

# Der Verwalter-Brief

## mit Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2022



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

wieviel Datenschutz ist innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft gefragt? Gar keiner, wie manch einer meint, schließlich

haben die Mitglieder der WEG ja Einsichtsrecht in alle Unterlagen der WEG. Zugegeben, der Datenschutz hat in der WEG einen etwas anderen „Stellenwert“ als anderswo. Wer aber der Ansicht ist, Datenschutz in der WEG ist kein Thema, riskiert empfindliche Bußgelder. Seit der WEG-Reform kann ein Wohnungseigentümer gegen eine Störung, beispielsweise Gestank oder Lärm, nur vorgehen, soweit es um sein Sondereigentum geht. Wird hingegen das gemeinschaftliche Eigentum in Mitleidenschaft gezogen, kann und muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln. Diese Rechtslage macht es notwendig, bei Störungen zu unterscheiden. Die von Dr. Elzer besprochene Entscheidung zeigt Ihnen, wie schwierig die Unterscheidung sein kann und worauf es im Einzelnen ankommt.

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**

Gewinnen statt Siegen: Mediation im Wohnungseigentumsrecht (Teil 3)

→ Seite 4

**Organisation**

Datenschutz: Einsatz eines elektronischen Abstimmensystems in der Wohnungseigentüerversammlung

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Störung: Wann wird das Sondereigentum gestört?

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Miete für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlagefähig

Vermieter können die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das hat der BGH klargestellt und folgt damit der von den unteren Gerichten überwiegend vertretenen Auffassung.

Eine Umlage als Betriebskosten scheidet nach Auffassung des BGH deshalb aus, weil die Anmietung an die Stelle der Anschaffung tritt und Anschaffungskosten keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen.

Die Umlagbarkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass in § 2 Nr. 2, 4, 5, 6 und 15 BetrKV vereinzelt die Kosten der Anmietung bestimmter Geräte wie Wasserzähler beziehungsweise das Nutzungsentgelt hierfür als umlagefähig genannt werden. Dies sind Ausnahmeregelungen, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden können. Der Grundsatz, dass die Kosten für die Anschaffung von technischen Einrichtungen für das Mietobjekt keine Betriebskosten darstellen, ist nicht dadurch zu umgehen, dass der Vermieter die Einrichtungen nicht kauft, sondern mietet.

Auch daraus, dass Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB auf die Mieter umlegen können, führt zu keiner Umlagefähigkeit als Betriebskosten. Modernisierungskosten und Betriebskosten stellen zwei verschiedenartige Regelungsbereiche dar. (BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20)

### **! Weiterführende Informationen:**

Betriebskosten richtig zuordnen: Blitz- und Brandschutz/Rauchwarnmelder → **9328174**

## Vermieter kann Mieterhöhung nachträglich reduzieren

Ein Vermieter kann ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen nachträglich reduzieren, etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage. Es bedarf keines neuen Verlangens, um eine geringere Mieterhöhung zu fordern, so der BGH.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter in einem außergerichtlichen Mieterhöhungsverlangen eine monatliche Mieterhöhung von 66 Euro gefordert. Zur Begründung bezog er sich auf den örtlichen Mietpiegel. Bei der Berechnung der verlangten Mieterhöhung bezog der Vermieter bestimmte positive Wohnwertmerkmale ein. Der Mieter stimmte keinerlei Mieterhöhung zu.

Bei der anschließenden Zustimmungsklage verlangte der Vermieter nur noch eine Mieterhöhung um 46 Euro monatlich; bei der Berechnung dieses Betrages ließ er die im vorprozessualen Mieterhöhungsverlangen herangezogenen positiven Wohnwertmerkmale unberücksichtigt. Der Mieter meinte, der Vermieter habe das ursprüngliche Erhöhungsverlangen in der Klage nicht einseitig ermäßigen dürfen, weil die Ermäßigung ein neues Angebot darstelle, das die Zustimmungs- und Überlegungs-

fristen neu beginnen lasse. Es fehle daher an einem ordnungsgemäßen Verlangen nach § 558a BGB.

Der BGH teilte den Einwand des Mieters nicht. Zwar ist derjenige, der einem anderen die Schließung eines Vertrages anträgt, grundsätzlich nach § 145 BGB an den Antrag gebunden. Allerdings gehen die §§ 558 ff. BGB als spezialgesetzliche Regeln vor, soweit sie das Erhöhungsverlangen abweichend regeln.

Das Gesetz geht von einer (betragsmäßigen) Teilbarkeit des Erhöhungsverlangens aus. Das Verlangen des Vermieters nach Zustimmung zu einer bestimmten Mieterhöhung enthält immer auch das Verlangen nach einer betragsmäßig niedrigeren Anhebung der Miete.

Der Mieter hat die Möglichkeit, dem Verlangen nur teilweise zuzustimmen. Dann kommt eine Mieterhöhung nur über den vom Mieter akzeptierten Teilbetrag zustande und der Vermieter kann hinsichtlich des überschüssigen Betrages auf Zustimmung des Mieters klagen. Ebenso kann das Gericht einem Erhöhungsverlangen nur teilweise stattgeben. Spiegelbildlich kann der Vermieter sein Erhöhungsverlangen abweichend von § 145 BGB nachträglich ermäßigen, ohne dass dies als neues Erhöhungsverlangen anzusehen wäre, das seinerseits den Anforderungen von § 558a BGB entsprechen müsse und den Lauf der Zustimmungsfrist erneut auslöste. (BGH, Urteil v. 6.4.2022, VIII ZR 219/20)

### **! Weiterführende Informationen:**

Mustertext: Mieterhöhung, ortsübliche Vergleichsmiete → **13185022**

## Wohngemeinschaft kann nicht ohne Weiteres Mieter austauschen

Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft haben keinen generellen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Austausch einzelner Mieter. Ein solcher besteht nur, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen der Vertragsparteien vorliegen. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatten 6 Männer im Alter zwischen 25 und 34 Jahren gemeinsam eine Wohnung angemietet und eine Wohngemeinschaft gegründet. Nachdem im Einvernehmen mit dem Vermieter mehrmals Mieter ausgetauscht worden waren, verlangten sie eine erneute Zustimmung zum Austausch von Mietern. Diese erteilte der Vermieter aber nicht.

Zurecht, wie der BGH befand. Das Gesetz sieht ein Recht auf einen Mieterwechsel auch bei einer Mietermehrheit nicht vor. Dem Flexibilitätsinteresse der Mieter wird durch die Möglichkeit der Untervermietung sowie die für Mieter kurze Kündigungsfrist Rechnung getragen. Zudem wäre es Sache der Mieter, für eine ihnen vorteilhafte Vertragsgestaltung zu sorgen, die einen gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermöglicht. So könnte ein Bewohner die Wohnung allein anmieten und dann mit Zustimmung des Vermieters an die Mitbewohner untervermieten. Denkbar wäre auch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Mieter und Anmietung durch die Gesellschaft. Dann könnten die in der Wohnung lebenden Personen durch einen Gesellschafterswechsel ausgetauscht werden.

Im Einzelfall kann ein Mietvertrag aber auch so auszulegen sein, dass ein Anspruch auf einen Mieterwechsel bestehen soll. Das setzt voraus, dass beide Vertragsparteien bei Vertragsschluss davon ausgingen, dass häufig und in kurzen Abständen Bedarf besteht, die Zusammensetzung der Bewohner zu ändern, weil die Mieter voraussichtlich wegen ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Das kann insbesondere bei Studierenden der Fall sein.

Wenn der Anspruch auf einen Mieterwechsel nicht bereits im Mietvertrag angelegt ist, kann sich ein solcher auch aus nachträglichen Vereinbarungen ergeben. Indes war im entschiedenen Fall den Nachträgen zum Mietvertrag, mit denen Mieter ausgetauscht wurden, kein generelles Recht auf Zustimmung zu weiteren Mieterwechseln zu entnehmen, so dass die Mieter auch hierauf keinen Anspruch auf einen Mieterwechsel stützen konnten. (BGH, Urteil v. 27.4.2022, VIII ZR 304/21)

### **! Weiterführende Informationen:**

Wohngemeinschaft → **639623**

Parteiwechsel → **639234**

## Auch Berliner dürfen über die Grenze dämmen

Werden ältere Gebäude, die direkt an der Grundstücksgrenze stehen, wachträglich mit einer Wärmedämmung an der Fassade versehen, hat dies einen Überbau über die Grundstücksgrenze zur Folge. Um die energetische Sanierung solcher Gebäude nicht am Veto der Nachbarn scheitern zu lassen, enthalten die Nachbargesetze vieler Bundesländer Sonderregelungen, die einen Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung gestatten. Zumeist ist die Zulässigkeit eines solchen Überbaus an bestimmte Voraussetzungen geknüpft bzw. ein Überbau ist nur in einem bestimmten Maße zulässig. Anders in Berlin: Nach der dortigen Regelung müssen Grundstückseigentümer jeglichen Überbau für Zwecke der Wärmedämmung dulden, unabhängig von dessen Ausmaß und Auswirkungen.

Der BGH hat in einem aktuellen Urteil Zweifel geäußert, ob eine solche weitgehende Duldungspflicht wie in Berlin verfassungsgemäß ist oder den Eigentümer des überbauten Grundstücks in seinem Eigentumsgrundrecht verletzt. Gleichwohl gaben die Bundesrichter der Duldungsklage eines dämmungswilligen Eigentümers eines Grundstücks in Berlin gegen seinen Nachbarn statt und verzichteten darauf, zur Klärung der Frage das Bundesverfassungsgericht einzuschalten. Da die strittige Vorschrift auf Energieeinsparungen bei bestehenden Wohngebäuden abziele und mit dem Klimaschutz ein Interesse der Allgemeinheit diene, dem Verfassungsrang zukomme, sei denkbar, die Berliner Vorschrift noch als verhältnismäßig anzusehen. Da ein Gericht eine Vorschrift nur dann dem Bundesverfassungsgericht vorlegen darf, wenn es von deren Verfassungswidrigkeit überzeugt ist, nicht jedoch bei bloßen Zweifeln, wendete der BGH die Vorschrift trotz „Bauchschmerzen“ an und gab grünes Licht für den Überbau. (BGH, Urteil v. 1.7.2022, V ZR 23/21)

### **! Weiterführende Informationen:**

Grenzüberbau → **884500**

Privates Nachbarrecht → **6523069**

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex



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.



## 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.

### **Mieterhöhung: Von der Indexmiete über die Staffelmiete bis Mieterhöhungen zur Vergleichsmiete**

Donnerstag, 21.7.2022, 10:00 Uhr

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

Wie kann der Vermieter die Miete überhaupt erhöhen? Der Vermieter kann bereits bei Vertragsabschluss die richtigen Weichen stellen, indem er eine Indexmiete oder eine Staffelmiete mit dem Mieter vereinbart. Dabei sind aber wichtige Formalitäten zu beachten und der richtige Vertragstext zu wählen.

Enthält der Mietvertrag dagegen keine entsprechende Regelung, kommt eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht. Zahlreiche Mieterhöhungsverlangen scheitern jedoch bereits aus formellen Gründen.

In diesem Online-Seminar erfahren Sie alles Wissenswerte zur Mieterhöhungserklärung, zu den einzelnen Voraussetzungen, Vertragsklauseln und Grenzen. Die wichtigsten Begriffe wie Kappungsgrenze oder Jahresfrist werden anschaulich anhand von Beispielen erläutert.

Referentin: *RAIN Birgit Noack*

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

#### **Gender-Hinweis**

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

# Verwalterthema des Monats

## Gewinnen statt Siegen: Mediation im Wohnungseigentumsrecht (Teil 3)

RA Ulf Wollenzin, Offenburg

Zum Abschluss dieser kleinen Serie geht es dieses Mal um die Mediation im Wohnungseigentumsrecht.

### 1. Wie können Sie als Verwalter/Wohnungseigentümer von einem Mediator profitieren?

Auf diesem Gebiet ist die Möglichkeit der Mediation noch nicht sehr verbreitet. Umso erstaunlicher, weil eine Wohnungseigentümergeinschaft viel stärker und langfristiger miteinander verbunden ist als Mietvertragsparteien. Jeder möchte eine gute Nachbarschaft, dennoch gibt es zwischen Nachbarn immer wieder „kriegsähnliche Zustände“.

Ursache des Konflikts ist meistens eine gestörte Kommunikation zwischen den Parteien, durch die sich der Konflikt wechselseitig hochschaukelt. Häufig kommt ein Empfinden fehlender Wertschätzung/Anerkennung hinzu und/oder das Gefühl, nicht gesehen zu werden.

Egal ob Vermieter, Mieter, Wohnungseigentümer oder Nachbar – wer möchte nicht lieber Frieden haben und ein langfristiges, gütliches Miteinander statt juristischer Grabenkämpfe?

### 2. Vorteile der Mediation für Miteigentümer bei Konflikten

#### 2.1. Leichtere Mehrheitsbeschlüsse

Seit der WEG-Reform kann ein Mehrheitsbeschluss einfacher gefällt werden als früher. Mehr Rechtssicherheit bringt das allerdings nicht, da die unterliegende Partei gerichtliche Schritte einleiten kann – mit manchmal völlig offenem Ergebnis.

Vor allen Dingen schafft eine gerichtliche Entscheidung häufig keinen Rechtsfrieden. Wer nachhaltig das Gefühl hat, mit seinen Interessen nicht ernst genommen zu werden, sinnt möglicherweise auf Revanche, egal, wie diese aussieht. Ein wirklicher Erfolg sieht anders aus.

Es klingt viel besser, wenn erst einmal nach den Interessen der jeweiligen Beteiligten gefragt und geklärt wird, „worin das Herzblut“ der jeweiligen Miteigentümer steckt. Wenn dies in möglichst großem Maße berücksichtigt werden kann, was auch Kompromissbereitschaft voraussetzt, ist die Chance für eine große Akzeptanz eines Beschlusses deutlich höher.

#### PRAXIS-TIPP: „DEN KUCHEN GRÖßER MACHEN“

Auch dieses Mittel aus dem Werkzeugkasten eines guten Mediators kann eine gute Gesamtlösung fördern: Die Mehrheit kann ihre Ziele umsetzen, die Minderheit erhält einen Ausgleich auf einer ganz anderen Ebene (z. B. einen freien Stellplatz, ein Sondernutzungsrecht o. Ä., auf die kein Rechtsanspruch besteht).

#### 2.2. Lärmbelästigung

Auch dies ist ein häufiges Problem, weil die Lärmempfindlichkeit und das Ruhebedürfnis subjektive Bedürfnisse sind und Geräusche deshalb sehr unterschiedlich empfunden werden. Es kann hier 2 Konfliktgruppen geben:

- Eigentümer direkt untereinander
  - Eigentümer/Mieter eines anderen Eigentümers
- Erfahrungsgemäß ist oft versäumt worden, rechtzeitig miteinander ins Gespräch zu kommen.

#### Was kann helfen?

- Perspektivwechsel: Hören Sie sich doch einmal den als störend empfundenen Lärm in der Wohnung der Betroffenen an, um deren Wahrnehmung und Sicht nachempfinden zu können.
- Sprechen Sie feste Zeiten ab, in denen Ruhe herrschen soll, aber auch, in denen z. B. musiziert werden darf.
- Etablieren Sie eine Hausordnung, soweit noch keine existiert oder ergänzen Sie eine bestehende Hausordnung um die streitträchtigen Themen.

#### PRAXIS-TIPP: ZWEI HILFREICHE FRAGEN

Was wünsche ich mir von dem oder den anderen?  
Was bin ich selbst bereit zu geben?

Jeder von uns kennt das: Es fällt uns leicht zu formulieren, was wir selbst gerne hätten oder wo der andere sich ändern sollte.

Die Formulierung als Wunsch beinhaltet, dass der andere auch Nein sagen kann. In jedem Fall hat er den Wunsch aber gehört und weiß, was dem anderen wichtig ist. Vielleicht kann er morgen zu etwas Ja sagen, wozu er sich heute noch nicht durchringen konnte.

Wenn ich auch bereit bin, etwas zu geben, signalisiere ich dem Gegenüber, dass ich das Ganze nicht als Einbahnstraße verstehe, sondern selbst auch bereit bin, die Interessen des anderen zu erkennen und zu berücksichtigen.

#### 2.3. Gartenbeleuchtung

Der eine Eigentümer fühlt sich geblendet oder meint, dass Tiere gestört werden, der andere möchte sein Sicherheitsbedürfnis befriedigen (Bewegungsmelder) oder einfach nur eine seiner Meinung nach stilvolle und angenehme Beleuchtung installieren.

All das sind berechnete Interessen. In einem konkreten Fall „Blendung gegen Sicherheitsbedürfnis“ gelang es, durch den Blick aus dem anderen Garten Verständnis für das Gefühl der teilweisen Blendung zu wecken. Daraufhin brachte jede Seite einen Elektriker mit, denen es dann gelang, den Bewegungsmelder so einzustellen, dass einerseits der geblendete Nachbar weniger beeinträchtigt und andererseits das Sicherheitsbedürfnis des anderen Nachbarn befriedigt wurde. Ein schönes Beispiel für eine „Win-Win-Situation“.

#### 2.4. Zeitdruck nach einem Beschluss

Wenn ein Beschluss gefällt wird, mit dem Sie nicht einverstanden sind, müssen Sie gemäß § 45 WEG innerhalb eines Monats Klage erheben. In diesem kurzen Zeitraum sind kaum erfolgversprechende Verhandlungen/eine Mediation möglich.

#### PRAXIS-TIPP:

Lassen Sie diesen Zeitdruck möglichst gar nicht erst entstehen. Versuchen Sie schon vor der Eigentümerversammlung Einigkeit zu erzielen, wenn sich Konflikte schon andeuten. Sollte das nicht gelingen, steht der Rechtsweg immer noch offen.

Scheint ein Rechtsstreit unausweichlich, kann auch nach Wahrung der notwendigen Fristen immer noch Zeit gewonnen werden. Kein Gericht wird terminieren oder Druck machen, wenn die beteiligten Parteien signalisieren, dass das Gericht im Moment noch nicht tätig werden muss, weil verhandelt wird.

Es kann auch ausdrücklich das Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

## 2.5. Gewinn von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden

Sie vermeiden Prozesse und lösen Probleme langfristig und zukunftsorientiert, statt sich wiederholt mit (den immer gleichen) Sachverhalten beschäftigen zu müssen.

## 2.6. Uneinigkeit bei Instandhaltung/Modernisierung

Auch hier hat die WEG-Reform zu einer Vereinfachung geführt. Zwar können Beschlüsse jetzt leichter gefasst werden, aber die unten genannten „Standard-Einwände“ bleiben. Auch hier kann die Hinzuziehung eines Mediators helfen, gute verträgliche Lösungen zu finden. Hilfreich sind wiederum die Fragen nach den Interessen der Beteiligten und worum es wirklich geht. Die nachfolgenden Einwände sind Ihnen sicherlich gut bekannt.

### a) Zu teuer/kann ich mir nicht leisten

Sinnvolle Fragen eines Mediators: Wie kann die Finanzierung sichergestellt werden? Gibt es Darlehensmöglichkeiten, z. B. Förderkredite? Gibt es öffentliche Zuschüsse? Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage? Welcher Betrag kann ggf. davon entnommen werden? Kann Ratenzahlung bewilligt oder die Maßnahmen gestreckt werden? Liegen mehrere Angebote vor, die verglichen werden können? Gibt es billigere Alternativen?

### b) Gar nicht notwendig?

Sinnvoll ist die Einbindung von Fachleuten. Das schafft die Basis für eine bessere Entscheidung, was gemacht werden muss und was sinnvollerweise gleich mitgemacht werden kann oder sollte. Im Idealfall führt die von den Experten gefundene Gesamtmaßnahme zu – auf längere Zeit betrachtet – geringeren Kosten.

### Beispiel: Dachsanierung

Das undichte Dach muss auf jeden Fall repariert werden. Wird gleich eine zusätzliche verbesserte Dämmung angebracht?

## 3. Vorteile der Mediation für Verwalter

### 3.1. Mediation kann Sie entlasten

Sie sind häufig Ansprechpartner bei Konflikten, sollen möglichst für bestimmte Anliegen Partei ergreifen und in diesen Punkten Unterstützung leisten. Merkwürdigerweise sieht die Stellungnahme der anderen Seite zum gleichen Sachverhalt oft ganz anders aus. Solche Konflikte können Sie kaum lösen, aber Sie können ein Verfahren anbieten, das tiefer geht als ein Gerichtsverfahren, weil es die Interessen aller Beteiligten im Blick hat und eine zukunftsorientierte Lösung schaffen will.

### 3.2. Sie erhöhen Ihre Kompetenz

Oft erlebe ich engagierte Verwalter, die rechtlich komplexe Sachverhalte am liebsten selbst für ihre Kunden regeln wollen.

#### ⚠ ACHTUNG: DREIERLEI GEFahr DROHT

Zum Ersten können Sie die Eigentümer verprellen, deren Ansicht Sie nicht teilen. Zum Zweiten könnten Vorwürfe erhoben oder gar versucht werden, Sie in die Haftung zu nehmen, wenn ein Gerichtsverfahren doch anders ausgeht, als Sie vorhergesagt haben und Drittens besteht die Gefahr, dass Sie gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoßen.

Stärken Sie lieber Ihr Profil als engagierter, problembewusster Verwalter. Zeigen Sie, dass Sie voraus- und mitdenken, indem Sie auf rechtlich erkannte Risiken hinweisen und auch darauf aufmerksam machen, dass es neben dem Rechtsweg noch andere Möglichkeiten der Konfliktlösung gibt, wie z. B. die Mediation.

## 3.3. Sie behalten Ihre Neutralität

Sie kennen sicher Situationen, in denen um Ihre Zustimmung „gebuhlt“ und versucht wird, Sie auf eine Seite zu ziehen. Sätze wie „am besten, Sie zeigen der anderen Seite einmal, wer hier recht hat...“ sind keine Seltenheit im Verwalteralltag.

Das werden Sie sicher nicht tun, denn Sie sind ja nicht der „Schiedsrichter“ der WEG, sondern grundsätzlich unvoreingenommen für alle da. Was Sie tun können ist: Wege zeigen, über Lösungsmöglichkeiten aufklären, sich gut informieren oder auch außergerichtliche Möglichkeiten wie die Mediation anbieten. Das ist Ihre Aufgabe, nicht mehr und nicht weniger.

## 3.4. Sie regen einen Perspektivwechsel an

Eine Partei will nur siegen, anstatt gemeinsam mit dem Konfliktpartner gewinnen. Klingt seltsam, erscheint doch ein Gewinn beider vernünftiger. Aber manchmal sind die Fronten durch langen und erbitterten Streit verhärtet. Dann sehen die Beteiligten nicht mehr die Sache an sich, sondern es geht den Kontrahenten nur noch darum, Recht zu bekommen. Damit ist der Grundstein für eine weitere lange, kostenträchtige und zeitraubende Streitphase gelegt, weil keiner nachgeben will. Die Mediation hat ein anderes Ziel. Sie stellt eine zukunftsorientierte Lösung in den Vordergrund, mit der beide Parteien zufrieden sind, weil sie sie als fair empfinden. Es soll also eine typische „Win-Win-Situation“ entstehen.

#### ▶ PRAXIS-HINWEIS: WER NICHT WILL ...

Einen „notorischen Streithansel“ werden Sie damit kaum überzeugen. Dann sollen die Beteiligten diesen Weg gehen und Sie können ja immer entscheiden, wie lange Sie diese WEG noch verwalten möchten.

## 3.5. Sie denken voraus

...und dabei an ein ganz anderes, noch eher unbekanntes Feld der Konfliktvermeidung, nämlich die Mediation. Mediation kann ein geeignetes Feld sein, mögliche spätere Konflikte gar nicht erst entstehen zu lassen, indem in guten Zeiten Regelungen gefunden werden, mit denen alle Beteiligten zufrieden sind.

## 4. Schlusswort

Warum werbe ich leidenschaftlich dafür, eine Mediation überhaupt in Erwägung zu ziehen?

Ziel ist, eine langfristige und individuelle Lösung zu finden, durch die Konfliktsachen einvernehmlich gelöst werden. In der Mediation haben Sie in einer geschützten Atmosphäre einen neutralen Partner, der Ihre Anliegen ernst nimmt und Sie vermittelnd dabei unterstützt, eine selbstbestimmte Lösung zu finden und einen Blick auf neue Chancen und Perspektiven zu finden. Die Lösung wird in einem rechtlich durchsetzbaren Vertrag vereinbart, der von allen Seiten als fair empfunden und daher auch eher eingehalten wird. Der gewünschte Rechtsfrieden wird erreicht, weil die Parteien die Lösung mitgestaltet und entwickelt haben und nicht eine Entscheidung von außen (z. B. Gerichtsurteil) zähneknirschend akzeptieren müssen.

#### ▶ DER AUTOR

Ulf Wollenzin ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht und auch schwerpunktmäßig im Mietrecht tätig. Hierzu publiziert er auch in Fachpublikationen bei Haufe. Daneben gilt seine große Leidenschaft der Mediation. Seit 2009 ist er anerkannter Mediator nach BAFM und zertifizierter Mediator. Weitere Informationen unter [www.mediation-wollenzin.de](http://www.mediation-wollenzin.de).



# Organisation



## Datenschutz: Einsatz eines elektronischen Abstimmensystems in der Wohnungseigentümersammlung

Reinhold Okon, München

„Es gibt keinen Datenschutz in der WEG“! Oder?

Stimmt. So die Meinung besonders bei Verwaltern und vielen Juristen. Als Datenschützer sehe ich das (natürlich) etwas differenzierter. Das Problem ist, dass die Aussage „es gibt keinen Datenschutz in der WEG“ in ihrer Pauschalität extrem irreführend ist. Viele Eigentümer, Beiräte und Verwalter sehen diese Meinung als „Freibrief“ bezogen auf den Umgang mit personenbezogenen Daten einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). So werden Telefonnummern, E-Mail-Adressen, Kontoauszüge, Einzelabrechnungen, Fotos und andere Dokumente beispielsweise auf Onlineportalen abgelegt. Somit sind diese Daten für jedes Mitglied der WEG - bei entsprechender Zugangsberechtigung - zugänglich.

So weit, so gut. Schließlich normiert § 18 Abs. 4 WEG ein umfassendes Einsichtsrecht in alle Dokumente und Unterlagen, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind.

Das OLG München (Beschluss v. 9.3.2007, 32 Wx 177/06, ZMR 2007, 720) entschied, dass der Datenschutz diesem Anspruch auf Einsicht nicht entgegensteht, da die WEG keine anonyme Gemeinschaft ist und die Einsichtnahme dem Zweck des Gemeinschaftsverhältnisses dient. Na also: Kein Datenschutz in der WEG!

Doch so einfach ist es leider nicht. Den Datenschutz in der WEG als nicht existent zu bezeichnen ist eine völlig falsche Schlussfolgerung.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Bundestagsdrucksache vom 27.4.2020 (BT-Drs. 19/18791 zu § 18 Abs. 4 WEMoG) klargestellt, dass beispielsweise beim Thema Einsichtsrecht datenschutzrechtliche Vorgaben sehr wohl zu beachten und einzuhalten sind. Aber richtig ist auch, dass der Datenschutz in einer WEG eher „etwas aufgeweicht“ ist.

### Einsichtsrecht = Transparenz

Beim Einsichtsrecht sehen die meisten beteiligten Akteure primär nur das Recht, vollständige Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen zu können. Die „korrekte Verwaltung“ soll durch Transparenz sichergestellt werden. Den Verwalter wie auch die WEG treffen aber noch weitere gesetzliche Pflichten zur Herstellung der Transparenz. Personenbezogene Daten müssen nämlich stets korrekt und nachvollziehbar durch die Verwaltung und die WEG verarbeitet werden.

Und jetzt nimmt der Datenschutz plötzlich Fahrt auf. Jedes Mitglied einer solchen Gemeinschaft hat das Recht zu erfahren, wie mit seinen persönlichen Daten (also personenbezogenen Daten) innerhalb der Verwaltung umgegangen wurde und wird. Und dies ist vielen Verwaltern oft nicht in seiner ganzen Tragweite bewusst.

### Digitalisierung = Weniger Datenschutz, weil WEG?

Anfang des Jahres 2022 erhielt ein WEG-Verwalter aus Bayern ein Schreiben der Aufsichtsbehörde für Datenschutz mit dem Betreff:

*„Abstimmung in der ETV mittels elektronischer funkgesteuerter Abstimmgeräte“*

Der Verwalter hatte ein neues, funkgesteuertes Abstimmensystem angeschafft, welches er bei Eigentümersammlungen zukünftig einsetzen wollte. Eine prima Sache! Schneller und einfacher lässt sich ein Abstimmungsergebnis nicht protokollieren. Doch scheinbar hatte sich ein Eigentümer nicht „ausreichend informiert“ gefühlt, wie die Datenverarbeitung über das elektronische Abstimmungssystem zukünftig erfolgt und anonym eine Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde eingereicht. In der dann von der Aufsichtsbehörde geforderten Stellungnahme des Verwalters heißt es:

*„In einer der letzten Versammlungen sei es dazu gekommen, dass Eigentümer, die nicht abgestimmt hätten, namentlich genannt worden seien. Sie hätten dann auf Nachfrage bestätigt, dass den Abstimmgeräten ein Name hinterlegt sei und dass im Rahmen der Abstimmung an sich auch eine namentliche Dokumentation erfolge. Die beschwerdeführende Person äußerte ferner, dass Sie nicht über die jeweilige Datenverarbeitung informiert hätten.“*

Grundsätzlich ist eine solche (elektronische) Abstimmung datenschutzrechtlich nicht zu beanstanden. Das sieht auch die Behörde so. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Gemeinschaft zuvor einen rechtsgültigen Beschluss gefasst hat und dass alle Eigentümer über den Einsatz, die Verarbeitung und mögliche Weiterleitungen entsprechend informiert wurden. Die Behörde forderte deshalb den Verwalter auf, Kopien des gültigen Beschlusses und auch die datenschutzrechtlichen Informationen gemäß Art. 13, 14 DSGVO zu übersenden.

### „Aber der Eigentümer hat doch Einsichtsrechte“!

Der Verwalter wandte sich an mich mit dem Argument: „Es handelt sich doch hierbei um eine Gemeinschaft nach dem WEG. Da kann doch jeder Eigentümer, wenn er will, in unsere Unterlagen Einsicht nehmen. Da gibt es doch keinen Datenschutz. Was soll ich da noch informieren?“

Das ist genau das (datenschutzrechtliche) Problem. Sobald ein Verwalter ein neues System einführt, welches auch personenbezogene Daten verarbeitet, treffen ihn u. a. auch datenschutzrechtliche Informationspflichten (Art. 13 und 14 DSGVO). Hätte also der Verwalter ein einziges DIN-A4-Blatt mit Informationspflichten vor der Inbetriebnahme des Abstimmungssystems in der Eigentümersammlung allen Eigentümern ausgehändigt oder gar die Informationen zum Beschlussgegenstand und Protokollinhalt gemacht, wäre er seinen datenschutzrechtlichen Informationspflichten nachgekommen. Er hätte also die datenschutzrechtliche Angriffsfläche um ein Vielfaches minimiert.

Denn tatsächlich verarbeitet das eingesetzte Abstimmungssystem die Daten nur lokal auf dem Laptop des Versammlungsleiters. Es werden weder Daten ins Internet (Cloud) übertragen noch erhalten sonstige unberechtigte Personen (Dritte) Zugriff darauf. Nur wusste der Beschwerdeführer das nicht. Er hat einfach nicht gewusst, dass der Verwalter der Einzige ist, der zu diesem Zeitpunkt die Abstimmungsergebnisse gänzlich allein verarbeitet.

So gesehen hatte der betroffene Eigentümer absolut berechnete, aber ausräumbare Bedenken. Seine Skepsis war insofern berechtigt, als der Datenfluss, wenn er denn z. B. über das Internet in eine Cloud geleitet wird, nicht gänzlich kontrollierbar wäre.

Unter Datenschützern nennt man dies „negative Überraschung“. Werden Betroffene über die Verarbeitung entsprechend informiert (Transparenzgebot), entsteht erwiesenermaßen weniger Diskussionsbedarf. Wichtig ist, dass der Betroffene „vernünftigerweise“ die Verarbeitung seiner Daten absehen kann (vgl. Taeger/Gabel, DSGVO – BDSG – TTDSG – 4. Auflage 2022 Rn. 119). Wenn der betroffenen Person bekannt ist, dass Daten über sie verarbeitet werden, bleibt der „negative“ Überraschungseffekt aus.

### Namentliche Zuordnung der Gerätschaften

Da wäre aber noch das weitere Problem, dass die von den einzelnen Eigentümern zur Abstimmung genutzten Geräte mit ihrem Namen hinterlegt waren. Deshalb wusste der Verwalter auch, wer nicht abgestimmt hatte. Der Beschwerdeführer rügte, dass Eigentümer, die nicht abgestimmt hätten, namentlich genannt worden seien.

Die Behörde vertritt die Auffassung, dass eine namentliche Zuordnung der Abstimmungsgeräte datenschutzrechtlich unzulässig ist. Die Behörde führt aus, dass „es für die Abstimmung grundsätzlich eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen braucht. Eine namentliche Benennung wäre nicht erforderlich“.

Die Behörde war bei ihrer Entscheidungsfindung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Stimmabgabe nicht namentlich zu dokumentieren (§ 24 WEG) ist und somit die Dokumentation der einzelnen Namen nicht gesetzlich vorgeschrieben und damit datenschutzrechtlich unzulässig ist.

Dabei ist aber zu beachten, dass Behörden sich wirklich nur sehr spärlich mit anderen Gesetzen auseinandersetzen. Die Behörde hat die Aufgabe zu „überwachen“, ob die DSGVO in Unternehmen umgesetzt wird. Sollte also eine Verarbeitung personenbezogener Daten aufgrund einer anderen gesetzlichen Maßgabe erfolgen (hier dem WEG), hat der Verantwortliche (Verwalter) eine „Bringschuld“. D. h. die Behörde möchte die Rechtsgrundlage dafür wissen und der Verantwortliche muss diese in Form einer Dokumentation liefern. Zumindest muss der Ausnahmetatbestand gegenüber der Behörde schlüssig begründet werden.

Im vorliegenden Fall hat die Behörde den Verwalter aufgefordert, den Sachverhalt zu überprüfen und eine schlüssige Stellungnahme nebst Darlegung aller Rechtsgrundlagen zu verfassen. Im Klartext: Warum werden die Geräte zur Abstimmung namentlich zugeordnet?



### Anonyme Abstimmung in der WEG?

Mit der Benennung der „Besitzer“ dieser „Funkgeräte“ wollte der Versammlungsleiter sicherstellen, dass die Wohnungseigentümer auch persönlich abgestimmt haben. In der Literatur wird vertreten, dass - nach entsprechender Beschlussfassung - eine anonyme Abstimmung möglich ist (vgl. Hügel/Elzer, § 24 WEG Rn. 124 f). In der Rechtsprechung lassen sich jedoch noch keine Belege dafür finden, wie mit einer regelmäßigen anonymen Teilnahme an der Abstimmung umzugehen ist.

Das höchstpersönliche Recht der Teilnahme eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers - nicht nur an der Versammlung, sondern auch an der Abstimmung - soll sicherstellen, dass die teilnehmenden Personen entweder Wohnungseigentümer oder wirksame Vertreter sind und keine sonstigen Dritte. Denn dieses Recht gehört zum Kernbereich der Mitgliedschaft in einer WEG. Und dem Wohnungseigentümer steht auch das Recht zu, zu erfahren, wer die getroffene Entscheidung mitgetragen hat und wer nicht. Im Übrigen dürfen die Eigentümer wissen, wer von wem vertreten wird, um im Einzelfall die Unzulässigkeit der Bevollmächtigung zu rügen. Auch der Versammlungsleiter ist (so Hügel/Elzer § 24 Rn. 127) jederzeit berechtigt, Geschäftsordnungsmaßnahmen zu „treffen“.

### Also doch Datenschutz in der WEG

Der Verwalter musste einsehen, dass bei Einführung eines neuen Systems, bei welchem personenbezogene Daten (elektronisch oder analog) verarbeitet werden, der Grundsatz der Transparenz (ErwGr. 58 zur DSGVO) stets zu beachten ist und die Betroffenen entsprechend informiert werden müssen. Die datenschutzrechtlichen Informationspflichten sind ein zentrales Element, wenn es um Datenverarbeitung innerhalb einer WEG bzw. Hausverwaltung geht. Wer der Meinung ist, dass es innerhalb einer WEG keinen Datenschutz gibt, für den kann es teuer werden. Es drohen hohe Bußgelder.

In unserem Fall erklärte sich der Verwalter bereit, ab sofort/zukünftig Informationen über die Datenverarbeitung an die Gemeinschaften vor dem Einsatz eines elektronischen Abstimmungssystems auszuhändigen. Ohne diese Informationen wird das elektronische Abstimmungssystem nicht eingesetzt. Die Behörde reagierte auf seine Stellungnahme wie folgt:

„Unsere Überprüfung des dem o. g. Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalts hat ergeben, dass eine auf das funkgesteuerte Abstimmungssystem passende datenschutzrechtliche Information bisher nicht erteilt worden ist, so dass ein Verstoß gegen Art. 13 DSGVO vorlag. Aufgrund der Art und Schwere des vorliegenden Verstoßes, insbesondere der Tatsache, dass der Verstoß bereits abgestellt worden ist, sehen wir im Rahmen unseres Ermessens vom Ergreifen aufsichtlicher Maßnahmen nach Art. 58 Abs. 2 DSGVO ab. Wir gehen davon aus, dass Sie als Verantwortlicher zukünftig die Anforderungen der DSGVO an eine vollständige Informationserteilung gemäß Art. 13, 14 DSGVO einhalten wird.“

Bezüglich der namentlichen Zuordnung der Abstimmungsgeräte konnte die Behörde der Argumentation des Verwalters folgen. Dazu teilte die Behörde mit:

„Hinsichtlich der weiteren Beschwerdepunkte (namentliche Abstimmung, Legitimationsgrundlage für das funkgesteuerte Abstimmungsverfahren) sind Ihre Ausführungen plausibel und deshalb datenschutzrechtlich nicht zu beanstanden.“

### Fazit

Der Datenschutz hat innerhalb einer WEG sicherlich einen etwas anderen „Stellenwert“ als sonst üblich. Dennoch bleiben datenschutzrechtliche Vorgaben voll bestehen und deshalb hat der Verwalter auch stets darauf zu achten. Es ist wichtig, dass beide Seiten (Verwalter und Gemeinschaft) verstehen, dass beispielsweise ein Einsichtsrecht über das WEG normiert ist, aber datenschutzrechtliche Anforderungen, wie etwa Datenminimierung, Informationspflichten und Rechtsgrundlagen zur Verarbeitung neben der „ordnungsmäßigen Verwaltung“ niemals ausgeblendet werden dürfen. Ganz im Gegenteil. Eine ordnungsmäßige Verwaltung setzt immer ein rechtstreuendes Handeln beider Seiten voraus. Und da gehört Datenschutz eben dazu.

#### DER AUTOR

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





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In teilweise 50 Jahre alten Teilungserklärungen steht, dass der Beirat aus 3 Personen besteht. Nach der jüngsten WEG-Reform ist die Personenzahl nicht mehr beschränkt. Können die Eigentümer abweichend von der Teilungserklärung einen größeren Beirat wählen, der mit verschiedenen Fachleuten (Steuerberater, Bauingenieur, Unternehmensberater etc.) „bestückt“ werden soll? In einer WEG mit 54 Einheiten wird dies von einer großen Mehrheit der Eigentümer gewünscht. Eine Gegner dieses Vorschlags bezieht sich aber auf die Beschränkung in der Teilungserklärung und möchte blockieren. Hat das Ansinnen der Mehrheit Aussicht auf Erfolg und wie sollte dazu vorgegangen werden?**

Da in der Teilungserklärung von dem Gesetz abweichende Vereinbarungen getroffen werden können, welche den gesetzlichen Regelungen vorgehen, wäre ein Beschluss über einen größeren Beirat nicht ausreichend und erfolgreich anfechtbar.

**Schuldet der Bauträger bei einem Neubau auch die erstmalige messtechnische Ausstattung für Heizung und Wasser ggf. Warmwasser? Selbst wenn es keine verpflichtende Vereinbarung in der Baubeschreibung oder im Kaufvertrag gibt? Schließlich muss ja bei einem Mehrfamilienhaus sichergestellt sein, dass ab dem 1. Tag verbrauchsabhängig abgerechnet werden kann.**

Primär gelten die in den Bauträgerverträgen bzw. in der Baubeschreibung getroffenen Regelungen. Unabhängig hiervon gehört die messtechnische Ausstattung für Heizung und Wasser bzw. Warmwasser jedoch zu einer bezugsfähigen Fertigstellung einer Wohnung, die der Bauträger schuldet.

**Inwieweit ist der WEG-Verwalter verpflichtet, bei einer vermieteten Eigentumswohnung und einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung bzw. Zwischenberechnung der Heizkosten zu beauftragen? Und wer trägt die Kosten der Zwischenablesung/unterjährigen Aufteilung der Abrechnung durch den Messdienstleister (wie können solche Kosten beschlossen werden)?**

Grundsätzlich ist der WEG-Verwalter nicht verpflichtet, bei einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung bzw. Zwischenabrechnung der Heizkosten zu beauftragen. Dies obliegt dem vermietenden Eigentümer. Etwas

anderes gilt, wenn der WEG-Verwalter auch die Sondereigentumsverwaltung für die vermietete Eigentumswohnung übernommen hat und die Beauftragung einer Zwischenablesung bzw. Zwischenabrechnung der Heizkosten bei Mieterwechsel vertraglich vereinbart wurde. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der Vermieter, außer es wurde im Mietvertrag etwas anderes vereinbart.

**Wir verwalten eine WEG mit 6 Wohneinheiten. Auf der rechten Seite sind 3 Wohnungen übereinander an einem Kamin angeschlossen. Deren Eigentümer haben in den letzten Jahren ihre alten Gasthermen gegen neue Gasthermen getauscht.**

**Die 3 Eigentümer auf der linken Seite haben dies nicht getan. Jetzt sollen die Thermen der linken Seite gegen Brennwertgeräte getauscht werden. Um dies bewerkstelligen zu können, müssen aber alle 3 Parteien zustimmen und der Kamin muss auch entsprechend saniert werden.**

**Der Eigentümer im 2. OG verweigert diese Maßnahmen. Nach Aussage des Kaminkehrers und des Heizungsbauers ist bei den 30 Jahre alten 3 Thermen jederzeit ein Ausfall zu erwarten. Ersatzteile für diese Thermen sind im Handel nicht mehr zu erhalten.**

**Welche rechtliche Möglichkeiten gibt es, um den Eigentümer zu einer Beteiligung an diesen Maßnahmen zu zwingen?**

Die Kaminzüge sind als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen (vgl. zu Rohrleitungen LG Dortmund, Urteil v. 23.6.2017, 17 S 226/16; AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 20.12.2017, 44 C 2004/17; BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12).

Mit den Stimmen der 2 willigen Eigentümer ist die einfache Mehrheit für die begehrte Maßnahme erreicht, wenn allein der unwillige Eigentümer dagegen stimmt. Egal, ob es sich um eine Erhaltungsmaßnahme (= modernisierende Instandsetzung) handelt oder eine bauliche Veränderung angenommen wird (so der Gesetzgeber): Immer genügt die einfache Mehrheit! Der unwillige Wohnungseigentümer darf nur nicht sofort und ohne Vorlauffrist „abgeklemmt“ werden.

Bei einer baulichen Veränderung tragen die beiden positiv Abstimmenden die Kosten (§ 21 Abs.1 WEG). Wird es dem dann vom Kamin „abgeklemmten“ Eigentümer zu kalt, kann er nach § 21 Abs. 4 WEG als Nachzügler gegen Kostenbeteiligung (abzuwickeln über die Gemeinschaft) sich auch noch anschließen lassen.

**Stimmt es, dass die Abnahme des Sondereigentums und damit der Beginn der Gewährleistung für jeden Eigentümer an einem anderen Termin sein kann?**

Ja. Da die Gewährleistungsfrist für das Sondereigentum mit dessen Abnahme zu laufen beginnt, kann diese für jeden Sondereigentümer zu einem anderen Zeitpunkt zu laufen beginnen bzw. enden.

**Wie sollte eine „Enthaltung“ beim Umlaufverfahren aufgrund der aktuellen Situation behandelt werden? Kommt durch eine Enthaltung ein Umlaufbeschluss zustande, wenn der Rest dem Beschluss zustimmt?**

Nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG n. F. können Umlaufbeschlüsse zwar jetzt in Textform gefasst werden. Wenn die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen bestimmten Beschlussgegenstand die einfache Mehrheit genügt, müssen nicht alle Eigentümer zustimmen. Nur dann wären Enthaltungen unschädlich. Sinn und Zweck der Erleichterung besteht darin, im Einzelfall eine Wiederholungsversammlung zu einem Gegenstand zu vermeiden.

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

# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

aus Sicht eines Wohnungseigentümers besteht eine einschneidende Neuerung der WEG-Reform darin, dass er gegen eine Störung, beispielsweise Gestank oder Lärm, nur vorgehen kann, soweit es um sein Sondereigentum geht. Wird hingegen das gemeinschaftliche Eigentum in Mitleidenschaft gezogen, kann und muss seit dem 1.12.2020 die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln (dies schafft natürlich neue Herausforderungen für die Verwaltung!). Diese Rechtslage macht es notwendig, bei Störungen zu unterscheiden. In dem Fall, den wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, zeigt sich, wie schwierig die Unterscheidung sein kann. Es geht um Lieferfahrzeuge. Sie werden auf einer Fläche entladen, die im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Dadurch wird aber auch der Zugang zum Sondereigentum erschwert. Ist das nun eine Störung, die ein Wohnungseigentümer bekämpfen kann? Und was gilt, wenn die Frage zu verneinen ist? Hierauf geben wir Ihnen erste Antworten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Störung: Wann wird das Sondereigentum gestört?**

#### Entscheidung des Monats

#### **Störung: Wann wird das Sondereigentum gestört?**

**Beeinträchtigen oder erschweren Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, sind Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen. Ein Beschluss, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.**

BGH, Urteil vom 28.1.2022, V ZR 106/21

#### Der Fall:

Teileigentümer T vermietet sein Sondereigentum dem B. Der betreibt dort einen Supermarkt. Wegen der Lieferfahrzeuge gibt es immer wieder Ärger. Diese versperren die Durchfahrt zum Hinterhof, die auch als Feuerwehrezufahrt dient. Am 11.9.2008 äußern die Wohnungseigentümer ihre Hoffnung, dass der Lieferverkehr im Kern künftig über eine von der Stadt einzurichtende Lieferzone vor dem Supermarkt abgewickelt wird. Im Übrigen beschließen die Wohnungseigentümer aber, in der Zeit von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr pro Tag ein Lieferfahrzeug zu dulden. Nach diesem Beschluss richtet die Stadt die Lieferzone ein. Diese wird häufig durch parkende Fahrzeuge blockiert. Aus diesem Grunde nutzen Fahrzeuge, die den Supermarkt beliefern, an 2 Tagen pro Woche weiterhin die Durchfahrt für jeweils 1 ½ Stunden. Der gehbehinderte Wohnungsei-

gentümer K kann seine Wohnung in dieser Zeit nur über einen neben der Durchfahrt liegenden Fußweg erreichen. Dazu muss er Treppen steigen, die er nicht nutzen müsste, wenn die Durchfahrt frei wäre. K geht daher gegen den Mieter B des T vor. Mit seiner im Jahr 2019 erhobenen Klage will K erreichen, dass B den Gebrauch der Zufahrt durch Lieferfahrzeuge unterlässt.

#### Das Problem:

Im Fall geht es um die Frage, ob die Lieferfahrzeuge das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum oder beide Rechte beeinträchtigen. Daneben ist zu beantworten, ob B überhaupt gegen die Bestimmungen der Wohnungseigentümer verstößt: Immerhin hatten die Wohnungseigentümer erlaubt, dass Lieferfahrzeuge die Durchfahrt vorübergehend versperren dürfen. Wegen der am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform stellt sich außerdem ein Übergangsproblem.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der BGH ist der Ansicht, die vorübergehend geparkten Lieferfahrzeuge führten zu einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums, nicht aber zu einer Störung des Sondereigentums. K sei ausnahmsweise aber noch befugt, selbst wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums vorzugehen, weil er seine Klage vor dem 1.12.2020 erhoben habe. Dem stehe der Beschluss vom September 2008 nicht entgegen. Denn dieser sei nichtig.

##### 2. Zulässigkeit der Klage

###### 2.1. Störung des Sondereigentums

###### 2.1.1. Ergebnis

K sei nicht befugt, für eine Entstörung seines Sondereigentums zu kämpfen. Die direkte Störung betreffe nämlich die im gemein-

schaftlichen Eigentum stehende Durchfahrt. Eine Störung des Sondereigentums ergebe sich auch nicht im Hinblick auf einen erschwerten Zugang zu dem Sondereigentum oder aus brandschutzrechtlichen Erwägungen.

### 2.1.2. Der Ausgangspunkt

Im Ausgangspunkt könne ein Wohnungseigentümer insoweit prozessführungsbefugt sein, als seine Klage auf eine Störung im räumlichen Bereich des Sondereigentums gestützt werde. Dies gelte auch dann, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum von den Störungen betroffen sei. Ansprüche könnten bestehen, wenn Immissionen wie Lärm und Gerüche auf das Sondereigentum einwirkten. Und auch dann, wenn die Klage auf eine gravierende Beeinträchtigung der Aussicht aus der Einheit oder eine starke Verschattung der zu dem Sondereigentum gehörenden Räume gestützt werde, habe der Senat eine eigene Prozessführungsbefugnis des Sondereigentümers in Betracht gezogen.

### 2.1.3. Keine direkte unmittelbare Störung

Die behauptete direkte Störung betreffe im Fall die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Durchfahrt und nicht den räumlichen Bereich des Sondereigentums des K. Dies gelte auch dann, wenn durch eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums der Verkehrswert des Sondereigentums sinke oder dessen Vermietbarkeit erschwert werde. Solche mittelbaren Folgen reichten nicht aus.

### 2.1.4. Brandschutzrechtliche Erwägungen

Brandschutzrechtliche Erwägungen begründeten die Prozessführungsbefugnis ebenfalls nicht. Dass die schnelle und zuverlässige Erreichbarkeit der Wohnungseigentumsanlage für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auch für das Sondereigentum von elementarer Bedeutung sei, ändere nichts daran, dass sich die Störungsquelle im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinde.

### 2.1.5. Hilferwägung

Der einzelne Sondereigentümer könne im Übrigen unter den Voraussetzungen von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG ein Einschreiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beanspruchen. Jedenfalls bei gravierenden brandschutzrechtlichen Verstößen werde diese in der Regel verpflichtet sein, einzuschreiten.

## 2.2. Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

### 2.2.1. Ergebnis

Die Prozessführungsbefugnis des K ergebe sich aber daraus, dass er seine Klage vor dem 1.12.2020 eingereicht habe.

### 2.2.2. Altkläger

Zwar sei nach § 9a Abs. 2 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu berufen, das gemeinschaftliche Eigentum zu entstörend. Für einen Wohnungseigentümer, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte vor dem 1.12.2020 eingeklagt habe, gelte dies aber nicht. Dieser sei zu einer Klage befugt, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mitgeteilt werde.

Auf die Wirksamkeit der Entscheidungsbildung der Wohnungseigentümer, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses, komme es insoweit nicht an. Fehle es an der wirksamen Willensbildung im Innenverhältnis, könne dies allerdings Regressansprüche des klagenden Wohnungseigentümers begründen. Im Fall gebe es keine beachtliche Äußerung.

### 2.2.3. Der Beschluss vom 11.9.2008

Der Beschluss vom 11.9.2008 ändere an der Rechtslage nichts. Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) müsse eine Feuerwehrezufahrt ständig freigehalten werden. Dort bestehe also ein absolutes Halteverbot. Die im Beschluss vom 11.9.2008 ausgesprochene Duldung verstoße gegen diese Anordnung. Ein Beschluss, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusage, sei nichtig.

Ein Beschluss, der an das gemeinschaftliche Eigentum anknüpfende öffentlich-rechtliche Pflichten nach der Landesbauordnung missachte, könne zwar anfechtbar oder nichtig sein. Nichtigkeit komme aber in Betracht, wenn die verletzte Norm gerade dem Schutz der Wohnungseigentümer diene. So liege es hier. § 5 Abs. 2 HBO diene der Gefahrenabwehr und dem Brandschutz und schütze damit sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte. Außerdem könne der Versicherungsschutz im Brandfall gefährdet sein, wenn ein erheblicher Verstoß gegen Brandschutzvorschriften bewusst geduldet werde. Der Grundstückseigentümer müsse die Freihaltung der auf dem privaten Grund befindlichen Feuerwehrezufahrt gewährleisten und gegebenenfalls gegenüber Dritten durchsetzen.

Diese Pflicht, die den einzelnen Wohnungseigentümern als den Grundstückseigentümern obliege, nehme die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wahr. Es bestehe keine Kompetenz, von der Erfüllung dieser Pflicht abzusehen und nicht nur unerhebliche Rechtsverstöße dauerhaft hinzunehmen.

## 3. Begründetheit der Klage

Die Klage sei auch begründet. K stehe wegen der wiederholten Eigentumsbeeinträchtigungen ein aus seinem Miteigentum abgeleiteter Unterlassungsanspruch zu. Denn K sei nicht zur Duldung verpflichtet. Der Umstand, dass K dem Beschluss selbst zugestimmt habe, bedeute nicht, dass er sich unbefristet daran festhalten lassen müsse. Ferner fehle es für eine Verwirkung angesichts der wiederholten Verstöße an dem erforderlichen Zeitmoment.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Wo findet eine Störung statt?

Die WEG-Reform macht es notwendig zu fragen, ob es sich bei einer behaupteten Störung um eine solche des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums handelt.

#### HINWEIS:

Die Antwort auf diese Frage ist für die Wohnungseigentümer, aber auch für Verwaltungen sehr wichtig! Wird nämlich das gemeinschaftliche Eigentum gestört, muss die Verwaltung gegebenenfalls einschreiten. Jedenfalls muss sie die Wohnungseigentümer informieren und für eine Willensbildung sorgen.

Der BGH hatte in den letzten Monaten mehrfach Gelegenheit, für eine Aufklärung und eine Abgrenzung der verschiedenen Bereiche zu sorgen. Eine erkennbare Linie besteht darin, grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als berechtigt anzusehen. Zur Abgrenzung arbeitet der BGH mit den Begriffspaaren „unmittelbar/mittelbar“ und „direkt/indirekt“. Aus den Besonderheiten des Besitzrechts scheint sich nichts anderes zu ergeben.

Fasst man seine Entscheidungen zusammen, wann von einer Störung des Sondereigentums auszugehen ist, ergibt sich grob folgendes Bild:

- **Fall 1:** Ein Wohnungseigentümer kann im Bereich seines Sondereigentums Lärm wahrnehmen. **Lösung:** Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass der Lärm auch im gemeinschaftlichen Eigentum wahrzunehmen ist, ist unerheblich.
- **Fall 2:** Ein Wohnungseigentümer kann im Bereich seines Sondereigentums Gerüche wahrnehmen. **Lösung:** Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass die Gerüche auch im gemeinschaftlichen Eigentum wahrzunehmen sind, ist unerheblich.
- **Fall 3:** Ein Sondereigentum wird verschattet. **Lösung:** Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum verschattet wird, ist unerheblich.

- **Fall 4:** Einem Sondereigentum wird die Aussicht genommen. **Lösung:** Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum eine Beeinträchtigung erlebt, ist unerheblich.
- **Fall 5:** Der Zugang zum Sondereigentum wird durch eine Störung im gemeinschaftlichen Eigentum vereitelt. **Lösung:** Das Sondereigentum wird gestört. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum eine Beeinträchtigung erlebt, ist unerheblich.
- **Fall 6:** Der Zugang zum Sondereigentum wird durch eine Störung im gemeinschaftlichen Eigentum erschwert. **Lösung:** Das Sondereigentum wird nicht gestört.
- **Fall 7:** Dem Sondereigentum drohen Gefahren durch eine Verletzung des öffentlichen Rechtes im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums. **Lösung:** Das Sondereigentum wird nicht gestört.
- **Fall 8:** Das Sondereigentum erleidet Schäden durch Baumaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums. **Lösung:** Das Sondereigentum wird nicht gestört.
- **Fall 9:** Die Statik des Sondereigentums wird durch eine Maßnahme im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet. **Lösung:** Das Sondereigentum wird nicht gestört.
- **Fall 10:** Durch eine Störung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sinkt der Verkehrswert des Sondereigentums und dessen Vermietbarkeit wird erschwert. **Lösung:** Das Sondereigentum wird nicht gestört.

#### HINWEIS:

Der BGH könnte ein wenig über das Ziel hinausgeschossen sein. Es wäre gegebenenfalls besser, daran festzuhalten, dass auch § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG nur das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Und zum anderen sollte man es gegebenenfalls doch als eine Beeinträchtigung des Sondereigentums ansehen, wenn Räume in ihrer Statik gefährdet sind, Schäden erleiden oder nicht mehr leicht erreicht werden können. Hier sollte die Rechtsentwicklung wohl noch abgewartet werden.

## 2. Störung des Sondereigentums

Betrifft eine Störung nach einer Klärung den Bereich des Sondereigentums, dringen beispielsweise Gerüche in eine Wohnung ein oder fühlt sich ein Wohnungseigentümer durch Lärm gestört, den er in seiner Wohnung wahrnehmen kann, ist nur er befugt, gegen andere Wohnungseigentümer oder Drittnutzer vorzugehen.

#### HINWEIS:

Die Verwaltung ist damit allerdings nicht aus dem „Schneider“. Zwar treffen sie für die Entstörung des Sondereigentums keine Pflichten. In aller Regel wird sich beispielsweise ein Geruch oder ein Geräusch aber auch im gemeinschaftlichen Eigentum als störend erweisen, z. B. Tabakqualm oder zu laute Musik. Die Verwaltung sollte daher bei Gerüchen, Geräuschen und anderen Störungen stets das gemeinschaftliche Eigentum im Blick behalten und die Wohnungseigentümer über Störungen, die länger anhalten, informieren und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeiführen, ob (auch) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums Schritte unternehmen soll.

## 3. Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

Betrifft eine rechtswidrige Störung jedenfalls auch oder nur das gemeinschaftliche Eigentum, ist nach §§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1, 18 Abs. 1 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufgerufen, dagegen gegebenenfalls vorzugehen. Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Verwaltung die notwendigen Schritte in die Wege leiten. Überblick:

- Ein Weg besteht darin, die Wohnungseigentümer zu informieren und ihre Willensbildung herbeizuführen. Im Vorfeld muss die Verwaltung den Störer bereits abmahnen. Ob die Wohnungseigentümer sich dann dazu entscheiden, einzuschreiten, obliegt ihrem Ermessen. Es kann eine Ermessensreduktion auf „Null“ geben. Eine Pflicht, gegen eine Störung vorzugehen, ist beispielsweise bei gravierenden brandschutzrechtlichen Verstößen regelmäßig zu bejahen.
- Ein anderer Weg besteht darin, dass die Verwaltung eigenständig handelt und den Störer nicht nur abmahnt, sondern gegen ihn außergerichtlich und notfalls gerichtlich auf Unterlassung vorgeht. Dies ist möglich, wenn die Wohnungseigentümer dies so vereinbart haben oder § 27 Abs. 1 WEG dieses Tun erlaubt. So kann es bei Gefahr im Verzug liegen.

#### HINWEIS:

Ob die Wohnungseigentümer beschließen können, dass die Verwaltung eigenständig gegen eine Entstörung etwas unternehmen kann, ist noch nicht geklärt. Zurzeit ist es besser, wenn die Verwaltung auf eine Entscheidung der Wohnungseigentümer hinwirkt.

## 4. Beschlüsse und Verstöße gegen öffentliches Recht

Gem. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG ist ein Beschluss nichtig, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Insoweit war und ist fraglich, was bei Verstößen gegen das öffentliche Recht, beispielsweise die Heizkostenverordnung oder die Landesbauordnungen, gilt. Ich selbst habe insoweit immer den Standpunkt vertreten, Nichtigkeit komme jedenfalls dann in Betracht, wenn die verletzte Norm gerade dem Schutz der Wohnungseigentümer diene (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 23 Rn. 125 und Rn. 160). Dem schließt sich der BGH für § 5 Abs. 2 der Hessischen Landesbauordnung an. Es wird aber noch weitere Fälle geben.

#### HINWEIS:

Verstößt ein Beschluss gegen öffentliches Recht, ist er jedenfalls nicht ordnungsmäßig.

## 5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltung muss sich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer informieren, ob das andauernde Verhalten eines Wohnungseigentümers, Drittnutzers (z. B. eines Mieters oder eines Nießbrauchers) oder eines Dritten (z. B. eines Grundstücksnachbarn) rechtswidrig und nicht zu dulden und daher zu unterlassen ist.
- Die Verwaltung muss die Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer informieren, ob eine nicht zu dulden Störung vorliegt und welche Schritte unternommen werden könnten. Beschließen die Wohnungseigentümer ein Vorgehen, muss die Verwaltung dieses umsetzen.
- Im Einzelfall muss die Verwaltung eigenständig gegen Störungen vorgehen.
- Die Verwaltung muss das öffentliche Recht kennen und die Wohnungseigentümer darüber informieren.



## Auch das noch

### Die unbekannte Bankverbindung

Seit 2017 wohnte eine Mieterin in einem Berliner Hinterhaus. Im Februar 2020 zog sie in eine andere Wohnung im selben Haus um. Es wurde ein neuer Mietvertrag geschlossen – mit neuer Bankverbindung der Vermieterin. Dies blieb der Mieterin zunächst verborgen, da die Vermieterin ihr den neuen Vertrag erst Ende März aushändigte und zuvor nichts von der neuen Bankverbindung erwähnt hatte. Bis dahin hatte die Mieterin die Miete für Februar und März pünktlich auf das alte Konto überwiesen. Kurz darauf kündigte die Vermieterin wegen ausgebliebener Mieten für Februar und März.

„So geht's nicht“, sagte das LG Berlin (Beschluss v. 21.12.2021, 65 S 134/21). Zwar sei die Mieterin mit der Mietzahlung in Rückstand gewesen, doch die Vermieterin treffe ein größeres Verschulden an der Misere. Sie könne nicht einerseits den Mietvertrag mit fast 2 Monaten Verspätung aushändigen, andererseits aber rechtzeitige Zahlung auf ein Konto verlangen, von dem die Mieterin nichts wissen konnte. Für die Mieterin spreche, dass sie aus ihrer Sicht völlig korrekt gehandelt und die Miete pünktlich überwiesen habe. In der Gesamtabwägung sei daher weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt.

## Zitat

**Es ist nicht schwierig, Entscheidungen zu treffen, wenn man seine Werte kennt.**

Roy Disney (1930 - 2009), amerikanischer Drehbuchautor, Produzent, Neffe von Walt Disney

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Vorsicht bei der Erstbestellung

In einer jüngst veröffentlichten Entscheidung noch zum alten Recht hielt der BGH fest, dass der Verwalter entgegen dem Wortlaut von § 26 Abs. 1 S. 1 WEG a. F. bereits in der Gemeinschaftsordnung bestellt werden kann. Denn ansonsten standen die Mitglieder der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft vor der Schwierigkeit, dass niemand zu einer Eigentümerversammlung hätte einberufen können, die einen Verwalter hätte bestellen können. Verwalter und Verwaltungsbeirat existierten ja noch nicht. Einziger Ausweg neben der in größeren Gemeinschaften wohl nur theoretischen Möglichkeit einer Vollversammlung war nach früherem Recht in analoger Anwendung von § 37 Abs. 2 BGB die gerichtliche Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Ein-

berufung einer Eigentümerversammlung. Aber wer möchte die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums schon mit einem Prozess beginnen?

Auf dieses praktische Bedürfnis stellt der BGH auch ausdrücklich ab. Doch Vorsicht: Es ist entfallen, da nach § 9a Abs. 1 S. 2 WEG mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher im Innenverhältnis die Vorschriften des WEG Anwendung finden. Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn der teilende Eigentümer noch einziger Wohnungseigentümer ist. Damit kann er, solange er noch Eigentümer aller Einheiten ist, ohne weiteres eine Eigentümerversammlung durchführen. Mithin kann er auch einen Verwalter bestellen. Deswegen verneinen namhafte Stimmen das bislang allgemein bejahte praktische Bedürfnis, den Verwalter entgegen § 26 Abs. 1 WEG nicht durch Beschluss, sondern in der Gemeinschaftsordnung zu bestellen. Vermeiden Sie Konflikte daher ganz einfach, indem Sie sich bei einer Bestellung in der Gemeinschaftsordnung nochmals vom teilenden Eigentümer durch Beschluss bestellen lassen. Dann sind Sie auf der sicheren Seite.

### IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief  
mit Elzer kompakt

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

© 2022 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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, Matthias Schätzle,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 16.09.2022.

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



Mat.-Nr. 06436-5123

