

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2021



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

Datenschutz und Legionellenprüfung. Zwei Themen, die uns vor noch gar nicht so langer Zeit, jedes für sich, sehr intensiv beschäftigt haben. Inzwischen ist es darum ruhiger geworden. In Kombination aber und dann noch die WEG-Reform dazu, ist das ein sehr spannendes und interessantes Thema. Lesen Sie dazu die Entscheidung des Monats, in der Ihnen Dr. Elzer nahebringt, was sich für den Verwalter hier durch die WEG-Reform geändert hat. Die WEG-Reform hat auch für die Eigentümerversammlung, einem Kernthema bei der Verwaltung von Wohnungseigentum, tiefgreifende Änderungen gebracht. Rechtsanwalt Fritsch, geschätzter Referent und Fachautor zum Wohnungseigentumsrecht, gibt Ihnen einen qualifizierten und verständlichen Überblick über die Neuregelungen für die Eigentümerversammlung und wichtige Hinweise zu deren Anwendung in der Praxis.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im März

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Neue Regeln für die Eigentümerversammlung

→ Seite 4

**Organisation**

Prozesse 4.0 – der Weg zu elektronischen Workflows

→ Seite 6

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Anspruch auf Schadensersatz aus Datenschutzverletzungen?

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Land haftet nicht für ungültige Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wird von den Bundesländern umgesetzt, indem diese in Verordnungen Gebiete definieren, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. In mehreren Bundesländern waren die erlassenen Verordnungen allerdings mangels ordnungsgemäßer Begründung unwirksam, so auch in Hessen. Der Mieter einer Wohnung in Frankfurt am Main wollte daher das Land Hessen dafür haftbar machen, dass er eine höhere Miete zahlen musste, als es nach der – nun für unzulässig befundenen – Mietpreisbremse zulässig wäre.

Sein Anliegen blieb in 3 Instanzen erfolglos, zuletzt beim BGH. Demnach können Mieter von einem Bundesland keinen Schadensersatz verlangen, wenn eine vom Land erlassene Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse wegen Formfehlern unwirksam ist. Nach Auffassung der Bundesrichter nimmt der Gesetz- bzw. Ordnungsgeber beim Erlass von Rechtsvorschriften nur Pflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr, nicht aber gegenüber einzelnen Personen, die von einer Vorschrift betroffen sind. Letzteres wäre aber Voraussetzung dafür, um vom Staat Schadensersatz verlangen zu können. (BGH, Urteil v. 28.1.2021, III ZR 25/20)

**! Weiterführende Informationen:**  
Miethöhe bei Vertragsschluss (Wohnraummiete) → **7954140**

## Umfassende Modernisierung im Sinne der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse greift nicht bei Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen. Was unter einer umfassenden Modernisierung zu verstehen ist, hat der BGH erst kürzlich präzisiert.

Demnach ist eine Modernisierung umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Eine solche Gleichstellung ist anzunehmen, wenn die Modernisierung

a) im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und

b) zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Dabei haben beide Aspekte das gleiche Gewicht.

Ein Bauaufwand ist finanziell dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands (ohne Grundstücksanteil) erreicht. In den Kostenvergleich sind allerdings nur solche Kosten aufzunehmen, die auf Modernisierungsmaßnahmen beruhen, die im Katalog des § 555b BGB genannt sind. Hingegen sind Kosten, die keinen Bezug zu einer solchen Modernisierungsmaßnahme aufweisen, sondern allein auf Erhaltungsmaßnahmen entfallen, nicht zu berücksichtigen. Dasselbe gilt auch, soweit ältere Bauteile und Einrichtungen modernisiert werden, unabhängig davon, ob diese mangelhaft sind oder zwar abgenutzt, aber noch

funktionsfähig. Auch insoweit ist ein Teil der Kosten nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und deshalb beim Kostenvergleich außer Acht zu lassen.

Neben dem finanziellen Aufwand erfordert eine umfassende Modernisierung, dass die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist. (BGH, Urteil v. 11.11.2020, VIII ZR 369/18)

### ! PRAXIS-TIPP:

Sollten vor der Neuvermietung einer Wohnung durchgeführte Maßnahmen nach dem o. g. Maßstab nicht als umfassende Modernisierung zu qualifizieren sein, so dass die Mietpreisbremse anwendbar ist, können sie sich nach § 556e Abs. 2 BGB auf die Miete auswirken, die der Vermieter bei einer Neuvermietung verlangen kann. Demnach können Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses bei der Bemessung der zulässigen Miethöhe berücksichtigt werden. Auf den nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Betrag von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann dann noch der bei einer Modernisierungsmieterhöhung mögliche Betrag aufgeschlagen werden.

**! Weiterführende Informationen:**  
Miethöhe bei Vertragsschluss (Wohnraummiete) → **7954140**

## Versand kann für ordnungsgemäße Ladung ausreichen

Eine ordnungsgemäße Ladung zu einer Eigentümerversammlung setzt grundsätzlich den Zugang der Ladung bei den Wohnungseigentümern voraus. Fehlt es hieran oder ist der Zugang im Streitfall nicht nachweisbar, kann dies einen Beschlussmangel begründen, der eine erfolgreiche Anfechtung zur Folge haben kann.

Um diese Unsicherheit zu vermeiden, sehen viele Gemeinschaftsordnungen vor, dass für eine ordnungsgemäße Einberufung die rechtzeitige Absendung an die Anschrift genügt, die der Wohnungseigentümer dem Verwalter zuletzt mitgeteilt hat. Eine solche Regelung ist wirksam und gilt für die Ladung sämtlicher Eigentümer und nicht nur derjenigen, deren Adresse sich geändert hat, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Eigentümer, deren Ladung auf dem Postweg verloren geht und die deshalb eine Versammlung versäumen, seien dadurch hinreichend geschützt, dass sie die gefassten Beschlüsse im Zuge einer Beschlussanfechtung auf etwaige andere Mängel hin überprüfen lassen könnten.

In der Entscheidung stellt der BGH zudem klar, dass der Inhalt von Gemeinschaftsordnungen grundsätzlich keiner Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen gemäß §§ 307 ff. BGB unterliegt. Soweit der teilende Eigentümer in der Gemeinschaftsordnung Bestimmungen vorgibt, die in einem spezifischen Zusammenhang mit der einseitigen Aufteilung stehen, unterliegen diese aber einer Inhaltskontrolle im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht. Diese richtet sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben aus. (BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 196/19)

**! Weiterführende Informationen:**  
Eigentümerversammlung → **8633468**

## Haftung des Sondereigentümers bei Schaden an anderem Sondereigentum

Gehen von einem Grundstück rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück aus, die dessen Eigentümer nicht dulden muss, die er aber tatsächlich nicht abwehren kann, kann dem Eigentümer ein Anspruch auf Entschädigung zustehen. Einwirkungen in diesem Sinne können neben unwägbaren Stoffen wie Gasen, Rauch und Geräuschen auch Grobimmissionen wie Wasser sein. Dieser sogenannte verschuldensunabhängige nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch, der sich aus § 906 BGB ergibt, setzt voraus, dass die entstandenen Nachteile das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen.

Nach der Rechtsprechung des BGH kommt ein solcher Anspruch auch unter Wohnungseigentümern in Betracht, wenn ein Sondereigentum von Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von einem anderen Sondereigentum ausgehen. Hingegen scheidet ein Anspruch aus, wenn ein Sondereigentum durch einen Mangel des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt wird.

Ein Sondereigentümer haftet allerdings nur, wenn er als Störer anzusehen ist. Dabei folgt die Störereigenschaft nicht allein aus dem Eigentum oder Besitz an dem Grundstück bzw. Sondereigentum, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Vielmehr muss die Beeinträchtigung zumindest mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehen. In dem vom BGH entschiedenen Fall war bei strengem Frost eine Wasserleitung in einer vermieteten Teileigentumseinheit geplatzt, was zu einem Schaden in einer anderen Einheit geführt hat. Der Geschädigte nahm den Eigentümer der vermieteten Einheit in Anspruch.

Für die Frage, ob der Eigentümer haftet, kommt es nach den vom BGH aufgestellten Grundsätzen entscheidend darauf an, was den Schaden verursacht hat. Der Eigentümer haftet nicht, wenn der Schaden allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; im konkreten Fall stand eine fehlende Beheizung zur Debatte. Hingegen kommt eine (Mit-)Haftung des Eigentümers in Betracht, wenn etwa eine mangelhafte Beschaffenheit der Leitung, wie z. B. eine nicht hinreichende Isolierung, den Schaden verursacht hat. (BGH, Urteil v. 18.12.2020, V ZR 193/19)

### ! Weiterführende Informationen:

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch → **628751**

## VDIV-Jahresumfrage 2021 zur Verwalterbranche

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) befragt zum 9. Mal Verwalter, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen. Ein Schwerpunkt der diesjährigen Umfrage sind die Chancen, die die zum 1.12.2020 in Kraft getretene WEG-Reform für Immobilienverwalter bietet. Zudem wird nach den Folgen der Covid-19-Pandemie auf Umsatz, Geschäftsbereiche, Arbeitssituation und Eigentümersammlungen gefragt.

Die Ergebnisse werden den Teilnehmern der Umfrage kostenlos zur Verfügung gestellt. Unter allen Teilnehmern verlost der VDIV 3 Kompaktickets für den Deutschen Verwaltertag 2021, der am 23. und 24.9. in Berlin stattfinden soll.

Eine Teilnahme an der Online-Umfrage ist bis zum 31.3.2021 unter [www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer) möglich.



## 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-Reform: Die neue Stellung des Verwalters

Mittwoch, 24.3.2021, 14:00 Uhr

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

Die WEG-Reform hat die Rolle und die Aufgaben des Verwalters neu geregelt, dies gilt es nun in der täglichen Arbeit mit Leben zu füllen. In diesem Online-Seminar werden Schritt für Schritt die neuen Spielregeln für WEG-Verwalter erläutert.

Referent: RA Thomas Hannemann

### BGH kompakt 2021: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Dienstag, 30.3.2021, 14:00 Uhr

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

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen guten Überblick über die wichtigste BGH-Rechtsprechung. Unterhaltsam und leicht verständlich führt Sie der bekannte Mietrechts-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann durch den „Urteilsdschungel“. Darüber hinaus liefert er Ihnen Praxis- und Vertragstipps.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](http://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

## Neue Regeln für die Eigentümerversammlung

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Am 1.12.2020 sind die neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten. Für Verwalter von besonderer praktischer Bedeutung sind dabei die Änderungen, die sich in Bezug auf die Abhaltung von Eigentümerversammlungen ergeben haben. Der nachfolgende Überblick erläutert die Neuregelungen und gibt Hinweise zu deren Anwendung in der Praxis.**

### 1. Die Ladung zur Eigentümerversammlung

Nach wie vor ist grundsätzlich der Verwalter gem. § 24 Abs. 1 WEG als gesetzliches Organ der Wohnungseigentümergeinschaft alleine zur Einladung der Eigentümerversammlung befugt.

#### a) Erleichterte Aufforderung zur Ladung zu Eigentümerversammlungen

Ungeachtet dessen hat der Verwalter gem. § 24 Abs. 2 Alt. 2 WEG die Pflicht, weitere Eigentümerversammlungen einzuberufen, sofern die Wohnungseigentümer von ihm die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn es einen sachlichen Grund hierfür gibt.

Notwendig war bisher indes, dass dies mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Köpfen) vom Verwalter unter Angabe des Zwecks und der Gründe in Schriftform verlangen. In der Praxis hat sich das Schriftformerfordernis allerdings als hinderlich und auch nicht zeitgemäß erwiesen, da dies gem. § 126 BGB nur eingehalten wird, wenn die Urkunde mit der eigenhändigen Namensunterschrift der Eigentümer im Original versehen ist, weshalb Telefax, E-Mail, Kopien oder andere Formen der digitalen Übermittlung ausscheiden.

Die Neufassung des § 24 Abs. 2 Alt. 2 WEG sieht vor, dass die Textform ausreicht. Hierfür reicht es gem. § 126b BGB aus, wenn eine Erklärung in digitaler Form abgegeben wird, da lediglich deren Speicherung und Reproduzierbarkeit gegeben sein müssen. Also reicht nun eine elektronische Übermittlung per E-Mail oder Fax aus.

#### b) Ersatzberechtigte für die Ladung zur Eigentümerversammlung

Weigert sich der Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuladen und abzuhalten oder fehlt ein Verwalter, so stellt sich die Frage, wer an dessen Stelle zur Eigentümerversammlung einladen darf.

Hierzu sah der bisherige § 24 Abs. 3 WEG a.F. eine ersatzweise Ladungsbefugnis des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreters vor.

Ungeregelt blieb allerdings, wer zur Versammlung einladen darf, wenn ein Verwaltungsbeirat fehlt oder der Beiratsvorsitzende bzw. dessen Stellvertreter untätig bleiben. In diesen Fällen blieb, sofern nicht sämtliche Eigentümer sich mit der Einladung durch einen beliebigen Miteigentümer einverstanden erklärten, nur die Möglichkeit, dass sich ein Eigentümer durch das Gericht zur Einladung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung ermächtigen ließ.

Die aktuelle Fassung des § 24 Abs. 3 WEG schließt diese Lücke, indem zusätzlich ein Wohnungseigentümer zur ersatzweisen Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigt werden darf. Diesen Beschluss sollten die Wohnungseigentümer nicht erst dann ins Auge fassen, wenn es schon zu spät ist. Rein vorsorglich kann und sollte ein solcher Beschluss als „Vorratsbeschluss“ getroffen werden.

#### FORMULIERUNGSVORSCHLAG:

Die Eigentümerversammlung beschließt, Frau/Herrn [...] zur ersatzweisen Einberufung einer Eigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 3 WEG neben dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreter zu ermächtigen.

### c) Die Ladungsfrist

Bislang betrug die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorlag, mindestens 2 Wochen. Nun beträgt die Mindestladungsfrist 3 Wochen.

In der Praxis wird sich nun häufig die Frage stellen, was gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung enthält. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlichen Vorschriften u.a. zu den Formalien der Einladung und Abhaltung von Eigentümerversammlungen grundsätzlich durch Vereinbarung abdingbar sind. Hierzu regelt § 47 WEG, dass Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, einer Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegenstehen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt, was allerdings im Regelfall nicht zuzunehmen sei.

Übersetzt heißt dies, dass sich aus einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen, vom Gesetzestext abweichenden Vereinbarung der Wille ergeben muss, tatsächlich auf Dauer eine „änderungsfeste Abweichung“ von den gesetzlichen Regelungen zu schaffen. In aller Regel wiederholen aber die Bestimmungen von Gemeinschaftsordnungen nur den zur Zeit ihrer Errichtung ohnehin geltenden Gesetzestext. Ist dies der Fall, so ist nach der in § 47 WEG enthaltenen Auslegungsregel nicht anzunehmen, dass eine dauerhafte, vom WEG abweichende Regelung für die betreffende Wohnungseigentümergeinschaft getroffen werden sollte, weshalb ungeachtet der Gemeinschaftsordnung das aktuelle WEG gilt. Weicht die Vereinbarung indes von dem damals geltenden Gesetzesstand ab, so ist der Wille zu einer dauerhaften Abweichung vom WEG anzunehmen, weshalb die Regelung der Gemeinschaftsordnung zu beachten ist.

#### Prüfschema § 47 WEG

1. Weicht die Regelung der GO von der aktuellen gesetzlichen Bestimmung ab?

2. Entspricht die Regelung der GO der gesetzlichen Regelung, die im Zeitpunkt der Errichtung der GO galt?

**Ergebnis:** Kein Wille zu änderungsfester dauerhafter Abweichung vom Gesetz gegeben = es gilt das aktuelle WEG.

3. Weicht die Regelung der GO von der gesetzlichen Regelung, die im Zeitpunkt der Errichtung der GO galt, ab?

**Ergebnis:** Hier ist der Wille zu änderungsfester dauerhafter Abweichung vom Gesetz gegeben = es gilt die vom aktuellen WEG abweichende Vereinbarung.

### 2. Formalien der Eigentümerversammlung

Mit Blick auf die Vielzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen zu rein formalen Aspekten der Eigentümerversammlung, hat der Gesetzgeber versucht, einige der bisherigen „Klippen“ zu entschärfen.

### a) Fortfall der Beschlussunfähigkeit

Nach dem bislang geltenden Recht musste zu Beginn der Eigentümerversammlung (sowie auch während der Versammlung für jeden einzelnen Tagesordnungspunkt) vom Versammlungsleiter geprüft werden, ob die gem. § 25 Abs. 3 WEG a.F. notwendige sog. Beschlussfähigkeit gegeben war. In der Praxis kam es bei entsprechendem Desinteresse der Wohnungseigentümer regelmäßig dazu, dass Eigentümerversammlungen mangels Beschlussfähigkeit nicht durchgeführt werden konnten.

Im § 25 WEG n.F. ist die o.g. Bestimmung zur Beschlussfähigkeit nicht mehr enthalten, weshalb jede Eigentümerversammlung grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer bzw. deren Stimmrechte stets beschlussfähig ist.

Auch hier ist § 47 WEG zu beachten. Enthält die Gemeinschaftsordnung lediglich eine Wiederholung des bislang geltenden Gesetzestextes, gilt die neu eingeführte jederzeitige Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung. Wird die Beschlussfähigkeit hingegen an besondere Voraussetzungen geknüpft, so verdrängt die Regelung der Gemeinschaftsordnung das neu geschaffene Recht.

### b) Erleichterte Formvorschriften für Vollmachten

In der Vergangenheit entzündete sich vielfach Streit um die Frage, ob der Vertreter eines Eigentümers zum Nachweis seiner Vertretungsmacht in der Versammlung eine Vollmachtsurkunde vorzulegen hatte und in welcher Form.

Der Gesetzgeber hat durch die Neufassung des § 25 Abs. 3 WEG hier Abhilfe geschaffen, indem er anordnet, dass eine in Textform vorgelegte Vollmacht ausreichend ist.

Fraglich ist auch hier, wie mit abweichenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung umzugehen ist, denn vielfach enthalten diese die Bestimmung, dass eine Vollmacht in Schriftform vorzulegen ist. Mangels Regelung im bisherigen WEG war auf die allgemeinen Vorschriften des Vertretungsrechts im BGB (§§ 164 ff. BGB) zurückzugreifen, die allerdings keinen Formzwang für Vollmachten vorsehen. Insofern könnte man meinen, dass den abweichenden Regelungen der Gemeinschaftsordnung ein dauernder Abänderungswille zugrunde liegt, weshalb die Neuregelung des § 25 Abs. 3 WEG weitgehend unanwendbar wäre.

Allerdings war anerkannt, dass der Verwalter als Versammlungsleiter (auch ohne Formvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung) zur Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung verpflichtet war, den Nachweis des Bestehens der Vertretungsmacht durch Vorlage einer Original-Vollmachtsurkunde in Schriftform zu verlangen. Insofern enthält eine Gemeinschaftsordnung, die für Vollmachten die Schriftform vorsieht, keine vom bisherigen Recht abweichende Regelung auf Dauer, weshalb § 25 Abs. 3 WEG n.F. in solchen Fällen anwendbar ist.

### 3. Die teil-digitale Eigentümerversammlung

Auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 S. 2 WEG kann beschlossen werden, dass einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen können. Da das WEG nach wie vor von einer Präsenzversammlung ausgeht, ermöglicht es diese Beschlusskompetenz aber nicht, die Eigentümerversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.

Zur Einführung der digitalen Teilnahme an der Versammlung ist ein regelnder Mehrheitsbeschluss Voraussetzung.

#### Checkliste

- Über welche Hard- bzw. Software wird die Online-Teilnahme in welchem Umfang (Bild/Ton/Livestream) ermöglicht?
- Wer stellt zu welchen Kosten auf Seiten der Gemeinschaft die technischen Voraussetzungen sicher?

- Umsetzung elektronischer Zugangsvoraussetzungen u.a. auch zur Identifikation nicht persönlich bekannter Online-Teilnehmer (als Vertreter).
- Organisationsbeschluss zur Einhaltung des Gebots der Nicht-Öffentlichkeit durch die Online-Nutzer.
- Wie wird die Anwesenheit/die Anzahl der Stimmrechte geprüft/festgehalten?
- Welche Regeln gelten für das Verlassen der Eigentümerversammlung?
- Welche Regeln gelten bei technischer Störung/Systemausfall bei der Gemeinschaft/beim einzelnen Eigentümer?
- Ist der Datenschutz sichergestellt?

### 4. Das neue Umlaufbeschlussverfahren

Nachteilig am bisherigen Umlaufbeschlussverfahren war, dass das Zustandekommen eines Beschlusses an die Mitwirkung sämtlicher Eigentümer in Schriftform geknüpft war, was in der Praxis nur bei kleinen oder sehr homogenen Gemeinschaften rechtssicher gelang.

#### a) Umlaufbeschlussverfahren in Textform

Nach der Neufassung des § 23 Abs. 3 S. 1 WEG ist auch ohne Versammlung ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Somit reicht nun auch eine in elektronischer Form erklärte Zustimmung (E-Mail u.a.) aus.

#### b) Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit

Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG können jetzt die Eigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand nun auch im Umlaufverfahren die einfache Mehrheit ausreicht.

#### FORMULIERUNGSVORSCHLAG:

Die Eigentümerversammlung beschließt zu TOP 7, die Verwaltung anzuweisen, hierüber [bis zum \_\_. \_\_. 2021] im Wege des Umlaufbeschlusses eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit herbeizuführen.

Da die Regelung einzelfallbezogen ist, erlaubt sie allgemeine oder „Vorratsbeschlüsse“ nicht. Hier vertretenere Auffassung nach kann die Regelung auch nicht dazu benutzt werden, über Beschlussgegenstände, die nicht auf der Tagesordnung der Versammlung stehen, einen Umlaufbeschluss mit den Erleichterungen der einfachen Mehrheitsentscheidung herbeizuführen. Ein solcher Beschluss wäre aber nicht nichtig, sondern lediglich rechtswidrig.

#### DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



# Organisation



## Prozesse 4.0 – Der Weg zu elektronischen Workflows

Jörg Wirtz, tqmteam managementsysteme GmbH, München

**Verwalter Erwin B.: „Wie konnte das denn schon wieder passieren? Ich habe doch schon tausendmal darauf hingewiesen, dass bei der Integration von neuen Objekten unbedingt darauf zu achten ist, dass .... Jetzt haben wir den Salat. Ich muss zuerst mal die Beiräte beruhigen, möglicherweise müssen wir uns auch noch bei allen Eigentümern schriftlich entschuldigen. Hoffentlich kündigen die nicht den schönen neuen Verwaltervertrag. Wenn es uns schon gelingt, einen höheren Preis durchzusetzen, dann muss unsere Leistung einfach stimmen. Auf jeden Fall wird das wieder jede Menge Zusatzarbeit und Ärger nach sich ziehen.“**

Haben Sie auch schon Ähnliches erlebt? Und sei es, dass wieder einmal vergessen wurde, die zusätzliche Verwaltungsleistung in Rechnung zu stellen? Es wäre schon eher unrealistisch, wenn es anders wäre. Schließlich gibt es mehr als einen guten Grund, dass Dinge übersehen oder vergessen werden.

Nur in wenigen Branchen ist die Prozessvielfalt so groß wie in der Immobilienverwaltung. Hinzu kommt, dass es viele Sonderregelungen gibt, die in den einzelnen Objekten mit den jeweiligen Verträgen geregelt sind. Auch wenn Sie in der glücklichen Lage sind, dass Ihre Vertragslandschaft recht einheitlich ist: Spätestens mit Übernahme einer anderen Verwaltung sind Sie gezwungen, zumindest vorübergehend die bestehenden Verträge zu übernehmen. Die harmonisierte Vertragslandschaft ist damit zunächst dahin. Das hat bei einigen Immobilienverwaltern zu einem nahezu unübersehbaren und nur schwer zu beherrschenden Zustand unterschiedlicher Regelungen in den vertraglichen Vereinbarungen geführt.

### Vereinheitlichung von Verträgen

In diesem Zusammenhang ist es mehr als verständlich, dass Verwaltungsunternehmen versucht haben, diese Verträge möglichst zu vereinheitlichen. Ein zeitraubender und mühsamer Weg, der mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann. Überdies ist es nicht immer möglich, die eigenen Vorstellungen durchzusetzen. Gerade größere Liegenschaften oder Eigentümer mit Portfolien sind durchaus in der Lage, eigene Vorstellungen durchzusetzen. Dies kann sich zum Beispiel

- in der unterschiedlichen Gestaltung von Sonderleistungen,
- der unterschiedlichen Anzahl von Objektbegehungen, Besprechungen, Berichten und Auswertungen oder
- zu beachtenden Mitwirkungspflichten bei der Auftragsvergabe auswirken, um nur einige Beispiele zu nennen.

### WEG-Reform verschärft die Situation

Mit dem neuen WEG wurde diese Situation potenziell noch einmal deutlich verschärft. Nunmehr ist es möglich, per Beschluss die Aufgaben der Immobilienverwaltung entweder zu erweitern oder einzuschränken. Natürlich sind auch Sie eine betroffene Partei und können insofern

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

mitreden, zumindest wenn es um die Preisgestaltung einer zu vereinbarenden Zusatzleistung geht. Weiterhin bleibt abzuwarten, in welchem Umfang die Gemeinschaften von diesem neuen Recht Gebrauch machen werden. Im Bereich der Miet- und Gewerbeverwaltung ist die Situation ohnehin schon gegeben.

Wir müssen also auch in Zukunft damit rechnen, dass wir zunehmend unterschiedliche vertragliche Regelungen in der täglichen Verwaltungsarbeit berücksichtigen und umsetzen müssen. Es ist kaum davon auszugehen, dass Sie Ihre Verwalterverträge vollständig und bei jeder Liegenschaft durchsetzen können. Die herkömmliche elektronische Vorgangsverwaltung kann die Beachtung der jeweiligen vertraglichen Regelungen nicht vollständig sicherstellen. Entweder hat Ihr Personal alle Regelungen im Kopf, was aber kaum der Fall sein wird, oder die notwendigen Informationen müssen regelmäßig überprüft werden. Entweder unmittelbar in den Verträgen, was jedoch wenig praktikabel und deshalb praxisfern ist, oder in Vertragssteckbriefen. Letzteres ist zwar die schnellere Lösung, kostet aber dennoch Zeit und stellt kein vollständig sicheres Verfahren dar.

### Die guten alten Checklisten ...

Auch in der Vergangenheit mussten Sie viele unterschiedliche Prozesse bedienen und zusätzlich unterschiedlichste vertragliche Regelungen beachten. Ein bewährtes Hilfsmittel stellte dazu bislang die Checkliste oder der Arbeitsplan dar. Ähnlich wie ein Pilot, der vor dem Start seiner Maschine alle durchzuführenden Überprüfungen nochmals mittels einer Checkliste überprüft, um sicherzugehen, dass keine Tätigkeit übersehen wurde, sollte dies z. B. genauso im Rahmen der Tätigkeiten zur Erstellung der Jahresabrechnung erfolgen. Mit dieser Methode kann sehr gut auf die Prozessvielfalt und die nahezu unübersehbare Menge der einzelnen Arbeitsschritte reagiert werden.

Solche Checklisten sind sehr hilfreich bei der Prüfung, ob alle durchzuführenden Arbeiten wirklich erledigt worden sind. Gleichzeitig sind sie auch ein gutes Werkzeug, um neues Personal schnell und gezielt einzuarbeiten.

### ... und ihre Grenzen

Allerdings stößt diese Methodik an ihre Grenzen bzw. hat diese Grenzen bereits in der Vergangenheit oft ausloten müssen. Nehmen wir z. B. die Objektkontrolle. Jedes einzelne Objekt ist mehr oder weniger technisch unterschiedlich ausgerüstet. Regelmäßig wird die Technikausstattung mit größer werdenden Objekten auch umfangreicher. Während Altbauten und kleinere Objekte uns vor noch durchaus lösbare Aufgaben stellen, sieht es bei größeren Objekten vollkommen anders aus. Um dieser Situation gerecht zu werden, wäre es zumindest für größere Objekte erforderlich, objektspezifisch angepasste Objektchecklisten zu erstellen und zu nutzen. Es sind uns nur wenige Verwaltungsunternehmen bekannt, die objektbezogene Besonderheiten entsprechend berücksichtigt haben. Besonderheiten, die wie gezeigt nicht nur bei den Objektbegehungen, sondern auch in verschiedensten anderen Prozessen eigentlich zu berücksichtigen gewesen wären.

### Eine Falle namens Routine

Ein weiterer erschwerender Faktor kommt noch hinzu, der Faktor Mensch. Mit zunehmender Beschäftigungsdauer steigen Erfahrung und Kenntnisse der Mitarbeiter, die Routine nimmt zu und es entsteht die Illusion, alles im Griff zu haben. Bedauerlicherweise ist häufig das Gegenteil der Fall und ein Blick in die vertraglichen Vereinbarungen oder die jeweils geltende Checkliste hätten einen Fehler vermieden bzw. gezeigt, dass es doch noch die eine oder andere Arbeit gegeben hätte, die den eingangs erwähnten Ärger vermieden hätte. Der bereits zitierte Pilot ist sicherlich erfahren und routiniert. Dennoch nutzt er aus gutem Grund seine Checkliste, um gerade nicht zu riskieren, dass die

angenommene Routine zu Nachlässigkeiten führt, die dann nicht mehr durch den Wutausbruch eines Chefs und diversen Mehrarbeiten repariert werden können.

Damit stellt sich die Frage, wie Digitalisierungsmaßnahmen helfen können, eine wirksame und wirtschaftliche Lösung zu finden. Die Ihnen bekannten Abrechnungssysteme sind leider immer noch allzu häufig nicht dazu geeignet, vertraglich vereinbarte Besonderheiten bei der Bearbeitung der täglichen Aufgaben zu lösen. Im Gegenteil, die Programme sind oft wenig nutzerorientiert und eben nicht intuitiv bedienbar. Nur in den seltensten Fällen wird der Bediener darauf aufmerksam gemacht, dass er irgendwo vergessen hat, einen Haken zu setzen oder dass an einer anderen Stelle ein Eintrag erforderlich gewesen wäre.

### Neue Verwaltungsprogramme auf dem richtigen Weg

Die fortschrittlicheren elektronischen Vorgangsverwaltungen sind bezüglich Benutzerfreundlichkeit und Bedienbarkeit schon einige Schritte in die richtige Richtung gegangen. Teilweise verfügen sie bereits über Lösungsansätze, die helfen können, die dargestellte Situation wenigstens ansatzweise zu lösen, indem elektronische Checklisten frei definiert und als Unterstützung bei der Prozessbearbeitung verwendet werden können. Diese Ansätze sind begrüßenswert, aber aus unserer Sicht noch unzureichend. Eine prozessbezogene Checkliste ist eben nicht ausreichend, um die beschriebenen individuellen Regelungen zu berücksichtigen. Also auch hier werden bislang unsere Wünsche nur unzureichend erfüllt.

### Elektronischer Workflow

Auch wenn die Situation bisher unbefriedigend ist, die Lösung ist in greifbare Nähe gerückt und ist im Bereich der Digitalisierung zu suchen. Das Zauberwort heißt „elektronischer Workflow“.

Was aber ist ein elektronischer Workflow und wie können wir das nutzen? Ein Workflow ist zunächst einmal nur ein anderer Begriff für Arbeitsablauf. Wikipedia gibt uns folgenden Hinweis zur Definition des Workflows: „Als Arbeitsablauf (auch Arbeitsfolge oder englisch workflow) wird in der Organisationslehre die räumliche und zeitliche Reihenfolge von funktional, physikalisch oder technisch zusammengehörenden Arbeitsvorgängen an einem Arbeitsplatz bezeichnet.“

Wir können hier den Bogen zu unseren Prozessen schlagen. Es muss gelingen, unsere Prozesse elektronisch abzubilden und quasi zum „Fliegen“ zu bringen. Ein Prozess ist damit nicht nur ein grafisch definierter Arbeitsablauf, der alle wesentlichen zu beachtenden Punkte wie:

- wer macht was,
  - in welcher Reihenfolge,
  - in Zusammenarbeit mit wem,
  - nach welchen Kriterien und
  - was macht er mit den Ergebnissen seiner Arbeit
- für jeden Prozess nachvollziehbar und transparent darstellt. Wenn es uns gelingt, diesen Prozess in einen elektronischen Workflow umzuwandeln, wird er zur praktischen Arbeitshilfe. Der elektronische Workflow erfüllt beispielsweise die nachfolgenden Funktionalitäten. Er
- leitet jeden Benutzer durch die einzelnen erforderlichen Arbeitsschritte,
  - weist auf durchzuführende Prüfpunkte und zu beachtende Regelungen hin,
  - leitet an Verantwortungsschnittstellen automatisch an den folgenden Bearbeiter weiter,
  - zeigt grafisch den jeweils erreichten Arbeitsfortschritt an und
  - weist uns auf Termine und offene Arbeiten hin.

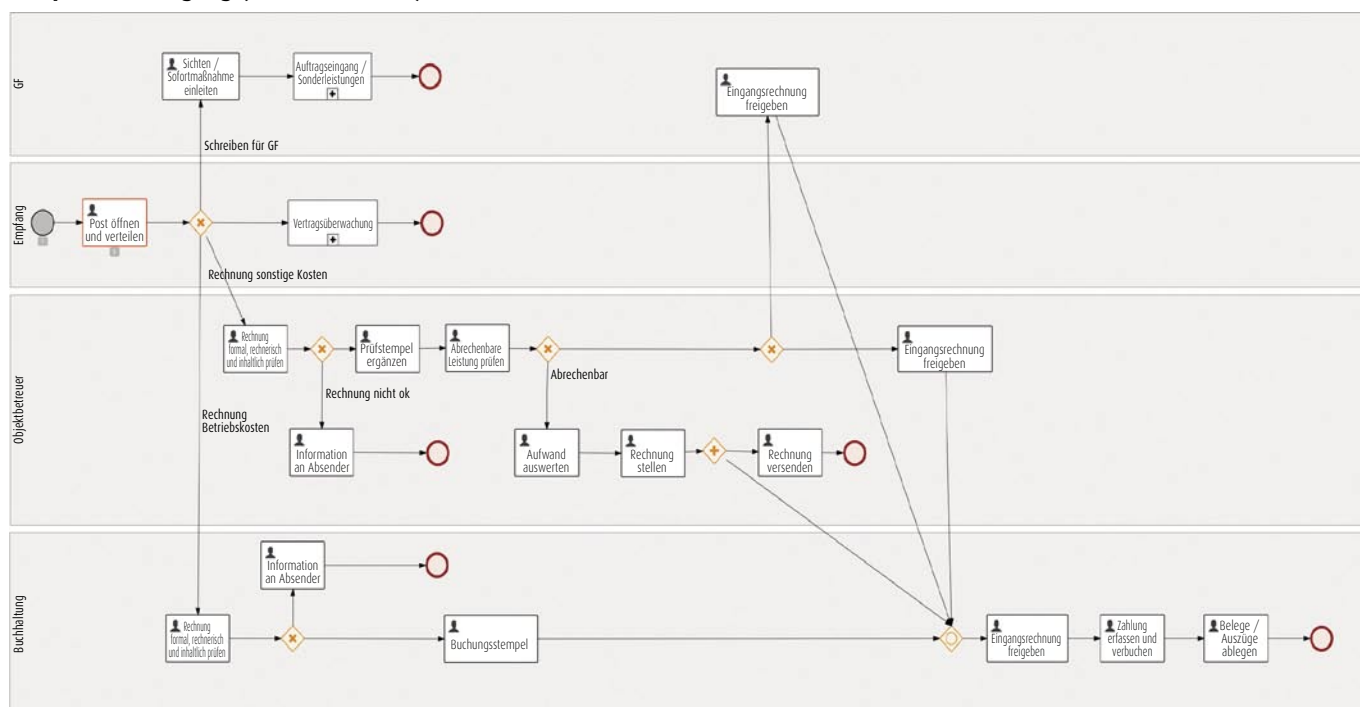
### Sicherheit und Controlling

Es ist damit nahezu ausgeschlossen, dass einzelne Arbeiten aus Versehen übersehen werden. Selbstverständlich werden damit auch Möglichkeiten zur Überprüfung und Kontrolle aller Arbeiten in der Verwaltung deutlich erhöht. Kritische Termine können so wesentlich effektiver und effizienter verfolgt und eingehalten werden. Auch das Controlling der Wirtschaftlichkeit der von Ihnen verwalteten Objekte wird in neue Dimensionen vorstoßen.

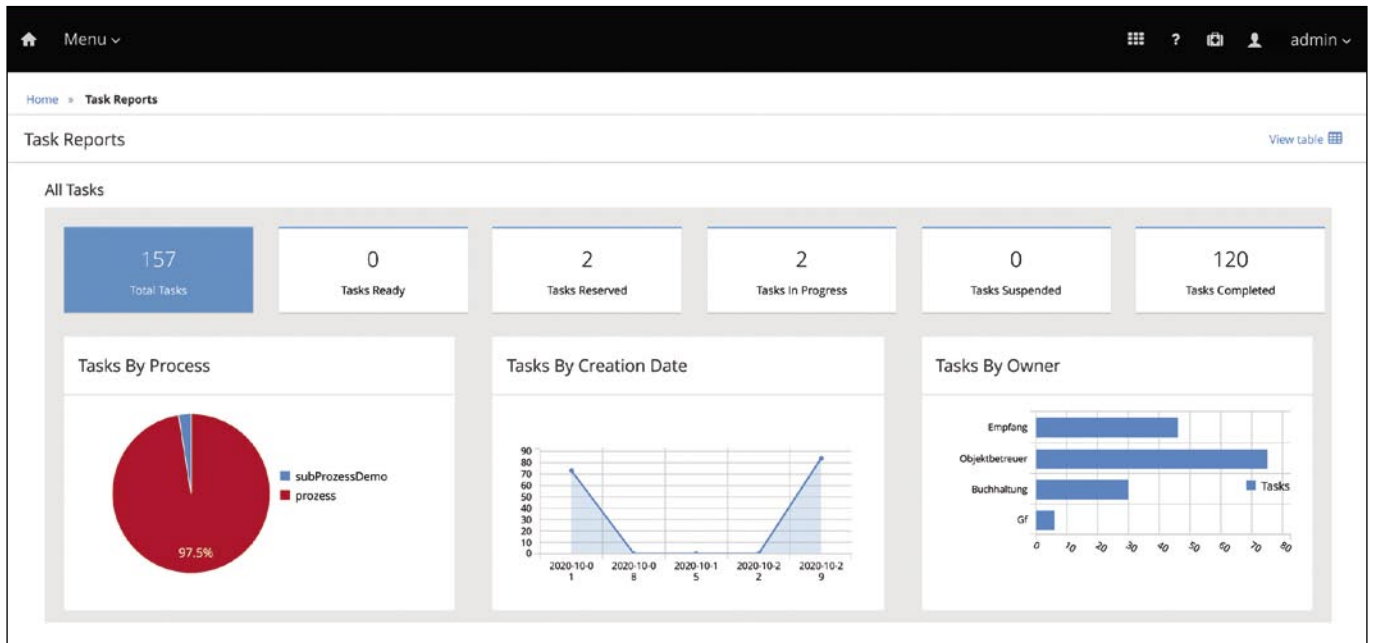
### Grundlage von elektronischen Workflows

Grundlage für die Nutzung elektronischer Workflows ist die Definition der Prozesse in einem geeigneten Format. Gehen wir also davon aus, dass Sie Ihre Prozesse bereits grafisch definiert haben. Im nächsten Schritt müssen Sie nun entweder die bereits definierten Prozesse in das sog. BPMN-Format (Business-Prozess-Management-Notification)

### Beispiel: Posteingang (Nutzeransichten)



## Beispiel: Dashboard zum Workflow



umwandeln oder, falls Sie noch nicht so weit sind, Ihre Prozesse in diesem Format definieren. Die dazu erforderlichen Programme müssen entweder erworben oder als Freeware aus dem Internet heruntergeladen werden.

### Definition von Prozessen

Die Definition von Prozessen als Grundlage für die Erstellung elektronischer Workflows erfordert eine Menge Zeit und einiges an Know-How. Eine ausführliche Anleitung dazu können Sie dem Buch (Prozessoptimierung für Immobilienverwalter – Effizienz steigern, Profitabilität erhöhen - Haufe 2018) entnehmen.

Die Hinzuziehung externer Experten mit möglichst fundierter Branchenerfahrung sollte in jedem Fall erwogen werden. Das spart viel Zeit. Vermutlich können in diesem Zusammenhang auch staatliche Förderprogramme die Aufwände für externe Experten deutlich reduzieren und mehr als erträglich machen.

Um Ihnen das Leben etwas leichter zu machen, sind alle Prozessdarstellungen in o. g. Buch im schon erwähnten BPMN-Format dargestellt und können Ihnen wertvolle Hilfe zur Definition Ihrer eigenen Prozesse geben.

### Der erste Workflow/Prozess ist der Schwerste

Haben Sie Ihren ersten Workflow/Prozess definiert, ist es verhältnismäßig leicht, weitere Workflow- oder Prozessvarianten zu erarbeiten. Sie müssen nur noch den erstellten Prozess kopieren und eventuelle Besonderheiten oder Abweichungen einarbeiten. Auf diese Art und Weise lassen sich schnell viele unterschiedliche Prozessvarianten definieren und zur Abarbeitung durch Ihre Mitarbeiter bereitstellen.

Nachfolgend am Beispiel einer Schlüsselbestellung, wie ein Prozess zunächst im BPMN-Format visualisiert und anschließend mittels einer Workflow-Engine ausführbar gemacht werden kann.

Eine Workflow-Engine ist – einfach und untechnisch erklärt – ein Übersetzer, der den von Ihnen definierten Prozess hinsichtlich seiner schlüssigen und korrekten Darstellung überprüft und anschließend ausführbar macht. Stellen Sie sich einfach vor, Sie erstellen den Plan für einen Neubau. Die Workflow-Engine prüft die Statik Ihres Plans und die Ausführbarkeit. Anschließend erstellt es eine Bauanleitung, auf deren Grundlage das Haus errichtet werden kann. Für unser Prozessbeispiel könnte das Ergebnis wie folgt aussehen.

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

### Verbindung zu Ihren Stammdaten

Was jetzt noch fehlt, ist die Nutzung Ihrer eigenen Objektdaten. Wenn Sie also einen Prozess mithilfe eines elektronischen Workflows abarbeiten wollen, dann sollte dieser Prozess möglichst einem Objekt bzw. einer Wohnung zugewiesen werden können.

Dies klingt zunächst schwierig, wenn nicht sogar unmöglich. Eine doppelte Datenhaltung zur Realisierung von elektronischen Workflows? Wie eine Lösung in Ihrem Unternehmen aussehen kann, hängt von Ihrer Software-Ausstattung ab. Je moderner Sie ausgestattet sind, möglicherweise verfügen Sie bereits über eine elektronische Vorgangsverwaltung mit einer offenen und dokumentierten API, könnte die Lösung verhältnismäßig einfach sein. Ein Gespräch mit Ihrem Softwarehersteller ist hier zur Lösung des Problems zielführend. In anderen Fällen kommt es in der Tat darauf an, Ihre aktuellen Stammdaten für die Nutzung des elektronischen Workflows mittels einer Schnittstelle nutzbar zu machen. Auch hier wird man nicht umhinkommen, den jeweiligen Hersteller in das Projekt einzubeziehen.

Ganz leicht ist es nicht, zugegeben. Es will einiges getan sein, bis das Ziel erreicht ist. Aus unserer derzeitiger Sicht ist es jedoch annähernd alternativlos. Will man in der Lage sein, auch künftig sicher und nachhaltig allen Anforderungen gewachsen zu sein, die sich aus unterschiedlichsten Verträgen und Regelungen im eigenen Verwaltungsbestand ergeben, führt kein Weg daran vorbei.

#### DER AUTOR

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





# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 hatte in den Verwaltungsunterunternehmen einigen Wirbel verursacht. Dieser dürfte sich jetzt überwiegend gelegt haben. Gerichtliche Entscheidungen, die sich mit dem Verwalter und dem Datenschutz beschäftigen, sind äußerst selten geblieben. Die gegebenenfalls wichtigste Entscheidung der letzten Monate wollen wir Ihnen dieses Mal vorstellen. Sie behandelt einen alltäglichen Fall, der sich so oder ähnlich in vielen Wohnungseigentumsanlagen abspielen kann. Wir nutzen die Entscheidung im Übrigen, um darzustellen, dass sich die Rechtslage durch die WEG-Reform 2020 geändert hat. Denn der Verwalter ist seit dem 1. Dezember nur noch das Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Er hat also keine eigenen Aufgaben mehr. Dies führt u. a. dazu, dass der Verwalter nicht mehr Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Verwalter und Datenschutz**

#### Entscheidung des Monats

#### Anspruch auf Schadensersatz aus Datenschutzverletzungen?

**Der Verwalter ist bei einem Legionellenbefall ohne Verletzung des Datenschutzes berechtigt, den Wohnungseigentümern die Wohnung zu nennen, die Höhe des Befalls sowie den Eigentümer der Wohnung.**

LG Landshut, Urteil v. 6.11.2020, 51 O 513/20

#### Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es einen Legionellenbefall. Von diesem ist u. a. die Wohnung von Wohnungseigentümer K betroffen. Mit der Einladung zu einer Versammlung teilt der Verwalter den Befall, die befallenen Wohnungen und ihre Eigentümer sowie die KBE-Werte allen 70 Wohnungseigentümern mit. K meint, hierin liege ein Verstoß gegen die DSGVO. Ihm sei ein immaterieller Schaden entstanden. Es liege eine Rufschädigung vor. Zudem habe ein potenzieller Käufer seiner Wohnung aufgrund der ihm aus den Reihen der informierten Eigentümer zugetragenen Information des Legionellenbefalls von einem Kauf der Wohnung Abstand genommen.

K begehrt vom Verwalter eine Geldentschädigung von pauschal 7.000 EUR (70 x 100 EUR). Ferner verlangt er weiteren Schadensersatz in Höhe von 300 EUR. Der Verwalter habe nämlich seine E-Mail-Adresse an seinen Rechtsanwalt weitergegeben. Insoweit liege ein abermaliger Verstoß gegen die DSGVO vor.

#### Das Problem:

Im Fall geht es aus Anlass eines Legionellenbefalls um die Frage, welche Daten der

Verwalter den Wohnungseigentümern in der Versammlung mitteilen darf.

#### So hat das LG entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des LG hat der Verwalter nicht gegen die Vorgaben der DSGVO verstoßen. K stünde daher gegen den Verwalter kein Schadensersatzanspruch zu.

##### 2. Die mögliche Anspruchsgrundlage

Gem. Art. 82 Abs. 1 DSGVO habe jede Person, der wegen eines Verstoßes gegen die DSGVO ein materieller oder immaterieller Schaden entstanden sei, Anspruch auf Schadensersatz gegen den Verantwortlichen oder gegen den Auftragsverarbeiter.

##### 3. Kein Verstoß gegen die DSGVO

###### 3.1. Die Nennungen waren erlaubt

Die Nennung der Wohnung und seines Namens als Eigentümer der Wohnung und auch die Nennung des KBE-Wertes stellten keinen Verstoß gegen die Vorgaben der DSGVO dar.

###### 3.2. Aufgaben des Verwalters

Ein Verwalter sei gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den gesetzlichen und vertraglichen Pflichten einer Hausverwaltung nachzukommen. Er müsse den Wohnungseigentümern daher mitteilen, in welchen Wohnungen eine Legionellenprüfung vorgenommen werde oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall und in welchem Umfang gegeben habe oder nicht.

Mithin seien sowohl die Nennung der Wohnung und auch die Nennung der Prüfungsergebnisse zulässig gewesen. Die Angabe sei sowohl in der Tagesordnung als auch in der Eigentümerversammlung als Grundlage für die „Aussprache und Beschlussfassung über weitergehende Maßnahmen zum Legionellenbefall und deren Finanzierung“ sogar

erforderlich und unabdingbar gewesen. Ohne Nennung der Zahl der Wohnungen, der konkreten Lage der jeweiligen Wohnung und des konkreten Befalls wäre eine Beurteilung und entsprechende Entscheidung in der Versammlung nicht möglich gewesen. Aus diesen Gründen sei es auch zulässig gewesen, K's Namen zu nennen.

#### 4. Keine materiellen Schadensersatzansprüche

Etwaige materiellen Schadensersatzansprüche seien auch der Sache nach ausgeschlossen. K sei als Verkäufer der Wohnung wegen des Legionellenbefalls gegenüber dem Käufer seiner Wohnung aufklärungspflichtig gewesen. Die durch Legionellen hervorgerufene Legionärskrankheit könne unbehandelt einen lebensgefährlichen Verlauf annehmen. Von daher wäre es unverantwortlich gewesen, den Legionellenbefall einem potenziellen Käufer nicht zu offenbaren.

#### 5. Keine immateriellen Schadensersatzansprüche

Und auch ein Anspruch auf Ersatz eines immateriellen Schadens stehe K nicht zu. Die DSGVO sehe zwar eine Erstattungspflicht für immaterielle Schäden vor. Allein die Verletzung des Datenschutzrechts als solche begründe aber keinen Schadensersatzanspruch. Die Verletzungshandlung müsse vielmehr zu einer konkreten, nicht nur unbedeutenden oder empfundenen Verletzung von Persönlichkeitsrechten der betroffenen Person geführt haben. Dem Betroffenen müsse ein spürbarer Nachteil entstanden sein und es müsse um eine objektiv nachvollziehbare, mit gewissem Gewicht erfolgte Beeinträchtigung von persönlichkeitsbezogenen Belangen gehen. Würdige man den Datenschutzverstoß, liege nach den genannten Kriterien kein Fall vor, der die Zuerkennung des Schmerzensgeldes rechtfertigen könnte. Bei der Nennung von Art und Höhe des Befalls handele es sich um objektive Umstände. Eine erhöhte Kolizahl im Trinkwasser beruhe zumeist auf fehlender Wasserzirkulation und Wassertemperaturen im Bereich von 25 bis 50 Grad Celsius. Die Ursache liege also nicht in der Person des Wohnungseigentümers oder seines Mieters, sondern in der Regel in der Warmwasseraufbereitung und den Rohrsystemen. Zudem wäre den Wohnungseigentümern im Hinblick auf die Wohnungsnummer eine Zuordnung des Befunds zu K durch die Teilungserklärung sowieso möglich gewesen.

#### 6. Keine Ansprüche wegen der E-Mail

K stünden auch auf Grund der Weitergabe der E-Mail-Adresse an seinen Rechtsanwalt keine Ansprüche zu. Denn K habe mit dem Verwalter

überwiegend per E-Mail kommuniziert. Die E-Mail-Adresse des Klägers sei ferner in einem Anwaltsportal zugänglich gewesen.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Grundsätze

##### 1.1. Anspruch auf Datenschutz

Jeder Wohnungseigentümer hat nach der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) einen Anspruch auf Schutz seiner personenbezogenen Daten. Seine Daten müssen u. a.:

- auf rechtmäßige Weise, nach Treu und Glauben und in einer für ihn nachvollziehbaren Weise verarbeitet werden;
- für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben werden und dürfen nicht in einer mit diesen Zwecken nicht zu vereinbarenden Weise weiterverarbeitet werden;
- dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein;
- in einer Form gespeichert werden, die die Identifizierung der betroffenen Personen nur so lange ermöglicht, wie es für die Zwecke, für die sie verarbeitet werden, erforderlich ist;
- in einer Weise verarbeitet werden, die durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen eine angemessene Sicherheit der personenbezogenen Daten gewährleistet, einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung.

##### 1.2. Verantwortlichkeit für Datenschutz

In einer Wohnungseigentumsanlage ist nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für den Datenschutz verantwortlich. Denn sie allein entscheidet durch ihre Organe über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Wohnungseigentümer.

#### HINWEIS:

Das LG sieht das auf Grundlage des bis zum 30.11.2020 geltenden Rechts noch anders. Zu Recht. Denn bislang war es Aufgabe des Verwalters, zur Versammlung zu laden und diese zu leiten. Damit ist aber Schluss. Nach § 18 Abs. 1 WEG verwaltet jetzt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allein das gemeinschaftliche Eigentum. Daraus folgt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Versammlung lädt und diese leitet. Zwar wird der Verwalter dabei tätig. Er nimmt aber nur als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Aufgaben wahr.

Der Verwalter kann auch nicht als Auftragsverarbeiter i. S. v. Art. 28 DSGVO oder i. S. v. Art. 26 Abs. 1 DSGVO als gemeinsamer Verantwortlicher angesehen werden. Es ist allein an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Zwecke der und die Mittel zur Verarbeitung festzulegen. Der Verwalter handelt auch nicht in ihrem Auftrag. Folgen dieses Denkens sind:

- Einer Vereinbarung nach Art. 26 Abs. 1 Satz 2 DSGVO, welche Verpflichtung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder der Verwalter gemäß der DSGVO erfüllt, bedarf es nicht mehr.
- Der Verwalter kann für die Einhaltung des Datenschutzes keine Sondervergütung verlangen. Anders ist es nur, wenn es gelänge, transparent zu beschreiben, worin sich diese Leistung von den „Grundleistungen“ unterscheidet.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich weiterhin vertraglich an einen externen Datenschutzberater binden.

## 2. Verarbeitung von Daten

### 2.1. Fragestellung

Der klagende Wohnungseigentümer rügte die Weitergabe seines

- Namens,
- der Nummer seiner Wohnung,
- eines Prüfungsergebnisses und
- seiner E-Mail-Adresse.

Für alle diese Daten fragt sich, ob der Verwalter sie als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern und einem Rechtsanwalt weitergeben/mitteilen darf.

### 2.2. Einordnung im Fall

#### a) Erhebung, Erfassung, Organisation und Speicherung der Daten

Die Erhebung, Erfassung, Organisation und Speicherung der Daten eines Wohnungseigentümers ist jeweils eine „Verarbeitung“ seiner Daten. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zu dieser Verarbeitung befugt, wenn mindestens eine der in Art. 6 Abs. 1 DSGVO genannten Bedingungen erfüllt ist.

- **Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) DSGVO (Einwilligung).** Dies ist bei der Erfassung des Namens und der Adresse eines Wohnungseigentümers bzw. seinen Kontodaten nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) DSGVO der Fall. Denn der Wohnungseigentümer hat wenigstens mittelbar seine Einwilligung zu der Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten für die Zwecke der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegeben. Bei der E-Mail-Adresse hängt es

von den Vereinbarungen und Beschlüssen ab. In der Regel dürfte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer danach auch befugt sein, die E-Mail-Adresse oder die Nummer eines Faxgerätes zu erfassen. Es ist aber auch vorstellbar, dass ein Wohnungseigentümer in die Erfassung dieser Daten nicht einwilligt.

- **Art. 6 Abs. 1 Buchst. c) DSGVO (rechtliche Verpflichtung).** In Bezug auf die Erhebung der Legionellendaten ist die Verarbeitung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. c) DSGVO zulässig. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss nach § 9a Abs. 2 WEG u. a. die öffentlich-rechtlichen Pflichten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum wahrnehmen. Ferner dürfte die Verarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. d) DSGVO zulässig sein, um lebenswichtige Interessen der anderen Wohnungseigentümer und Drittnutzer zu schützen.

#### b) Weitergabe der Daten an die Wohnungseigentümer

Ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt ist, den anderen Wohnungseigentümern Daten offenzulegen und zu übermitteln, richtet sich wieder nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO. Die Mitteilung, welche Wohnung in welcher Weise von Legionellen betroffen ist, dürfte Art. 6 Abs. 1 Buchst. d) DSGVO (lebenswichtige Interessen der anderen Wohnungseigentümer) unterfallen. Danach ist die Verarbeitung zulässig, um lebenswichtige Interessen der anderen Wohnungseigentümer und Drittnutzer zu schützen.

#### HINWEIS:

Wenn ein Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nimmt, liegt auch hierin aus Sicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verarbeitung von Daten.

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist die Verarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. c) DSGVO erlaubt. Sie muss allerdings dem Zweck angemessen und auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein. Dabei ist es aber nicht nötig, in einem Briefverkehr, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Wohnungseigentümer geführt hat, Schwärzungen vorzunehmen, etwa der E-Mail-Adresse.

Ein Wohnungseigentümer, der Einsicht nimmt, sollte allerdings darauf aufmerksam gemacht werden, dass er diese Daten grundsätzlich nicht seinerseits verarbeiten darf.

c) *Weitergabe der Daten an den Rechtsanwalt*  
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dürfte nach Art. 6 DSGVO nur berechtigt sein, einem Rechtsanwalt die E-Mail-Adresse eines Wohnungseigentümers mitzuteilen, wenn der Wohnungseigentümer in die Weitergabe eingewilligt hat.

#### HINWEIS:

Im Fall ist das LG an dieser Stelle unpräzise. Es meint, es liege eine schlüssige Einwilligung vor, weil der klagende Wohnungseigentümer dem Verwalter mehrfach eine E-Mail gesandt hatte. Damit dürfte der Wohnungseigentümer aber nur seine Bereitschaft gezeigt haben, auf diesem Weg mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu kommunizieren. Zum anderen meint das LG, die E-Mail-Adresse sei durch eine Veröffentlichung in einem Portal bekannt gewesen. Dieser Umstand erlaubt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber keine Verarbeitung.

### 3. Weitergabe von Daten allgemein

Gibt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einem Dienstleister oder Werkunternehmer die Daten eines Wohnungseigentümers, liegt auch darin eine Verarbeitung und es bedarf wieder einer Rechtfertigung nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO.

Diese liegt in Art. 6 Abs. 1 Buchst. c) DSGVO (rechtliche Verpflichtung). Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird einen Dienstleister oder Werkunternehmer nur zu Zwecken der ihr obliegenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragen.

#### HINWEIS:

Im Einzelfall kann es anders liegen, etwa wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur erfahren will, wer sich in einer Wohnung aufhält.

### 4. Ablesung von Verbrauchsdaten

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. c) DSGVO berechtigt, die Verbrauchsdaten eines Wohnungseigentümers zu ermitteln. Denn sie muss nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG die Jahresabrechnung erstellen.

#### HINWEIS:

Das Unternehmen, welches im Auftrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Heizkosten ermittelt, ist ein „Auftragsverarbeiter“ i. S. v. Art. 4 Nr. 8 DSGVO, also eine Person, die im Auftrag des Verantwortlichen – der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – Daten verarbeitet.

Hier muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertraglich sicherstellen, dass der Auftragsverarbeiter die Anforderungen des Art. 28 Abs. 3 Satz 2 DSGVO erfüllt.

### 5. Vermietende Wohnungseigentümer

Vermietet ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum, ist er befugt, die Daten des Mieters zu verarbeiten. Er ist ohne dessen Einwilligung aber grundsätzlich nicht berechtigt, die Daten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mitzuteilen.

#### HINWEIS:

Der Mieter darf nach einer Einwilligung des vermietenden Wohnungseigentümers Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen. Hier gilt nichts anderes als bei einer Einsichtnahme durch den Vermieter.

### 6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss sich mit dem Datenschutz in einer Wohnungseigentumsanlage vertraut machen.
- Der Verwalter ist im neuen Recht nur noch Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Damit ist allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für den Datenschutz in der Wohnungseigentumsanlage verantwortlich. Sie handelt durch ihre Organe, i. d. R. durch den Verwalter.
- Wird ein Verwalter abberufen, muss er die Daten, die er als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verarbeitet hat, dem neu zuständigen Organ unverzüglich übergeben. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm nicht zu. Ferner muss er die bei ihm verbliebenen Daten löschen.
- Neben dem Datenschutz, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldet, gibt es innerhalb eines Verwaltungsunternehmens auch einen Datenschutz. Denn der Verwalter wird nicht nur eine Wohnungseigentumsanlage verwalten. Hier ist u. a. streng darauf zu achten, dass die Daten der Anlagen voneinander getrennt sind und z. B. bei einer Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nicht die Daten anderer Wohnungseigentumsanlagen offenbart werden.



## Auch das noch

### Kalt gelassen

Die Stilllegung von Heizkörpern war der Streitpunkt in einem Verfahren vor dem AG München. Die langjährigen Mieter einer Wohnung verlangten vom Vermieter, mehrere Heizkörper in der Wohnung zu verplomben, weil sie diese nicht benutzten. Nachdem für die betreffenden Räume jahrzehntelang ein Verbrauchswert von 0 erfasst worden war, fanden sich in einer Abrechnung auf einmal einige Verbrauchseinheiten, die mit etwa 60 Euro zu Buche schlugen. Dies sahen die Mieter nicht ein, woraufhin die Abrechnungsfirma vorschlug, die ungenutzten Heizkörper zu verplomben, so dass insoweit weiterhin kein Verbrauch abgerechnet wird.

„Das Ansinnen der Mieter lässt mich kalt“, sagte das AG München (Urteil v. 21.10.2020, 416 C 10714/20) und wies die Klage ab. Der Vermieter habe keine vertragliche Nebenpflicht, die Heizkörper stillzulegen. Vielmehr seien die Mieter zwecks Vermeidung von Schäden verpflichtet, die Räume zu beheizen und zu belüften. Es komme nicht darauf an, dass sie dies im konkreten Fall auch ohne die betreffenden Heizkörper bewerkstelligen könnten. Dem Vermieter sei es zudem nicht zumutbar, den individuellen Wünschen einzelner Mieter nach Stilllegung bestimmter Heizkörper nachzukommen. Und nicht zuletzt hätte die Stilllegung von Heizkörpern zur Folge, dass die Kostenbelastung benachbarter Mieter umso höher werde, was wiederum diesen nicht zuzumuten sei.

## Zitat

### Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.

Mahatma Gandhi (1869 – 1948), indischer Widerstandskämpfer, Publizist, Morallehrer, Asket und Pazifist

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Duschen auf der Dachterrasse

Es gibt Entscheidungen, die bei Laien, je nach Temperament, Reaktionen zwischen Gelächter und Kopfschütteln auslösen. Versucht man dann noch als Vertreter der Zunft ihre juristische Richtigkeit zu begründen, gewinnt man schnell den Ruf eines Rechtsesoterikers. So widerfuhr es dem Unterzeichner vor kurzem, als er die Entscheidung des BGH zur Verteilung von Warmwasserkosten in Wohnungseigentümergeinschaften nachvollziehbar zu machen versuchte. Nahezu jeder an der Diskussion Beteiligte fand es selbstverständlich, dass bei der Ermittlung des flächenabhängigen Anteils der Heizkosten

Balkone, Loggien, Dachterrassen etc. unberücksichtigt bleiben. Erscheint auch selbstverständlich. Denn wer heizt schon seine Dachterrasse?

Doch dann kam der Salto zu den Warmwasserkosten. Hier entschied der BGH (nach Auffassung des Verfassers dieser Zeilen juristisch zutreffend), dass derartige Freiflächen bei der Ermittlung des verbrauchsunabhängigen Flächenanteils einbezogen werden dürfen. Damit war die Gegenfrage des Publikums unvermeidlich: Wer duscht denn auf der Dachterrasse? Viele juristische Zunftgenossen, gleich ob Rechtsanwalt, Richter oder Verwalter wären wohl glücklich, würden ihnen solche pseudo-kabarettistischen Auftritte bei der Erklärung entsprechender Judikate erspart. Aber das setzt voraus, dass Gesetz- und Verordnungsgeber künftig einigermaßen logische, für den Normalbürger nachvollziehbare Normen schaffen. Danach sieht es leider, wie das WEMoG anschaulich beweist, derzeit nicht aus.

### 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

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,  
Birte Hackenjös, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 09.04.2021.

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



Mat.-Nr. 06436-4109



21002