme ist das nicht mehr notwendig. Mit etwas Phantasie kann man Parallelen zur IT im Unternehmen ziehen. Jeden Morgen, wenn Sie das Büro betreten und Ihren PC starten, diesen dann mit verschiedenen Programmen intensiv nutzen, kann man diese Beanspruchung durchaus mit einer Autofahrt durch den dichten Berufsverkehr gleichsetzen. Wie beim Auto überprüft der PC routinemäßig, ob alle Systeme und Komponenten fehlerlos funktionieren. Solange nichts Ungewöhnliches auftritt, werden mögliche Ausfallszenarien gar nicht erst in Betracht gezogen.

Angriffe auf MS Exchange Server

Hinkt der Vergleich mit der IT? Ich bin der Meinung: Vergleiche hinken immer und sind trotzdem sehr oft aufschlussreich. Beispielsweise der weltweite Angriff der Hackergruppe „Hafnium“ auf MS Exchange Server Anfang März 2021. Durch eine Sicherheitslücke war es den Angreifern gelungen, Exchange Server zu infiltrieren und für eigene Zwecke zu nutzen. So war es möglich, ohne Angabe eines Passwortes die Exchange Server zu übernehmen und zu manipulieren. Der Grund für den Angriff war, durch Übernahme von E-Mails und Dateien sowie die Möglichkeit, bestimmte Befehle auf dem Server auszuführen und Ransomware zu installieren, später ein Lösegeld erpressen zu können.

Schon im November 2020 registrierte Microsoft erste gezielte Angriffe auf eine Schwachstelle im System. Im Januar 2021 informierte das spezialisierte IT-Sicherheitsunternehmen Devcore Microsoft über diese Schwachstelle. Ende Januar 2021 fanden dann erste Massenangriffe auf die Exchange Server statt. Aber es wurde Anfang März 2021, bis Microsoft erste Informationen zu den Angriffen veröffentlichte und erste Sicherheits-Patches zur Verfügung stellte.

Am 3. März 2021 informierte dann auch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) über die Angriffe und stellte erste Handlungsempfehlungen ins Netz. Doch viele „Admins“ hatten sich schlichtweg mit den zur Verfügung gestellten Patches von Microsoft

gar nicht auseinandergesetzt, geschweige denn diese installiert. Viele wussten noch nicht einmal, dass diese Patches zur Verfügung stehen. So kam es, wie es kommen musste. Allein in Deutschland waren schätzungsweise bis zu 25.000 Exchange Server betroffen. Immer mehr Unternehmen meldeten, dass eigene Exchange Server betroffen sind und abgeschaltet werden mussten.

Wie konnte dies alles so passieren? Verlassen wir uns zu sehr auf funktionierende Systeme? Ich denke, die meisten Verantwortlichen verlassen sich zu sehr auf ihren Admin. Verstehen Sie das bitte jetzt nicht falsch. Das soll keine Kritik am Admin sein. Was IT-Systeme anbelangt, wird die Verantwortung gerne viel zu schnell aus der Hand gegeben und „irgendwie“ auf den Admin übertragen.



Aufsichtsbehörde hebt den Finger

Als der geschilderte Vorfall bekannt wurde, meldeten sich viele Aufsichtsbehörden und wiesen darauf hin, dass die infiltrierten Server für betroffene Personen ein Risiko darstellen können. Denn E-Mail-Adressen sind personenbezogene Daten (Art. 4 Abs. 1 DSGVO). Davon ausgehend, dass nicht nur Kundenkorrespondenz, sondern auch höchst vertrauliche Dokumente und Informationen intern über E-Mail versendet werden, ist bei einem Hackerzugriff auf die gesamte E-Mail-Korrespondenz definitiv von einem hohen Risiko für betroffene Personen auszugehen. Es besteht deshalb gemäß Art. 33 DSGVO eine Meldepflicht bei der Aufsichtsbehörde.

Aber mit der bloßen Meldung bei der Aufsichtsbehörde ist es noch nicht getan. Da steckt noch wesentlich mehr Arbeit dahinter. Die Meldung verlangt eine detaillierte Beschreibung des Sachverhalts, der daraus gewonnenen Erkenntnisse, der schon vor dem Angriff getroffenen Maßnahmen sowie der nach dem Vorfall veranlassten Maßnahmen, die einen zukünftigen Angriff und eine damit einhergehende Gefährdung personenbezogener Daten ausschließen sollen. Und wieder steht der Admin im Fokus. Die meisten Verantwortlichen dürften ihn wohl gefragt haben „Wieso haben Sie nicht...“ oder „Wie kann es sein, dass...“?

Standardeinstellungen genügen nicht

Gerade die geforderten Maßnahmen zur „zukünftigen Verhinderung etwaiger Angriffe“ stellen die meisten Unternehmen vor Probleme. Hier muss allerdings tiefer in die Materie eingetaucht werden. Viele Unternehmen haben zwar einen aktuellen Virenschutz und auch meist eine Firewall im Einsatz, jedoch blocken die Einstellungen der Firewall die Angreifer gänzlich ab oder sie ermöglichen doch ein Eindringen in das unternehmenseigene Netzwerk. Grund: Viel zu oft werden Firewalls nur mit den Standardeinstellungen betrieben, d.h. eine intensive Auseinandersetzung mit der Konfiguration der Firewall findet gar nicht oder nur sehr spärlich statt. Warum das so ist? Da gibt es vielfältige Gründe. Mangelnde Kenntnis über das Produkt, hoher Zeitaufwand als Kostenfaktor, um nur zwei zu nennen.

Zukünftige Gefahrenabwehr benötigt ausreichende Informationen

Die Aufsichtsbehörden erwarten vom Unternehmer, dass er sich Klarheit darüber verschafft, ob Angreifer nun in den Exchange Server eingedrungen sind, etwaige Installationen von „Webshells“ (eine Art Remote-Zugriff) vorgenommen wurden und ob Daten abgeflossen sind. Weiterhin fordern die Behörden, dass eine sachgerechte und ausführliche Dokumentation sowie ein schriftlicher Bericht mit den Prüfungsergebnissen angefertigt werden. Dies ist deshalb notwendig und wichtig, weil die Behörden nur auf Basis dieser Informationen eine Chance haben, die Art und Weise und das ganze Ausmaß der Gefahr nachvollziehen zu können.

Pflicht zur Risikovermeidung

Art. 32 Abs. 1 DSGVO beschreibt die Anforderung sehr eindeutig:

*Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen treffen der **Verantwortliche** und der Auftragsverarbeiter geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten.*

Wer die Verordnung genau liest, stellt fest, dass dort nicht der Admin genannt wird, der diese ganzen Aufgaben wahrzunehmen hat. Als Normadressat sind eindeutig der „Verantwortliche“ und ggf. ein „Auftragsverarbeiter“ genannt. Verantwortliche sind - auch wenn sie selbst von den eingangs beschriebenen Vorfällen gar nicht betroffen sind - verpflichtet, ihre Systeme regelmäßig auf etwaige Schlupflöcher und Einfallstore für Angreifer, aber auch auf unwissende und unachtsame Mitarbeiter zu überprüfen. Dabei heißt regelmäßig bestenfalls täglich, auch mal wöchentlich, aber spätestens nach 2 - 4 Wochen. Und zwar alle Geräte, auf denen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Das umfasst auch Smartphones, Laptops, Geräte im Homeoffice etc.

Ein Verstoß gegen diese Norm liegt nicht erst bei Eintritt eines Schadens vor, sondern schon bei nicht vorgenommenen Maßnahmen, die den eingetretenen Schaden hätten verhindern können. Gemäß Art. 82 Abs. 1 DSGVO hat jede Person, sollte ihr ein materieller oder immaterieller Schaden entstanden sein, einen Anspruch auf Schadensersatz. Spätestens damit sollte klar sein, wie wichtig die regelmäßige Überprüfung der Sicherheit der eigenen Systeme ist.

Checkliste hilft

Auch wenn Ihr Unternehmen bisher nicht betroffen war, sollten Sie sich regelmäßig einen Überblick über Ihre gesamte IT verschaffen und dies dokumentieren. Durchleuchten und inventarisieren Sie Ihre gesamte IT-Struktur.

- Entspricht die eingesetzte Hardware noch gängigen Anforderungen?
- Notieren Sie alle Lizenzen für Programme und Betriebssysteme
- Achten Sie auf Programme und Browser, die Updates benötigen
- Notieren Sie alle Programme, die auf dem Server und den einzelnen PCs installiert sind
- Nicht vergessen: Auch die Unternehmenswebsite braucht Updates und Kontrolle
- Nutzen Sie, wo es Sinn macht, in den Programmen enthaltene eigene Datensicherungen (DATEV, Hausverwalterprogramme etc.)
- Passwörter sollten nicht nur dem Admin, sondern auch dem Verantwortlichen bekannt sein
- Stellen Sie einen Anforderungskatalog zusammen
- Achten Sie auf eine umfangreiche Datensicherung
- Erstellen Sie IT-Sicherheitsrichtlinien

- Schulen und sensibilisieren Sie Ihre Mitarbeiter
- Ziehen Sie einen Datenschutzbeauftragten (DSB) hinzu
- Erstellen Sie Anweisungen, wie sich Mitarbeiter im Schadensfall zu verhalten haben
- Ziehen Sie eine Cyber-Versicherung in Betracht
- usw.



Bußgeld droht

Gegen allseits bekannte, große Unternehmen wie z. B. British Airways, Marriott International, Google, 1&1 Telecom GmbH wurden zum Teil mehrere Millionen Euro Bußgeld wegen des Verstoßes gegen Art. 32 DSGVO (mangelnde Sicherheitsvorkehrungen) verhängt. Und in letzter Zeit ist festzustellen, dass die Behörden inzwischen recht gut organisiert sind und weitaus schneller Bußgeldverfahren einleiten, als es zur Zeit der Einführung der DSGVO noch der Fall war. Vor allem kleinere Unternehmen werden jetzt auch zunehmend ins Visier genommen. Auf jeden Fall mehren sich diese Fälle.

Die gesetzlichen Anforderungen sind klar definiert. Der Erwägungsgrund 78 Satz 2 Erwägungsgründe (ErwGr) bezieht sich auf die zu treffenden Strategien und Maßnahmen, um die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Einsatz entsprechender Technik und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen entsprechend zu gewährleisten. Wer dies nicht beachtet und befolgt, muss mit einem Bußgeld rechnen. Empfehlenswert ist, wenn sich der Verantwortliche regelmäßig mit dem Admin und auch dem DSB zusammensetzt und eine Bewertung vornimmt, inwieweit die IT den Erfordernissen der DSGVO gerecht wird. Erst wenn sich das Bewusstsein durchsetzt, dass die Verantwortung für die IT nicht beim Admin liegt, sondern richtigerweise beim Verantwortlichen und dieser ständig den Zustand seiner IT kritisch hinterfragt, kann eine vernünftige Strategie, auch aus Sicht von Kosten und Zeit, effizient ausgearbeitet und eingesetzt werden.

Das Problem des Verantwortlichen sind nicht die Aufsichtsbehörden. Diese kontrollieren nicht, ob ein System sicherheitskonform konzipiert ist und betrieben wird. Die Fehler und Schwächen der IT werden durch Angreifer und interne Verarbeitungsfehler offenbart. Erst danach kommt die Behörde ins Spiel und wird ihrer Kontrollfunktion gerecht.

Zurück zum Anfang. Erst wenn Sie so akribisch wie mein Nachbar sind, werden Sie wohl weniger Probleme haben. Fahren Sie am besten jeden Tag mit Ihrer IT in den Urlaub. Dann sollte eigentlich nichts mehr passieren.

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



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

In einer Teilungserklärung aus 1993 steht: Über den 4 Dachwohnungen befindet sich jeweils ein ca. 30 qm großer Abstellraum. Die Wohnungseigentümer möchten dies ändern auf: Der Abstellraum über den 4 Dachwohnungen ist jetzt Wohnraum. Laut alter Teilungserklärung erfolgen die Abstimmung und Abrechnung nach MEA. Bei der Änderung werden die qm-Flächen und Miteigentumsanteile nicht um die ca. 4 x 30 qm vermehrte Wohnfläche angepasst. Die Gemeinschaft wurde auf Probleme bei Verkäufen, Versicherungen, Gläubigern, Abrechnungen, Beschlüssen etc. hingewiesen - möchte sich jedoch den Aufwand und die Kosten für eine korrigierte Teilungserklärung ersparen. Geht das?

Nein. Zweckbestimmungen im weiteren Sinne in der Teilungserklärung sowie Benutzungsvereinbarungen (Zweckbestimmungen im engeren Sinne) bestimmen, welcher Gebrauch erlaubt ist (hier: Abstellraum).

Schon für eine Änderung einer Vereinbarung ist es nötig, dass jeder Sondereigentümer in Kenntnis der bisherigen Vereinbarung den rechtsgeschäftlichen Willen hat, für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen. Wenn obendrein keine Eintragung ins Grundbuch erfolgen soll, verliert diese Vereinbarung beim nächsten Erwerbsfall ihre Wirkung (vgl. § 10 Abs. 3 WEG).

Natürlich kann eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von allen geduldet werden. Auch hier wird der nächste Erwerber jedoch einen Unterlassungsanspruch direkt geltend machen können, soweit sein Sondereigentum betroffen ist. Wird nur das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so muss er sich an die WEG (Verband) wenden.

Eine Änderung der Miteigentumsanteile (MEA) ist auch nur über die Änderung der Teilungserklärung möglich.

Kann bei einer Hybridversammlung der per Videokonferenz zugeschaltete Eigentümer sein Stimmverhalten auch mündlich zum Ausdruck bringen, oder sind hierfür andere Maßnahmen erforderlich?

Insbesondere über die konkret notwendige technische Ausgestaltung für die Online-Teilnahme müssen die Wohnungseigentümer beschließen. Favorisiert wird eine wechselseitige Kommunikation in Echtzeit. Das ist jedoch nicht zwingend. Vom neuen WEG vorgeschrieben ist nur ein beliebiger elektronischer Kommunikationsweg nach Ermessen der Wohnungseigentümer – meist auf Anregung des Verwalters. Beachte:

www.haufe.de/immobilien

Alle Online-Teilnehmer dürfen aber in ihren Teilnahmerechten schlechter gestellt werden als Vorort-Teilnehmer. Im Zulassungsbeschluss kann für die elektronische Kommunikation im Extremfall nur das Zuhören – ggf. auch das Zusehen – ermöglicht werden.

Es geht um die Instandsetzung eines Rollladens der in der Teilungserklärung (TE) als Sondereigentum aufgeführt ist. An anderer Stelle der TE ist geregelt, dass die Instandsetzung der Rollläden dem Wohnungseigentümer obliegt, insoweit sie infolge unsachgemäßer Behandlung notwendig wird.

Nachdem die Instandsetzung nicht aufgrund unsachgemäßer Behandlung notwendig geworden ist, sondern aufgrund Verschleiß, hat meines Erachtens die Eigentümergemeinschaft die Kosten der Instandsetzung zu tragen und nicht ich.

Außenrollläden gehören als fassadengestaltende bauliche Elemente zum gemeinschaftlichen Eigentum (OLG Köln, NZM 2001, 53). Soll die Erhaltungspflicht (vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG n. F.) oder auch nur die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen dem Sondereigentümer auferlegt werden, so muss dies eindeutig geschehen. Daran fehlt es hier wegen einer widersprüchlichen Regelung.

Könnte man im Verwaltervertrag gleich bei Verwaltungsübernahme wirksam regeln, dass nach Beendigung des Vertrags der Anschlussverwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Jahr erbringen muss (vorausgesetzt die Übergabe findet zum 31.12. bzw. 1.1. per Vertrag statt)?

Nach Ansicht des BGH (Urteil v. 16.2.2018, V ZR 89/17) kommt es nicht auf die Fälligkeit, sondern auf das Entstehen der Abrechnungspflicht an. W. Först (IMR 2019, 131, 132) nimmt einfach an, dass die Abrechnungspflicht am 31.12. um 23.59 Uhr entsteht. Das ist „free Jura“! Eine Verpflichtung des nächsten Verwalters im aktuellen Verwaltervertrag geht sicher nicht; es läge ein unzulässiger Vertrag zulasten Dritter vor. Allenfalls käme eine Freizeichnung von der eigenen Abrechnungspflicht in Betracht. Ggf. könnte man den Verwaltervertrag auch nur bis 30.11. des Wirtschafts- und Kalenderjahres laufen lassen.

Ist die turnusmäßige Legionellenprüfung und die Feuerstätten-schau den Heizkosten/Warmwasser zuzurechnen?

Die Kosten der turnusmäßigen Legionellenprüfung sind Teil der als Betriebskosten abzurechnenden Kosten der Warmwasserversorgung (Wall, Betriebs- und Heizkosten, 5. Aufl. Rn. 6117); bei entsprechender wirksamer Vereinbarung könnten sie auch als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 BetriebskostenVO abgerechnet werden.

Die Kosten für die Feuerstättenschau zählen zu den Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit und sind grundsätzlich umlegbar (§ 2 Nr. 4a BetriebskostenVO).

Eine WEG ist am Rande der Liquidität. Eine Versammlung für eine Umlage zur Liquiditätssicherung kann ich derzeit nicht durchführen. Ich habe Sorge, anfallende Rechnungen nicht zahlen zu können. Darf ich dann das Amt niederlegen?

Ja. Der Verwalter hat grundsätzlich jederzeit die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen (nur nicht zur Unzeit: AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2016, 314), ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedarf (LG Frankfurt/M., Beschluss v. 31.8.2020, 2-13 S 87/19). Legt der Verwalter sein Amt grundlos nieder, haftet er ggf. auf Schadensersatz (z. B. wenn der Nachfolger eine höhere Vergütung bekommt).

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 ist am 1.12.2020 in Kraft getreten. Es hat viele Bestimmungen des WEG neu geregelt und neue Strukturen eingeführt. Eine der Änderungen betrifft die Frage, wer gegen eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgehen kann. Der Gesetzgeber hat sich insoweit gegen ein Recht des einzelnen Wohnungseigentümers entschieden. Denn nach § 9a Abs. 2 WEG ist allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt (und verpflichtet), gegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums einzuschreiten. Es bedarf also keines Beschlusses mehr, mit dem die Störungsabwehr zu einer Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird. Was das für Klagen bedeutet, die vor dem 1.12.2020 erhoben wurden, hat der BGH jetzt geklärt. Diese Entscheidung und welche Folgen sie für die Verwalterpraxis hat, stellen wir Ihnen dieses Mal vor. Ferner beleuchten wir, welche Aufgaben den Verwalter bei der Störungsabwehr treffen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Störungsabwehr in Altverfahren**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Störungsabwehr in Altverfahren

Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19

Der Fall:

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Das eine Grundstück steht im Eigentum des Klägers und einer weiteren Person, die zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich des Gartens unmittelbar an das Grundstück der Beklagten an. Im Jahr 2011 pflanzt die Beklagte auf ihrem Grundstück entlang dieser Grenze 4 Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4 Metern. Gestützt auf § 16 des Nachbargesetzes Baden-Württemberg verlangt der Kläger deren Beseitigung. Das AG gibt der Klage statt. Das LG weist die Berufung zurück. Mit der Revision möchte die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Das Problem:

Im Fall geht es neben Problemen des Nachbargesetzes Baden-Württemberg um die Frage, welchen Einfluss das Inkrafttreten des WEMoG auf bereits laufende Störungsbeseitigungsprozesse hat. Bis Ende November 2020 war es nämlich kein Problem, dass ein Wohnungseigentümer gegen Dritte (auch) wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgeht. Zwar hatten die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Störungsabwehr zu „vergemeinschaften“. In diesem Falle wäre der Kläger nicht mehr befugt gewesen, selbst den Prozess zu führen. Einen Zwang zu einer Vergemeinschaftung gab es aber nicht. In dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht ist es hingegen anders. Denn nach § 9a Abs. 2 WEG i. V. m. § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB kann wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Grundstücksnachbarn vorgehen. Fraglich ist, ob diese Bestimmung einem Wohnungseigentümer die Prozessführungsbefugnis nimmt.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH verneint die Frage im Grundsatz. Er ist der Ansicht, dass für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus fortbesteht. So müsse es aber nicht bleiben. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne die Befugnis des Einzelnen, zu klagen, durch einen Beschluss beenden, so der BGH.

2. Fehlende Übergangsvorschrift

Das WEG enthalte für das Problem keine Übergangsvorschrift. Überwiegend werde

daher angenommen, dass die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers nach § 9a Abs. 2 WEG zu beurteilen sei. Aufgrund der darin festgelegten alleinigen Ausübungszuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verliere der ursprünglich prozessführungsbefugte Wohnungseigentümer die Prozessführungsbefugnis mit der Folge, dass die Klage als unzulässig abzuweisen sei.

3. Planwidrige Regelungslücke

Dieser Sichtweise sei aber nicht zu folgen. Ein Wegfall der Prozessführungsbefugnis hätte nämlich zur Folge, dass das Verfahren, selbst wenn es schon seit Jahren anhängig und über mehrere Instanzen geführt wurde, für beide Parteien nutzlos wäre. Gegen die Annahme, dass diese Folge gewollt sei, spreche, dass die Gesetzesbegründung sich zum Problem nicht äußere. Dies wäre aber bei einem Eingriff dieses Ausmaßes, der Vielzahl der betroffenen Verfahren und einer dann eintretenden Rückwirkung des § 9a Abs. 2 WEG zu erwarten gewesen. Hätte der Gesetzgeber es befürwortet, dass § 9a Abs. 2 WEG für bereits anhängige Verfahren angewendet wird, hätte er die Gründe hierfür erläutern und darstellen müssen, warum dem Vertrauen des Wohnungseigentümers auf den Fortbestand seiner Prozessführungsbefugnis ein geringeres Gewicht zukomme. Angesichts der auch verfassungsrechtlichen Grenzen einer Rückwirkung spreche das Fehlen einer Begründung dafür, dass der Gesetzgeber die Notwendigkeit einer Übergangsregelung übersehen habe.

Zwar gehe die Gesetzesbegründung davon aus, dass Vergemeinschaftungsbeschlüsse am 1.12.2020 ihre Wirkung verloren hatten (Hinweis auf BT-Drs. 19/18791 S. 47). Hieraus lasse sich aber nicht folgern, dass dem Gesetzgeber die Problematik bewusst gewesen sei, die mit dem umgekehrten Fall des Wegfalls der Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers während eines laufenden Verfahrens verbunden sei. Soweit im Übrigen darauf hingewiesen worden sei, die Veränderung der Verwaltungsstruktur habe auch in anderen Bereichen dazu geführt, dass Ansprüche, die nach altem Recht gegen den Verwalter oder die übrigen Wohnungseigentümer durchgesetzt werden konnten, nur noch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgesetzt werden können (Hinweis auf LG Frankfurt a. M., Urteil v. 11.2.2021, 2-13 S 46/20, ZWE 2021 S. 185 Rn. 25), spreche auch diese Erwägung nicht gegen eine Regelungslücke. Der Unterschied liege darin, dass ein Wohnungseigentümer dort mit einer Umstellung der Klage auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer reagieren könne (Hinweis u. a. auf Elzer in Skauradzun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform, 2020, § 15 Rn. 2).

4. Schließung der Regelungslücke

Die so benannte Regelungslücke hätte der Gesetzgeber, hätte er sie erkannt, nach seinem Plan mit einer Regelung geschlossen, die sich an der Vorschrift des § 48 Abs. 5 WEG orientiert, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Abs. 2 WEG einbezieht. Eine uneingeschränkte analoge Anwendung von § 48 Abs. 5 WEG sei nämlich nicht hinnehmbar. Sie hätte zur Folge, dass für eine Übergangszeit § 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 2 WEG a. F. und § 9a Abs. 2 WEG nebeneinander anzuwenden seien. Die Zielsetzung des Gesetzgebers rechtfertige es aber, die Lücke dahingehend zu schließen, dass für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend mache, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortbestehe, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht werde.

Das bedeutet für Sie:

1. Störungsabwehr

1.1. Überblick

Im jetzt geltenden Recht ist für die Antwort auf die Frage, wer gegen eine Störung vorgehen kann, vor allem zwischen dem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum zu unterscheiden.

1.2. Störung des Sondereigentums

Macht ein Wohnungseigentümer geltend, durch die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, eines anderen Sondereigentums oder durch die Nutzung eines benachbarten Grundstücks werde er in der Benutzung seines Sondereigentums unzulässig gestört, kann nur er gegen diese Störung auf Unterlassung/Beseitigung vorgehen. Diese Störung kann in einem Geräusch, einem Geruch oder einer anderen Einwirkung, etwa Erschütterungen, bestehen.

HINWEIS:

Der Verwalter muss allerdings klären, ob in der Störung auch ein Verstoß gegen die Hausordnung liegt. Ist es so, muss er den Störer nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG abmahnen und ihm die Regelungen der Wohnungseigentümer untereinander ins Gedächtnis rufen. Ob der Störer ein Wohnungseigentümer oder ein Drittnutzer ist, ist unerheblich. Ferner ist unerheblich, ob die Benutzungsbestimmung vereinbart oder beschlossen ist. Schließlich ist unerheblich, ob und in welcher Weise zugleich auch das gemeinschaftliche Eigentum gestört wird

(liegt es so, muss der Verwalter allerdings wegen des gemeinschaftlichen Eigentums Schritte einleiten, dazu unter 1.3).

Gerichtlich kann der Verwalter gegen den Störer als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer meiner Ansicht nach hingegen nicht vorgehen (das ist eine Frage des Verständnisses von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG, der indes auch die Benutzung des Sondereigentums erwähnt). Der Wohnungseigentümer kann meines Erachtens die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwar ermächtigen, für ihn gegen den Störer vorzugehen. Ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Ermächtigung annimmt, können meines Erachtens aber nur die Wohnungseigentümer entscheiden. Über diese Rechtslage muss der Verwalter den Wohnungseigentümer, der sich gestört fühlt, als Organ der Wohnungseigentümer informieren.

1.3. Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

a) Überblick

Macht ein Wohnungseigentümer hingegen geltend, durch die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, eines anderen Sondereigentums oder – wie im Fall – durch die Nutzung eines benachbarten Grundstücks werde das gemeinschaftliche Eigentum unzulässig gestört, kann nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen diese Störung auf Unterlassung/Beseitigung vorgehen. Auch diese Störung kann in einem Geräusch, einem Geruch oder einer anderen Einwirkung, etwa der Unterschreitung des gebotenen Abstands, bestehen.

b) Aufgaben des Verwalters

Das WEMoG hat dem Verwalter bei der Abwehr einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums neue Aufgaben auferlegt. Kurzüberblick:

- Der Verwalter muss prüfen, ob ein Wohnungseigentümer oder ein Drittnutzer gegen die Benutzungsbestimmungen der Wohnungseigentümer verstößt (auf ein Verschulden kommt es nicht an). Ferner muss der Verwalter prüfen, ob ein Grundstücksnachbar das gemeinschaftliche Eigentum stört. Der Verwalter muss selbst prüfen, aber auch Hinweisen von Wohnungseigentümern und Drittnutzern nachgehen. Als Daumenregel gilt: Wenigstens einmal jährlich ist die Einhaltung der Benutzungsbestimmungen zu kontrollieren.
- Stellt der Verwalter einen Verstoß fest, muss er den Störer (Wohnungseigentümer oder Drittnutzer oder Nachbar) abmahnen und ggf. an die Benutzungsbestimmungen der Wohnungseigentümer erinnern. Ferner muss er die Wohnungseigentümer in der

nächsten Versammlung informieren und ihre Entscheidung abwarten. In dringenden Fällen (erhebliche Störungen/Gefahr in Verzug), muss sofort eine Versammlung einberufen werden.

- In ganz dringenden Fällen, in denen Nachteile abzuwehren sind, muss der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG selbst handeln. Diese Fälle dürften aber sehr selten sein.
- In allen anderen Fällen muss der Verwalter allerdings noch klären, ob er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG handeln kann. Ob die Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen können (untergeordnete Maßnahme/keine erheblichen Verbindlichkeiten), ist noch umstritten. Meines Erachtens liegen die Tatbestandsvoraussetzungen nie vor. Ich meine, es müssten immer die Wohnungseigentümer entscheiden, ob und auf welche Weise sie gegen eine Störung vorgehen wollen. Für den Verwalter ist es am besten, durch einen Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG schnell für Klarheit zu sorgen.

2. Die Übergangszeit

2.1. Überblick

Die vorliegende BGH-Entscheidung fordert den Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Übergangszeit in einem ersten Schritt dazu auf, zu ermitteln, ob ein Wohnungseigentümer seit einem Zeitpunkt, der vor dem 1.12.2020 liegt, bereits gerichtlich gegen einen anderen Wohnungseigentümer, gegen einen Drittnutzer, z. B. einen Mieter, oder einen Nachbarn vorgeht. Dazu sollten die Wohnungseigentümer schriftlich oder in Textform mit Bezug auf die BGH-Entscheidung und die dort beschriebenen Möglichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angeschrieben werden.

HINWEIS:

Ich sehe nicht, dass der Verwalter darüber hinaus Schritte unternehmen muss. Möglich wären zwar Anfragen beim WEG-Gericht. Ich denke aber, solche Schritte wären unverhältnismäßig.

2.2. Ermittlungen bleiben erfolglos

Bleiben die Ermittlungen erfolglos, sollte das Ergebnis in den Verwaltungsakten vermerkt werden. Außerdem sollte der Verwaltungsbeirat informiert werden, da er den Verwalter nach § 29 Abs. 2 WEG überwacht. In der nächsten regulären Versammlung sollten die Wohnungseigentümer kurz informiert werden, dass es Ermittlungen gab, diese aber erfolglos waren. Ferner kann hier nochmals nach Klagen gefragt werden.

2.3. Ermittlungen sind erfolgreich

Wird der Verwalter fündig, sollte er die Wohnungseigentümer zeitnah über die Lage in-

formieren. Meines Erachtens muss er dazu in dringenden Fällen – soweit die aktuelle COVID-19-Lage dies erlaubt – eine Versammlung einberufen. Die Dringlichkeit bemisst sich an der abzuwehrenden Störung und dem Verfahrensstand. Eine Alternative, etwa die bloße Information der Verwaltungsbeiräte, sehe ich nicht. Ist die Information nicht dringend, kann die nächste ordentliche Versammlung abgewartet werden.

HINWEIS:

Unterlässt der Verwalter eine eilige Information, verletzt er seine Pflichten. Allerdings dürfte den Wohnungseigentümern in der Regel durch die „Nichtinformation“ kein Schaden entstehen. Da die Organisation der Versammlung Kosten verursacht, kann es den Wohnungseigentümern sogar ganz recht sein, wenn der Verwalter inkorrekt handelt.

Die Wohnungseigentümer müssen nach der Information entscheiden,

- ob sie den klagenden Wohnungseigentümer gewähren lassen,
- ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Störer gerichtlich vorgehen soll oder
- ob man sich mit diesem außergerichtlich vergleicht und dem Kläger die Prozessführungsbefugnis entzieht.

Der Verwalter sollte für alle Entscheidungen Beschlussvorlagen entwickeln.

Muster

Wohnungseigentümer __ (Name) klagt im Verfahren __ (Gericht / Aktenzeichen) seit dem __ (Datum) gegen __ (Name) wegen __ (Beschreibung des Klagegegenstandes). Die Wohnungseigentümer wollen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer __ (Name) eine außergerichtliche Lösung der Frage herbeiführt. Sie untersagen daher unter Hinweis auf BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19, Wohnungseigentümer __ (Name) die Fortführung des im Satz 1 genannten Verfahrens.

Der Verwalter sollte keinen Rat geben, welchen Weg die Wohnungseigentümer gehen sollten. Ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Bekämpfung der Störung in die Hand nehmen soll – dies legt das neue Recht mit vielen Argumenten nahe (ansonsten gäbe es § 9a Abs. 2 WEG nicht) – können nur die Wohnungseigentümer entscheiden. Sinnvoll ist hingegen eine anwaltliche Beratung. Diese darf der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG in der Regel organisieren. Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für ein Vorgehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

in der einen oder anderen Weise, muss der Verwalter unverzüglich das Gericht in dem laufenden Rechtsstreit schriftlich informieren.

HINWEIS:

Sollte eine Versammlung zeitnah nicht möglich sein, muss der Verwalter erwägen, ob die Entscheidung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das laufende Verfahren an sich zieht oder es nur „torpediert“, indem sie dem Wohnungseigentümer die Prozessführungsbefugnis entzieht, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG und/oder § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG unterfällt. Hier sollte sich der Verwalter durch einen Rechtsanwalt beraten lassen und dessen Beratungsergebnis akzeptieren, aber aktenkundig machen. Ferner ist der Verwaltungsbeirat zu informieren.

3. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte regelmäßig prüfen, ob die Benutzungsbestimmungen der Wohnungseigentümer eingehalten werden.
- Jeder Verwalter sollte unverzüglich prüfen, ob es Rechtsstreitigkeiten um eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums gibt, die vor dem 1.12.2020 ihren Ausgang genommen haben.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Umfang eines Wohnungseigentums

OLG Nürnberg, Beschluss v. 22.3.2021, 15 W 421/21

Wird ein Kellerraum als Teil eines Wohnungseigentums bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses versehentlich nicht mitübernommen, geht bei einer Übertragung des Wohnungseigentums der Kellerraum dennoch auf den Käufer über.

Mängelhaftung des Bauträgers statt der Subunternehmer

LG Karlsruhe, Urteil v. 23.12.2020, 6 O 141/20
Ein „Nachrang“ der Haftung des Bauträgers gegenüber dem Erwerber wird nicht dadurch begründet, dass im Vertrag der mögliche Durchgriff wegen Baumängeln auf Subunternehmer durch eine „Abtretung sicherungshalber“ vorgesehen ist.



Schlusslicht

Auch das noch

Überraschung in der Steckdose

Bei der Reparatur einer Steckdose wurden in einem Hohlraum fast 80.000 Euro Bargeld gefunden. Die ehrliche Mieterin übergab den Fund der Polizei. Nachforschungen ergaben, dass wohl der verstorbene Vormieter das Geld versteckt hatte. Das Fundbüro übergab das Geld schließlich der Nachlasspflegerin des Vormieters.

Die Mieterin hatte inzwischen § 973 BGB entdeckt. Danach wird ein Finder nach 6 Monaten Eigentümer des Fundes, wenn kein Berechtigter bekannt wird. Da nicht erwiesen sei, von wem das Geld letztlich stamme, gehöre es nun ihr. Zumindest 1.500 Euro wolle sie haben.

„Es gibt keinen Cent“, sagte das AG München (Urteil v. 4.12.2020, 111 C 21915/19). Um sich auf einen Eigentumserwerb als Finder berufen zu können, müsse es sich um einen Fund handeln. Das sei aber nicht der Fall, denn einer der vorigen Mieter habe es nicht verloren, sondern gezielt in dem Hohlraum deponiert und den Besitz daran behalten. Zwar mag der Besitz beim Auszug weggefallen und das Geld dadurch verloren gegangen sein. Das gelte aber nicht, wenn das Geld vom direkten Vormieter stamme, da dieser ja nicht ausgezogen, sondern sein Besitz auf seine Erben übergegangen sei. Die Mieterin konnte nicht beweisen, dass ein anderer als der direkte Vormieter das Geld versteckt hatte.

Zitat

Der Ball ist rund und das Spiel dauert 90 Minuten.

Sepp Herberger (1897 –1977), Bundestrainer Fußball, Vater des Wunders von Bern

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Fiktive Gesetze

Bekanntlich hat der Gesetzgeber in der WEG-Novelle die Regelungen zur Anwendbarkeit des neuen Rechts in § 48 WEG im Wesentlichen auf das Verfahrensrecht beschränkt. Hieraus schloss die - abgesehen von einem Amtsgericht - einhellige Meinung in Schrifttum und Literatur, dass insbesondere für Klagen auf Unterlassung und Beseitigung von Störungen des Gemeinschaftseigentums auch in Altverfahren ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig wird. Damit wären auch (lange) anhängige Klagen unzulässig geworden. Dieses missliche Ergebnis vermeidet der BGH dadurch, dass er dem Gesetzgeber (wohl zu Unrecht) unterstellt, er habe dieses Problem

gar nicht gesehen. In der Konsequenz wendet er den Rechtsgedanken der vom Gesetzgeber gerade nicht auf diese Fälle bezogenen Übergangsvorschrift entgegen ihrem klaren Wortlaut doch an und gelangt so zur Fortgeltung des früheren Rechts auf Altfälle. Da dem BGH aber die unbeschränkte Fortgeltung alten Rechts mit der Zielsetzung des WEMoG selbst unvereinbar erschien, wird zusätzlich eine Art Widerspruchsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Fortführung des Prozesses durch einzelne Wohnungseigentümer kreiert.

Man wüsste gerne, was der BGH dazu gesagt hätte, wäre ein Untergericht derart kreativ mit dem Gesetz umgegangen. Um es zu betonen: Die Lösung des BGH hätte dem Gesetzgeber, dessen Übergangsrecht auch an dieser Stelle deutlich kritisiert wurde, alle Ehre gemacht. Die Gesetzgebung ist indessen nach dem Grundsatz der Gewaltenteilung allein seine Sache, nicht die der Rechtsprechung. Mit der Schaffung neuer Regeln samt Ausnahmen ist die Grenze zum FGB (Fiktiven Gesetzbuch) klar überschritten.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2021 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE

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

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

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,
Björn Waide
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835
HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 18.09.2021.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5113