

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2023



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

noch im Sommer 2018 urteilte der BGH, dass Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, aus diesem Grunde keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begründen. Mit diesem Denken hat die WEG-Reform 2020 aufgeräumt. Die Leitentscheidung zu dieser Frage haben wir zur Entscheidung des Monats gemacht. Laut einer Studie zahlten 2021 deutsche Unternehmen durchschnittlich 253.160 Euro Lösegeld, um durch Ransomware verschlüsselte Daten wieder verfügbar zu machen. Die Studie zeigt, dass auf die Erkenntnisse aus der Vergangenheit zum Thema „IT-Sicherheit“ wohl noch nicht ausreichend reagiert wurde. Ein Blitzlicht zum Thema.

Im Hinblick auf steigende Nebenkosten und die aktuelle Inflation werden Zahlungsausfälle gerade wieder häufiger. Ein guter Grund, mal wieder einen Blick auf die Mahnverwaltung in der WE-Verwaltung zu werfen.

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**

Datenschutz: 253.160 Euro Lösegeld

→ Seite 4

**Recht**

Mahnwesen in der WEG-Verwaltung

→ Seite 7

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Beschlussdurchführung: Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Regeln zur Energieeinsparung bis Mitte April verlängert

Seit Herbst gelten mit der EnSikuMaV und der EnSimiMaV zwei Verordnungen über Maßnahmen, die kurz- und mittelfristig für die Einsparung von Energie sorgen sollen (Details siehe Der Verwalter-Brief September 2022, Seite 4).

Ende Februar sollte die EnSikuMaV, die als kurzfristig wirksame Maßnahmen unter anderem mietvertragliche Vereinbarungen über Mindesttemperaturen in Wohnungen außer Kraft setzt, auslaufen. Nun hat die Bundesregierung beschlossen, die Laufzeit der Verordnung um einhalb Monate bis zum 15.4.2023 zu verlängern. Der Bundesrat hat der Verlängerung am 10.2.2023 zugestimmt. In einer zusätzlich gefassten Entschließung fordert die Länderkammer die Bundesregierung auf, die Lage der Gasversorgung auch nach Außerkrafttreten der Verordnung weiter detailliert zu beobachten und die Verordnung bei Bedarf wieder zeitnah in Kraft zu setzen.

### **! Weiterführende Informationen:**

Energiekrise: Problemfelder und Lösungsansätze für das Miet- und Wohnungseigentumsrecht → **15224954**

## Beschlussanfechtung gegen Eigentümer wahrt die Klagefrist nicht

Seit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 sind Beschlussklagen (Anfechtungsklagen, Nichtigkeitsklagen, Beschlussersetzungsklagen) gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu richten und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Das ergibt sich aus § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Werden in einer nach der WEG-Reform bei Gericht eingegangenen Beschlussmängelklage dennoch die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, kann die Klage nur dann als gegen die GdWE gerichtet zu verstehen sein, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergibt. Für eine solche Annahme reicht es nicht allein aus, dass der Verwalter im Anschluss an die Parteibezeichnung genannt ist, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt hat.

Eine nach der WEG-Reform bei Gericht eingegangene Beschlussanfechtungsklage, die fälschlicherweise gegen die übrigen Wohnungseigentümer anstatt die GdWE gerichtet ist, wahrt die Klagefrist von 1 Monat ab Beschlussfassung nicht. Während nach bisherigem Recht eine fristgerecht gegen die Gemeinschaft (als falschen Klagegegner) erhobene Anfechtungsklage unter bestimmten Voraussetzungen auch die Klagefrist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern (als richtige Klagegegner) wahren konnte, ist dies nach der WEG-Reform im umgekehrten Fall nicht mehr möglich.

Wird die Klage von einem Rechtsanwalt zunächst gegen die Eigentümer als falsche Klagegegner eingereicht, kommt auch keine Wiedereinset-

zung in den vorigen Stand wegen der Versäumnis der Anfechtungsfrist in Betracht; anders kann dies nach den Umständen des Einzelfalls sein, wenn ein Wohnungseigentümer seine Klage ohne anwaltliche Hilfe einreicht.

Wenn die Beschlussmängelklage erst nach Ablauf der Klagefrist gegen die GdWE als richtige Beklagte erhoben und damit die Anfechtungsfrist versäumt wird, kann das Gericht nur noch Nichtigkeitsgründe (z. B. fehlende Beschlusskompetenz, Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot, inhaltliche Unbestimmtheit) prüfen, weil diese nicht der Anfechtungsfrist unterliegen; hingegen kann die bloße Anfechtbarkeit nicht mehr geltend gemacht werden. (BGH, Urteil v. 13.1.2023, V ZR 43/22)

### **! Weiterführende Informationen:**

Beschlussanfechtungsverfahren (WEMoG) → **10018842**

## Waschküche ist nicht automatisch mitvermietet

Ist eine gemeinschaftliche Waschküche nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt und das Waschen und Trocknen von Wäsche grundsätzlich auch in der Wohnung möglich, spricht dies dafür, die Waschküche nicht als Teil der Mietsache anzusehen. Das ist einem aktuellen Beschluss des BGH zu entnehmen.

In dem entschiedenen Fall verfügte ein Anwesen, in dem sich mehrere Mietwohnungen befanden, über eine gemeinschaftliche Waschküche mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner. Tatsächlich wurde diese Waschküche nur von einem einzigen Mieter genutzt, in dessen Wohnung sich kein Waschmaschinenanschluss befand. Im Mietvertrag war die Waschküche nicht ausdrücklich erwähnt; laut Hausordnung war das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung nur insoweit nicht gestattet, als es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Nach vorheriger Ankündigung legte die Vermieterin die Waschküche still und bot dem Mieter an, in seiner Wohnung einen Waschmaschinenanschluss einzurichten. Dies lehnte der Mieter ab und verlangte, ihm wieder Zugang zur Waschküche zu ermöglichen.

Seine Klage blieb vor Amts- und Landgericht ohne Erfolg, was auch der BGH bestätigte. Insbesondere sei die Auslegung des Mietvertrages, dass die Waschküche nicht an den Mieter (mit)vermietet wurde, sondern diesem der Zugang zu ihr und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände lediglich gestattet waren, nicht zu beanstanden. Da das Waschen in der Wohnung bei Installation eines Waschmaschinenanschlusses möglich gewesen wäre, war die Nutzung der im Mietvertrag nicht erwähnten Waschküche nicht für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich mit der Folge, dass sie nicht als (mit)vermieteter Raum anzusehen ist. (BGH, Beschluss v. 4.10.2022, VIII ZR 394/21)

### **! Weiterführende Informationen:**

Gemeinschaftseinrichtung Fahrradabstellraum → **638605**  
Mietvertrag über Wohnraum (Muster) → **13618437**

## Bestandsvertrag und Wirtschaftlichkeitsgebot

Vermieter haben gegenüber Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die die Höhe der von den Mietern zu tragenden Betriebskosten beeinflussen, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten (sog. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz). Eine Verletzung dieser Pflicht kann zu einem Schadensersatzanspruch des

Mieters führen, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet ist.

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Mietvertrags geschlossen, kann der Mieter eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots aber nicht schon mit der Eingehung dieser Verbindlichkeit begründen, weil zu diesem Zeitpunkt noch keine mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht bestand. Das hat der BGH klargestellt. Vielmehr kommt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot dann nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses, etwa durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen, möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter in einer großen Wohnanlage ein Unternehmen mit der chipgesteuerten Erfassung der Müllmenge pro Haushalt, der Nachsortierung von Abfall und der Reinigung der Mülltonnenplätze beauftragt. Die Kosten legte er auf die Mieter um. Mehrere Mieter, deren Mietverträge nach Beauftragung des Dienstleisters geschlossen worden waren, sahen bereits in der Entscheidung für ein solches Müllmanagement einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Dem folgte der BGH nicht und forderte eine differenzierte Prüfung, inwieweit der Vermieter – die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen unterstellt – an den Kosten etwas hätte ändern können, etwa durch Kündigung oder Anpassung des Vertrages.

Unabhängig davon seien der Betrieb einer Anlage zur Müllmengenerfassung ebenso wie eine Nachsortierung nicht allein deshalb unwirtschaftlich, weil das zur Verfügung stehende Mülltonnenvolumen bislang nie ausgeschöpft worden ist. Eine verursachungsabhängige Abrechnung führe zu mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördere auf Mieterseite den kostenbewussten Umgang mit Müll. Eine Nachsortierung verhindere Fehlbefüllungen der Abfallbehälter.

Schließlich betonten die Bundesrichter, dass die Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beim Mieter liegt. Insoweit gelten keine Besonderheiten gegenüber anderen Ansprüchen. (BGH, Urteil v. 25.1.2023, VIII ZR 230/21)

#### Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

→ 2626040

## VDIV-Jahresumfrage 2023 zur Verwalterbranche

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) führt erneut sein Branchenbarometer durch. Zum 11. Mal befragt der Verband Verwalter, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen.

Neben unternehmensrelevanten Kennzahlen und Daten zu Vergütung, Umsatz und Betriebsergebnis greift die Umfrage aktuelle Themen wie Digitalisierung der Branche, Fachkräftemangel, gesetzliche Anforderungen zur Gestaltung der Energiewende sowie gestiegene Anforderungen an die Immobilienverwalter auf.

Die Ergebnisse stellt der VDIV den Teilnehmern der Umfrage auf Wunsch kostenlos zur Verfügung. Unter allen Teilnehmern verlost der Verband 3 Kompakttickets für den Deutschen Verwaltertag 2023, der am 19. und 20.10.2023 in Berlin stattfindet sowie 10 Tickets für ein 90-minütiges Online-Seminar des VDIV nach eigener Wahl.

**Eine Teilnahme an der Online-Umfrage ist bis zum 16.4.2023 unter [vdiv.de/branchenbarometer](https://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 „VerwalterPraxis Professional“ und „VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### **BGH kompakt 2023: Die wichtigsten Mietrechts-Urteile im Überblick**

Dienstag, 28.3.2023, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 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](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.

#### **Schneller ans Ziel mit dem HaufelIndex**

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „VerwalterPraxis Gold“, „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

## Datenschutz: 253.160 Euro Lösegeld

Reinhold Okon, München

war 2021 das durchschnittlich gezahlte Lösegeld von Unternehmen in Deutschland, um Daten, die durch Ransomware verschlüsselt wurden, wieder verfügbar zu machen. Dies zeigt eine neue Sophos-Studie „State of Ransomware 2022“, welche im April 2022 veröffentlicht wurde. Danach haben 42 % der deutschen Unternehmen Lösegeld bezahlt, um wieder in die „Spur der Produktivität“ zurückzukommen. Verwunderlich dabei ist, dass – laut Studie – die Lösegelder bezahlt wurden, obwohl ein Backup vorhanden war. Die Studie zeigt, dass Erkenntnisse aus der Vergangenheit zum Thema „IT-Sicherheit“ wohl nicht in die Köpfe der Verantwortlichen Einzug gefunden haben. Im Gegenteil. Die Studie ist eher ein positives Signal für Hacker. Denn die Ergebnisse der Studie und das durchschnittlich gezahlte Lösegeld dürften eher ein Ansporn für weitere Angriffsversuche auf deutsche Unternehmen sein.

### Das Backup und der Vergleich mit einem Auto

Warum bezahlen Unternehmen trotz vorhandenem Backup? Möglicherweise liegt es daran, dass das Backup unvollständig oder defekt ist, oder dass Unternehmen eben nur auf ein „klassisches“ Backup-System setzen. Besonders bei kleineren Hausverwaltungen ist festzustellen, dass dort Hardwarekomponenten in Betrieb sind, die die klassische Client-Server-Konstellation darstellen. Es gibt einen Server und die PCs sind über das Netzwerk mit ihm verbunden. Der Vergleich mit einem Auto dürfte die ganze Situation ein wenig besser veranschaulichen. Das Auto besteht aus 2 wesentlichen Komponenten. Zum einen der Karosserie und zum anderen dem Motor. Der Motor ist das Herzstück. Er kann mit den Daten in einem Unternehmen verglichen werden. Die Karosserie ist die Hardware (Server, PCs, Laptop, etc.). Beide Komponenten zusammen sind notwendig, um sich fortbewegen zu können. Würde der Motor (also die Daten) einen Defekt erleiden, kann ohne weiteres einen Ersatzmotor (Backup) eingesetzt werden, sofern eine funktionierende Kopie vorhanden ist. Das ist die häufigste Art der Datensicherung, die in einem Unternehmen angefertigt wird. Nämlich die „reine“ Kopie der Daten. Und diese Kopie muss letztendlich validiert sein, d. h. jede Kopie muss funktionieren wie das Original.

### Die Karosserie (Hardware) sollte stets im Fokus sein

Was aber, wenn die Hardware (Server, PC, Laptop, etc.) einen Defekt erleidet? Wohl dem, der auch eine Kopie der Hardware hat. Viele Verwalter gehen davon aus, dass bei einem Cyberangriff nur Daten verschlüsselt werden. Und manche glauben, dass (nach einem Cyberangriff) die Systeme insoweit noch nutzbar sind, als dass sich der Benutzer ohne Weiteres anmelden, jedoch nur nicht mehr auf seine Daten zugreifen kann. Das würde eine Wiederherstellung der Daten ziemlich vereinfachen. Was aber, wenn durch den Cyberangriff die Hardware nicht mehr nutzbar ist? Beispielsweise hinterließ der „PETYA-Virus“ nach der Infektion einen Startbildschirm, bei welchem ein Totenkopf und der Hinweis angezeigt wurde, dass das System erst dann wieder nutzbar

wäre, wenn entsprechendes Lösegeld in Form von Bitcoins bezahlt werden würde. Eine Anmeldung am System war nicht mehr möglich. Nach Zahlung bekommt der Verantwortliche einen Entschlüsselungscode und kann das System wieder „aufsperrn“. Fazit: Eine Sicherung der Hardware (Karosserie) zusätzlich zur Datensicherung (Motor) ist die beste Möglichkeit, schnell wieder arbeiten zu können. Denn würde versucht werden, die Daten in einem anderen System wiederherzustellen, gliche dies nicht selten einer kompletten „Neuinstallation“ der Systeme. Im Klartext heißt dies, aufwendige Anpassungsarbeiten, die so zeitintensiv und aufwendig sein können, dass wohl überlegt werden müsste, vielleicht doch gleich ein „neues Auto“ zu kaufen. Oder eben das Lösegeld zu zahlen.

### Lieber bezahlen?

Es ist also gut vorstellbar, dass so manches Unternehmen das Lösegeld bezahlt hat, weil das Versprechen der Hacker so verlockend erscheint, dass wieder „völlig normal“ weitergearbeitet werden könne, wenn einfach nur bezahlt werden würde.

Es gibt aber auch noch einen weiteren Grund, warum Unternehmen die Zahlung des Lösegelds vorziehen. Hacker sind immer einen Schritt voraus. Will heißen: Die Angreifer wissen sehr wohl, dass sich viele Unternehmen mit dem Thema „Datensicherung“ auseinandergesetzt haben und entsprechende Prozesse und Szenarien eingeführt haben. Ein Unternehmen, das ein „verseuchtes und befallenes“ System binnen kürzester Zeit wieder in den Urzustand zurückversetzen kann, ist freilich für eine Erpressung mit Lösegeldforderung weniger anfällig. Das wissen auch die Angreifer. Daher gingen die Angreifer dazu über und erpressten die Unternehmen mit der Veröffentlichung von gestohlenen Daten. Das ist ein klassischer „Supergau“. Allein schon die Attacke selbst ist für manchen Hausverwalter peinlich genug. Und nun noch die Veröffentlichung von personenbezogenen Daten im Internet und Darknet?

### Verlust personenbezogener Daten der Kunden

Das Schlimmste dürfte wohl das Eingeständnis gegenüber dem Kunden sein. Das lässt niemanden kalt, wenn ein Dienstleister mitteilt, dass er Kundendaten verloren hat. Alle möglichen Szenarien laufen da in den Köpfen der Betroffenen ab. Das Vertrauen der „Kunden“ in den Verantwortlichen kann dadurch nachhaltig gestört sein. Kein Kunde wird sagen: „Kein Problem, das kann passieren“. Denn personenbezogene Daten in den falschen Händen können schnell persönliche, berufliche, finanzielle und geschäftliche Nachteile für die Betroffenen haben. Kein Wunder also, dass so mancher Betroffene über das „Bezahlen“ des Lösegelds nachdenkt. Im Nachhinein fangen dann die meisten an im System zu suchen, um die Ursache für die „Infizierung“ zu finden. Wie kam der Virus in System? Wer hat die Türe aufgemacht? Was ist eigentlich passiert? Wie konnte der Virus unseren Virenschutz überwinden? Wir haben doch einen Router mit Firewall-Funktion. Wie konnte der Virus die Firewall überwinden? Und ist der Virus danach wirklich weg? Fragen über Fragen, die oft unbeantwortet bleiben. Meist führt ein Cyberangriff dann doch zu einer kompletten „Neuinstallation“ des gesamten Systems und Netzwerks. Vor allem, wenn im Vorfeld keine Maßnahmen getroffen wurden, die ein sog. „Disaster Recovery“ binnen kürzester Zeit ermöglichen.

### Wilder Hühnerhaufen oder Notfallplan?

Wurde ein System „gehackt“, fehlt es häufig an einem Leitfaden für die weitere Vorgehensweise. Chaos ist vorprogrammiert, wenn es keinen „Handlungsplan oder Notfallplan“ gibt. In der Regel werden sich vom „Admin“ Wunderleistungen erhofft, die er schlichtweg nicht erbringen kann, weil im Vorfeld notwendige Sicherheitsfeatures entweder spärlich oder gar nicht implementiert wurden. Oft wurde am falschen Ende ge-

spart. Viele Unternehmer rechnen nicht mit dem „Fall X“. Dabei gleicht ein Cyberangriff nahezu dem eines Feuerausbruchs. Es kommt plötzlich und unerwartet. Der Unterschied ist, dass beim Feuer eigentlich jeder Mitarbeiter weiß, was zu tun ist. Er wählt die 112 und ruft die Feuerwehr. Am Telefon werden schon die wichtigsten Informationen durch die Leitzentrale abgefragt. Damit hat die Feuerwehr schnell ein Bild vom Gesamtausmaß der Gefahr und kann entsprechende Hilfemaßnahmen einleiten. Bei einem IT-Notfall ist oft der Admin der einzige Ansprechpartner.

Die Praxis hat gezeigt, dass nicht alle Mitarbeiter einer Verwaltung die Telefonnummer des Admins sofort parat haben. Was ist, wenn der Admin im Urlaub oder krank ist? Wer ist Vertretung? Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) stellt kostenlos eine IT-Notfallkarte „Verhalten bei IT-Notfällen“ zum Download bereit. Diese kann jedes Unternehmen beliebig anpassen und an gut sichtbaren und zugänglichen Orten anbringen. Beispielsweise neben dem Rettungsplan, Feuermeldeplan usw. Noch wichtiger ist, die Mitarbeiter ständig und fortwährend zu sensibilisieren und auch über etwaige Verhaltensmaßnahmen und Meldewege zu informieren. In IT-Kreisen gilt der Mensch, der sensibel, misstrauisch und vorsichtig ist, als die beste „Firewall“.

### **Puh, nix passiert?**

Schlimm ist, dass der User nicht sofort erkennen kann, ob es sich um eine Fehlfunktion oder um einen Cyberangriff handelt. Zeigt der PC keinerlei „seltsamen“ Symptome, wird der Admin häufig gar nicht darüber informiert, dass zuvor ein Link angeklickt wurde. Nicht selten werden Schad-Links angeklickt und es passiert erst einmal nichts. Die erste „Schrecksekunde“ ist erst einmal ohne (scheinbare) weitere Folgen überstanden. Der User wartet, testet und wiegt sich dann in falscher Sicherheit, da das System weiterhin „normal“ reagiert. So werden oft Eingänge für Viren geöffnet, ohne dass es der Admin erfährt und er im Vorfeld entsprechend reagieren hätte können. Wird der Virus dann aktiv, wird der PC in den meisten Fällen panisch ausgeschaltet. Das ist nicht immer die beste Vorgehensweise. Besser ist, den PC als Erstes vom Netzwerk zu trennen. Der PC ist in der Regel sowieso schon verloren. Solange der PC aber noch läuft, gibt das dem Admin die Möglichkeit, Erkenntnisse über den Virus zu erlangen. Wird der PC aus- und dann wieder eingeschaltet, sind die Symptome oder die Identifikation des Virus schwer oder nahezu gar nicht mehr nachzuvollziehen.

### **Wenn es sich der Virus bequem macht**

Hat es ein Virus einmal ins System „geschafft“, wird er das System nicht immer sofort infizieren und verschlüsseln. Im Gegenteil. Der „EMOTET-Virus“ beispielsweise setzt sich (bildlich gesprochen) im Hintergrund erst mal hin und schaut dem ganzen Treiben auf dem System zu. Er wird eben gerade nicht sofort aktiv, sondern „lernt“. Der Virus öffnet weiteren „fieseren Kollegen“ den Weg ins System, um mehr Informationen zu erlangen und die Attacke noch umfangreicher zu gestalten. Die wichtigsten Informationen für die Angreifer sind: Benutzername und Passwort.

In der Praxis werden im Hintergrund weitere Programme installiert, die beispielsweise Tastaturanschläge (Keylogger) ausspionieren. Dieses „Beobachten“ durch den Angreifer hilft zu erkennen, wann und wie beispielsweise eine Datensicherung vorgenommen wird, welche Datensicherungssysteme eingesetzt werden und vor allem, welche Personen Administratorrechte haben. Anhand dieser Informationen können Datensysteme, die „normalerweise“ mit einem Passwort gesichert sind, geöffnet, infiltriert, infiziert und auch gestohlen werden. Auch eine klassische „Offline-Sicherung“ (z. B. eine Festplatte, die nur für den Sicherungsvorgang angeschlossen und danach wieder entfernt wird, kann so ausgespäht und gezielt infiziert werden.

Doch auch ein Hacker benötigt Zeit. Größere Datenbestände können nicht auf Knopfdruck sofort verschlüsselt werden. Der Verschlüsselungsprozess kostet Zeit. Damit ist auch zu erklären, warum diese Angriffe häufig an Feiertagen und Wochenenden stattfinden. Auffällig ist, dass die meisten Attacken an Tagen nach einem Feiertag oder Wochenende festgestellt werden. Besonders kleineren Hausverwaltungen fehlt es hier häufig an einer entsprechenden Alarmeinrichtung, um schnellstmöglich auf etwaige Veränderungen in der Datenstruktur des Systems reagieren zu können.

### **Verantwortung für einen Dienstleister**

Aber nicht nur der Virus im eigenen Netzwerk, auch der Cyberangriff auf einen Dienstleister kann zu einem echten Problem werden. Im Juli dieses Jahres wurde z. B. der größte Dienstleister für Heizkostenabrechnungen gehackt. Plötzlich waren E-Mail-Adressen, Telefonnummern, Website, Onlineportale des Dienstleisters nicht mehr erreichbar. Ein umfangreicher Angriff auf die IT-Struktur veranlasste das Unternehmen zur sofortigen Stilllegung der gesamten Kommunikation und Abschottung der Systeme. Das war gut und schnell reagiert. Wenn schon ein Schaden, dann sollte dieser nicht auf die Kunden „überspringen“.

Die Verunsicherung der Kunden war nach diesem Vorfall deutlich spürbar. Welche Daten waren betroffen? Sind Messgeräte und Abrechnungssysteme betroffen? Können die Daten wiederhergestellt werden? Wann sind die Systeme wieder erreichbar? Fragen über Fragen.

Nicht zu vergessen die umfangreichen rechtlichen Anforderungen an ein Unternehmen und seine Verantwortlichen. So steht z. B. ein GmbH-Geschäftsführer gem. § 43 Abs. 1 GmbHG in der Haftung, wenn er „grob fahrlässig“ handelt oder die notwendige Sorgfaltspflicht außer Acht lässt.

Auch datenschutzrechtliche Pflichten müssen beachtet werden. Art. 28 DSGVO schreibt vor, dass Auftragsverarbeiter nur dann beauftragt werden dürfen, wenn sie „hinreichende Garantien dafür bieten, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die Verarbeitung im Einklang mit den Anforderungen der DSGVO erfolgt“. Der Schutz von Rechten und Freiheiten der betroffenen Person muss stets gewährleistet sein. Der Verwalter hat also die Pflicht den Auftragsverarbeiter auf Herz und Nieren zu prüfen, ob dieser entsprechende Anforderungen „gänzlich“ erfüllen kann. Ist dies nicht der Fall, ist eine Zusammenarbeit datenschutzrechtlich äußerst bedenklich.

### **Meldung an Behörde und Betroffene**

In der Regel liegt bei einem Cyberangriff eine „Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten“ (Datenpanne) vor. Gemäß Art. 33 DSGVO muss binnen 72 Stunden eine Meldung an die zuständige Aufsichtsbehörde erfolgen. In der Vergangenheit hat sich stets gezeigt, dass der Kontakt zu den Behörden hilfreich ist, was die weitere Vorgehensweise anbelangt. Behörden unterstützen und wägen (zusammen mit dem Verantwortlichen) ab, ob und wie eine Meldung (Art. 34 DSGVO) an die Betroffenen zu erfolgen hat.

### **Versicherungspflicht?**

Eine Pflicht zum Abschluss einer Cyberversicherung besteht (derzeit) nicht. Gemessen an den Folgen eines Cyberangriffs erscheint es aber sinnvoll, dass Unternehmen eine Cyberversicherung abschließen. Die Realität sieht aber anders aus. Besonders kleinere Hausverwaltungen haben keine Versicherung. Es ist auch nicht einfach, die „richtige“ Cyberversicherung abzuschließen. Die Versicherungen sind äußerst zurückhaltend und stellen inzwischen höhere Anforderungen an die Unternehmen zur Umsetzung von Cyber-Sicherheitsmaßnahmen als noch vor einigen Jahren. Die Sophos-Studie besagt, dass Lösegeldforderungen weit höher ausfallen als noch vor 3 - 5 Jahren. Mittlerweile

verlangen die Versicherer deshalb wesentlich mehr „Awareness“ und stellen entsprechende Anforderungen an technische und organisatorische Maßnahmen, die seitens des Verantwortlichen erfüllt werden müssen, um überhaupt eine Cyberversicherung abschließen zu können. Wer schlecht aufgestellt ist, wird entweder abgelehnt oder die Beiträge fallen wesentlich höher aus.

### „Fritz oder Rambo“ oder was ist zu tun?

Das wichtigste ist: Risiken aufzudecken. Die Schwachstellen in einem Netzwerk müssen stets fokussiert werden. Um das Risiko eines Cyberangriffs deutlich zu minimieren, sollte mindestens einmal jährlich eine Evaluierung des gesamten Systems erfolgen. Hier die wichtigsten Anforderungen.

- **Daten.** Welche Daten sind wo gespeichert? Wer hat Zugriff auf diese Daten? Wer bekommt diese Daten? Wie oft werden diese Daten gesichert? Gibt es mehrere Datensicherungen (Monatssicherungen, Jahressicherungen)?
- **Zugang ins Internet.** Gerade bei kleineren Hausverwaltungen werden immer wieder Consumer-Produkte gefunden. Wird dort ein klassischer Heim-Router als Türsteher zum Internet eingesetzt, ist dies keine Gewähr für ausreichende Sicherheit. Zwar weisen auch diese Geräte mittlerweile umfangreiche Sicherheitsfeatures vor, jedoch ist ihr Konfigurationsbereich begrenzt. Daher ist der Einsatz einer Firewall auch für noch so kleine Unternehmen Pflicht. Besonders das Monitoring dieser Geräte ist unerlässlich. Je muskulöser der Türsteher ist, desto weniger kommen rein.
- **Updates und Patches.** Nehmen Sie den Admin in die Pflicht, das Thema Updates an erster Stelle zu haben. Die Sicherheitslücke beim Microsoft Exchange-Server Anfang 2021 (Hafnium-Hack) zeigte sehr deutlich, dass fehlende Updates große Risiken bergen.
- **Mitarbeitersensibilisierung.** Je besser die Mitarbeiter auf die Gefahren vorbereitet sind, desto geringer die Gefahr. Unwissenheit und Gutgläubigkeit der Mitarbeiter öffnen so manches Tor für Angreifer. Die Schulungen sollten der Datenschutzbeauftragte und der Admin durchführen. Auch Admins sollten immer wieder an Schulungen teilnehmen.
- **IT-Notfallplan.** Jeder Mitarbeiter im Unternehmen muss wissen, was zu tun ist, wenn sich - entweder sein PC, sein Mobilgerät oder andere Netzwerkgeräte - seltsam verhalten. Wie ist vorzugehen, wenn doch versehentlich eine Datei geöffnet oder ein Link angeklickt wurde? Wer ist zu benachrichtigen und was ist zu tun, wenn derjenige nicht erreichbar ist? Gibt es eine Meldekette, die jedem Mitarbeiter bekannt ist?
- **Datensicherung.** Gibt es auch eine Datensicherung der Hardware? Spezielle Anbieter (z. B. Acronis) bieten schon seit Jahren spezielle Möglichkeiten, um die „Kopie der Hardware“ auf einem markenunabhängigen System zu installieren. Solange immer die exakt baugleiche Hardware vorgehalten wird, ist der Umzug in der Regel kein Problem.
- **Disaster-Recovery-Plan.** Es sollte durch den Admin getestet werden, wie lange es dauert, um ein System wiederherzustellen, das angegriffen wurde. Im Plan muss festgehalten werden, welche Systeme oberste Priorität haben. Wo sind z. B. Dateisicherungen abgelegt und wie lange dauert es, diese wiederherzustellen (zeitliche Angaben). Backups, die beispielsweise in der Cloud gespeichert sind, benötigen zwingend eine Internetverbindung. Ist diese auch schnell genug, um größere Datenmengen herunterzuladen?
- **Externe Dienstleister.** Auch externe Dienstleister müssen unter die Lupe genommen werden. Führen Sie - gerade bei kleineren Dienstleistern - immer wieder Prüfungen durch, die das Sicherheitsniveau beim Verarbeiten von personenbezogenen Daten beim Auftragnehmer aufzeigen. Seien Sie kritisch. Je nachlässiger der Verantwortliche

hier ist, desto unerbittlicher werden etwaige Aufsichtsbehörden reagieren.

- **Passwörter.** In Deutschland ist immer noch „123456“ das gängigste Passwort. Der Admin sollte eine Richtlinie ausgeben, die bei Verwendung eines Passworts einzuhalten ist. Die Richtlinie sollte Großschreibung, Kleinschreibung, Verwendung von Zahlen und Sonderzeichen beinhalten. Auch die Länge des Passworts kann in der Richtlinie festgelegt werden. Eine 2-Faktor-Authentifizierung sollte besonders bei Programmen auf mobilen Geräten eingerichtet sein.
- **Website.** Auch die Website muss in Sicherheitsüberlegungen einbezogen sein. Die Website steht dauernd für jedermann zur Verfügung. Ein Hacker hat damit genügend Zeit, sich auf die Website „einzuschließen“. Auch über die Website können Hacker mitunter ins Netzwerk eindringen.
- **WLAN.** Ist ein WLAN im Unternehmen zwingend notwendig? Wenn ja, sollte auch hier die Verschlüsselung (mindestens WPA2) nebst komplexem Passwort konfiguriert werden. Gibt es Gast-WLAN? Wenn ja, sollte dies ein eigenständiges und getrenntes Netzwerk sein. Ist ein Gast-WLAN wirklich notwendig?
- **Mobile Geräte.** Gibt es einen „Handlungsplan“, wenn eins dieser Geräte gestohlen oder verloren wird? Gibt es ein System (z. B. Mobile Device Management), das die Geräte zentral verwalten kann?
- **Profis zur Unterstützung.** Auch der Admin hat seine Grenzen. Daher ist es sinnvoll, wenn eine unabhängige Unterstützung (beispielsweise durch einen Datenschutzbeauftragten) zur „Durchleuchtung“ des Systems beauftragt wird. Es geht nicht darum, die Arbeit des Admins zu bewerten, sondern Schwachstellen im System zu finden und zu eliminieren. Auch ein Sicherheitsvorfall sollte nicht durch den Admin allein gelöst werden, sondern hier sollte zwingend professionelle Hilfe angefordert werden.
- **Cyberversicherung.** Schließen Sie eine Cyberversicherung ab. Holen Sie sich Beratung bei entsprechenden Maklern. Erfassen Sie Ihr gesamtes EDV-System. Auch die mobilen Geräte und Heimarbeitsplätze sollten einbezogen werden.
- **Lösegeld.** Die Haltung der Ermittlungsbehörden, aber auch des BSI, sind eindeutig. Ein Lösegeld sollte nie bezahlt werden. Denn selbst wenn das Lösegeld bezahlt wurde, kann ein Unternehmen nicht sicher sein, dass die „zurückgekauften“ Daten vollständig sind und der „Urzustand“ des Systems wiederhergestellt ist. Außerdem könnte dies Hacker dazu verleiten, erneut eine Erpressung zu versuchen.

Die Attacken werden zukünftig wohl nicht weniger werden. Sie werden sich verändern. Es werden andere Systeme in den Fokus geraten. Es wird neue Virengenerationen geben, die noch tiefer in die Systeme eindringen können. Und es wird Unternehmer geben, die erst dann reagieren, wenn es zu spät ist. Die Statistiken sprechen leider eine eindeutige Sprache. Handeln Sie deshalb lieber früher als zu spät.

#### DER AUTOR

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





## Mahnwesen in der WEG-Verwaltung

Steffen Haase, Augsburg

Viele Eigentümer messen Ihren Verwalter daran, wie gut er Rückstände im Griff hat. Dieser Beitrag soll einige Aspekte für ein erfolgreiches und effizientes Mahnwesen aufzeigen. Gerade im Hinblick auf steigende Nebenkosten und die aktuelle Inflation werden Zahlungsausfälle wieder häufiger.

### Buchungen und Mahnläufe

Basis für ein funktionierendes Mahnwesen ist die tagesaktuelle Buchung. Weiter sollten in der Regel 1 - 2 Mahnläufe pro Monat stattfinden.

#### PRAXIS-TIPP: FÄLLIGKEITSREGELN PRÜFEN

Überprüfen Sie in diesem Zusammenhang die gültigen Fälligkeitsregeln für das Wohngeld und lassen Sie Fälligkeitsbeschlüsse fassen.

### Möglicher Beschlusstext

*Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr .... vom ..... (Datum der Druckfassung) werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar .....] Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr .... gelten, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.*

### Verzugseintritt

Es ist ein verbreiteter Irrglaube, dass erst die 3. Mahnung rechtliche Konsequenzen hat. Stellt man das Wohngeld kalendarisch fällig, tritt der Verzug mit Ablauf des genannten Tages sofort ein und der Eigentümer muss den Verzugsschaden ersetzen. Grundsätzlich gilt: Fällige Forderungen können ohne weitere Mahnung sofort gerichtlich geltend gemacht werden. Aus Kundenfreundlichkeit werden aber häufig noch eine Zahlungserinnerung und eine Mahnung versendet. Wie hart und konsequent man letztlich vorgeht, ist eine Frage der Kundenpolitik und deshalb von jedem selbst zu beantworten.

#### PRAXIS-TIPP: DEN WORTEN TATEN FOLGEN LASSEN

Beim Versand von Mahnschreiben ist es wichtig, die Konsequenzen der Nichtzahlung aufzuzeigen und klare, kalendarische Zahlungsziele zu definieren. Wenn Sie Maßnahmen wie die Anwaltsbeauftragung, Einschaltung eines Inkassobüros oder gerichtliche Schritte androhen, sollten Sie diese dann auch unbedingt einleiten und strikt durchführen. Durch die Nichteinleitung angedrohter Schritte verlieren Sie an Glaubwürdigkeit.

### Handlungsmöglichkeiten des Verwalters

Der Verwalter kann das Hausgeldinkasso selbständig betreiben, Klage erheben oder einen Mahnbescheid beantragen, dazu einen Rechtsanwalt beauftragen oder Vollstreckungsmaßnahmen einleiten. Die Frage, ob ihm diese Rechtshandlungen durch einen Beschluss der Wohnungs-

eigentümer gestattet sind oder er eine Vollmacht durch Vereinbarung hat und er deshalb die Gemeinschaft wirksam vertreten kann, hat sich erledigt. Seit der WEG-Reform (01.12.2020) ist der Verwalter durch § 9b WEG umfassend legitimiert.

### Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung

Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich vollumfänglich (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG). Nicht entscheidend für die Vertretungsmacht des Verwalters ist, ob es sich um Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt. Grundsätzlich sind sämtliche Rechtsgeschäfte, geschäftsähnliche Handlungen und Realakte von der Vertretungsmacht erfasst.

### Unbeschränkbarkeit der Vertretungsmacht?

Die nach § 9b Abs. 1 WEG vorgesehene Unbeschränkbarkeit der Vertretungsmacht gilt allerdings von vornherein nicht für Grundstücks- und Darlehensverträge. Bei diesen Vertragstypen bedarf der Verwalter im Außenverhältnis eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser Beschluss kann auf den Abschluss eines, mehrerer oder ggf. sogar aller zukünftigen Verträge gerichtet sein. Der Beschluss muss einerseits den Abschluss des Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags und andererseits die Bevollmächtigung des Verwalters regeln. Fehlt ein solcher Beschluss oder ist er nichtig, handelt er als Vertreter ohne Vertretungsmacht.

### Darlehensvertrag

Unter den Begriff Darlehensvertrags fällt grundsätzlich jede Abrede im Sinne des § 488 BGB. Bei diesem Vertragstyp ist es irrelevant, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Darlehensnehmer oder Darlehensgeber auftritt. In den sachlichen Anwendungsbereich fallen nicht unentgeltliche und entgeltliche Finanzierungshilfen, da der Begriff des Darlehens (zeitweise Überlassung von Geld) von der Finanzierungshilfe (Abweichung von der Leistungszeit zugunsten des Geldschuldners) klar zu differenzieren ist und der Wortlaut eine restriktive Handhabung der Norm erfordert.

### Kauf- und Werkverträge

Bei Kauf- oder Werkverträgen kann der Verwalter dagegen ohne Weiteres z. B. eine Teilzahlung oder Stundung vereinbaren. Kein Darlehensvertrag im Sinne des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG dürfte auch der Girovertrag sein, selbst wenn er die Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredits erlaubt. Es handelt sich bei ihm um eine besondere Ausprägung des Zahlungsdienstleistungsvertrags (§ 675f Abs. 2 BGB).

### Fazit

Der Verwalter ist gut beraten, wenn er klar strukturierte Abläufe für das Mahnwesen definiert und diese auch in der Praxis konsequent

umsetzt und dies auch gegenüber seinen Kunden zum Ausdruck bringt. Das gilt sowohl gegenüber den Angemahnten, als auch den übrigen Eigentümern, die z. B. im TOP „Bericht der Verwaltung“ darüber informiert werden. Zudem kann jedem Verwalter nur geraten werden, von seinen umfassenden Vollmachten Gebrauch zu machen. Beides steigert die Effizienz Ihres Unternehmens.

#### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH in Augsburg und verwaltet rund 2.600 Einheiten. Er setzt sich seit Jahren intensiv mit allen Bereichen der Immobilienverwaltung auseinander und ist sowohl ein gefragter Dozent als auch Autor und Herausgeber.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Das Thema Balkonkraftwerk (BKW) nimmt in Eigentümergemeinschaften immer mehr Fahrt auf. Um BKWs zu realisieren sind u. a. Aspekte wie Optik der WE-Anlage, Aussehen und Maße des BKW, technische Voraussetzungen, Montage, Nutzung des Gemeinschaftseigentums etc. zu berücksichtigen. Sicherlich sollte auch ein „Wildwuchs“ wie seinerzeit bei den SAT-Schüsseln vermieden werden. Wie könnte hierzu ein fundierter Beschlussvorschlag für die Eigentümerversammlung lauten?**

Da die technischen Voraussetzungen und die optischen Beeinträchtigungen hierfür sehr unterschiedlich sind, sollte für jedes Balkonkraftwerk ein konkreter Beschluss gefasst werden. Vor der Beschlussfassung müssen detaillierte Informationen über die konkrete Ausführungsweise vorliegen. Darüber hinaus kann sich ein Anfechtungsrisiko daraus ergeben, wenn die Maßnahme zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen würde.

**Wir haben einer Eigentümergemeinschaft (GdWE) gekündigt. Die übernehmende Hausverwaltung (HV) hat die zahlreichen Vertragspartner der GdWE offensichtlich nicht über den Verwalterwechsel informiert. Noch bei uns ankommende Post haben wir an die neue HV weitergeleitet. Immer verbunden mit der Aufforderung, den Verwalterwechsel zu klären. Teilweise haben wir die Vertragspartner auch direkt informiert. Nach fast einem Jahr bekommen wir immer noch viel Post für diese GdWE, u. a. Rechnungen und Mahnungen. Der Versicherungsschutz der GdWE ist mangels Zahlung gefährdet. Sind wir zur Nachsendung von Post und/oder zur Information der Vertragspartner verpflichtet? Wer bezahlt uns diesen Aufwand? Wie lange nach einem Verwalterwechsel müssen die Kundendaten gelöscht werden?**

Zu den nachvertraglichen Pflichten eines Verwalters kann auch die Weiterleitung von ankommendem Schriftverkehr an den neuen Verwalter gehören. Ob für den entstehenden Aufwand eine Entschädigung verlangt werden kann, ist fraglich.

Wann die Daten nach einem Verwalterwechsel gelöscht werden müssen, ergibt sich aus den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. DSGVO, HGB, AO). Auch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann entsprechende Regelungen hierzu enthalten.

**In einem Objekt wurde uns aufgrund sehr vieler Wasserschäden die Gebäudeversicherung gekündigt. Danach entstanden noch weitere Wasserschäden, vor allem im Sondereigentum. Die Schadenskosten wurden – da nichts anderes vereinbart – immer auf alle Eigentümer umgelegt. Im Rahmen einer Versicherung würde der Selbstbehalt ja auch über alle Eigentümer umgelegt werden, da die Versicherung keine Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum macht.**

**In den Abrechnungen 2019 und 2020 wurde diese Praxis von den Eigentümern akzeptiert. 2021 kam ein neuer Eigentümer dazu, der damit nicht einverstanden ist.**

**In der Abrechnung 2021 wurden wieder Wasserschäden auf alle Eigentümer umgelegt. Diese Abrechnung hat er anwaltlich prüfen und „berichtigen“ lassen. Der Anwalt ist der Meinung, dass die Wasserschäden im Sondereigentum der jeweils betroffene Sondereigentümer zu tragen hat.**

**Daraufhin haben wir die Abrechnung berichtigt und die Kosten der Wasserschäden den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Die alleinige Belastung mit den hohen Kosten hält jetzt natürlich der belastete Sondereigentümer für nicht gerechtfertigt.**

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 21.5.2010, VR 10/10) gibt es keinen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch für Schäden am Sondereigentum, welche durch Mängel am Gemeinschaftseigentum verursacht wurden. Somit sind 2 Fälle zu unterscheiden: Waren die Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt und hat die WEG diese Mängel trotz Kenntnis nicht beseitigen lassen, kommt ein Erstattungsanspruch für Schäden am Sondereigentum in Betracht. Waren die Mängel am Gemeinschaftseigentum vorher nicht bekannt, scheidet ein Ersatzanspruch für Schäden am Sondereigentum aus.

**Wann beginnt die Gewährleistung für das Gemeinschaftseigentum? Erst mit Abnahme des letzten Eigentümers?**

Erst mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den letzten Erwerber beginnt für diesen die Gewährleistungsfrist bezüglich des Gemeinschaftseigentums zu laufen. Etwas anderes gilt dann, wenn die jeweiligen Erwerberverträge eine Abnahmefiktion enthalten oder in Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung etwas anderes geregelt wurde.

**Bei einer Tiefgarage wurde früher keine Beschichtung auf den Boden aufgebracht, heute ist dies allerdings Stand der Technik. Wäre die Beschichtung eine modernisierende Instandsetzung?**

Nach Inkrafttreten des WEMoG zum 1.12.2020 hat der Begriff der modernisierenden Instandsetzung keine besondere Relevanz mehr. Besonderheiten können sich jedoch bei der Kostenverteilung ergeben.

Nach neuem Recht kann gem. § 20 Abs. 1 WEG jede bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Wird die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen, haben alle Eigentümer die Kosten der Maßnahme anteilig nach deren Miteigentumsanteilen zu tragen, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Auch wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, sind diese von allen Eigentümern zu tragen, § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, haben nur die Wohnungseigentümer, die die bauliche Veränderung beschlossen haben, deren Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1 WEG.

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



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

bis zum Dezember 2020 stand das Verwalteramt gleichsam auf 3 Säulen. Der Verwalter war erstens und zuvörderst Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zweitens war er manchmal der Vertreter der Wohnungseigentümer. Und drittens gab es einen „Korb“ von Aufgaben, die der Verwalter zu erfüllen hatte, ohne dass er als Organ oder Vertreter anzusehen war. Eine dieser „Korb-Aufgaben“ war es, Beschlüsse der Wohnungseigentümer vorzubereiten und diese durchzuführen. Noch im Sommer 2018 urteilte der BGH, dass Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, aus diesem Grunde keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begründen. Ein Wohnungseigentümer konnte daher von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfüllt, und diesen Anspruch im Klageweg durchsetzen. Mit diesem Denken hat die WEG-Reform 2020 aufgeräumt. Die Leitentscheidung zu dieser Frage haben wir zur Entscheidung des Monats gemacht.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Beschlussdurchführung**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

#### **Beschlussdurchführung: Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

**Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht trifft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Eine Beschlussfassung ist grundsätzlich nicht i. S. d. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG „notwendig“, wenn die Wohnungseigentümer bereits einen Beschluss gefasst haben.**

**Beschlüsse mit lediglich deklaratorischer Natur sind „unbedenklich“, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen.**

BGH, Urteil v. 16.12.2022, V ZR 263/21

#### **Der Fall:**

Die Wohnungseigentümer streiten über den Inhalt des folgenden Beschlusses vom 31.1.2017: „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, 3 Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen. Der optische Eindruck soll erhalten bleiben. (...) Der Vertrag soll in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abgeschlossen werden (...)“.

Verwalter V setzt den Beschluss in der Weise um, dass in der Wohnung des K eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle eingebaut wird, die nicht von außen abge-

schlossen werden kann. K ist mit dieser Ausführung nicht einverstanden (bislang hatte die Tür keine Schwelle und konnte von außen abgeschlossen werden). Seinen Antrag aus dem Mai 2018, zu beschließen, V den Auftrag zum Einbau einer ebenerdigen und abschließbaren Außentür zu erteilen, lehnen die Wohnungseigentümer indes ab. Sie sind der Auffassung, sie hätten den Einbau einer von außen nicht abschließbaren Tür mit Schwelle beschlossen.

Vor diesem Hintergrund erhebt K noch im Jahr 2018 gegen die anderen Wohnungseigentümer 2 Beschlussersetzungsklagen. Die 1. Klage ist darauf gerichtet, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus neuen Angeboten eines auswählt und den Verwalter mit der Umsetzung beauftragt (im Folgenden: Hauptantrag). Nach der 2. Klage soll das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer „die notwendigen und gebotenen Schritte“ unternehmen, um die zwischenzeitlich eingebaute Tür durch eine Tür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der ursprünglich vorhandenen entspricht (im Folgenden: Hilfsantrag).

#### **Das Problem:**

Im Fall geht es wegen der WEG-Reform zunächst um eine prozessuale Frage. K hatte im Jahr 2018 zu Recht gegen die anderen Wohnungseigentümer geklagt, müsste seit dem Dezember 2020 seine Klage aber gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richten. Dieses Problem hat nur für eine Übergangszeit Bedeutung und berührt im Kern auch nicht die Verwaltungen. Es soll daher im Folgenden ebenso keine Rolle spielen wie die Besonderheit, dass 2 verschiedene Berliner LG-Kammern den Fall betrachtet haben und der Fall sogar zweimal beim BGH war.

Die für die Verwaltungen zentrale Botschaft besteht demgegenüber in der Antwort auf die Frage, wer seit dem 1.12.2020 das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Ferner stellen sich die Fragen, ob eine Beschlussersetzungsklage i. S. d. Gesetzes „notwendig“ ist, wenn die Wohnungseigentümer eine Frage bereits selbst geregelt haben, und ob die Wohnungseigentümer eine Frage durch Beschluss regeln können, die bereits geregelt ist („deklaratorischer Beschluss“).

## So hat der BGH entschieden:

### 1. Das Ergebnis

Der BGH streicht heraus, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht der Verwalter das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldet aber keinen Beschluss – der mit der Beschlussersetzungsklage notfalls erzwungen werden könne, wenn die Wohnungseigentümer bereits einen Beschluss gefasst haben. Dies gelte grundsätzlich auch dann, wenn der 1. Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung widerspreche. Die Wohnungseigentümer besäßen im Übrigen eine Beschlusskompetenz für deklaratorische Beschlüsse. Im Einzelfall könne auf einen solchen Beschluss sogar im Wege der Beschlussersetzungsklage geklagt werden.

### 2. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

#### 2.1. Grundsätze

Seit dem 1.12.2020 treffe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht den Verwalter die Pflicht, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliege mithin sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 1 WEG).

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfülle die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe. Internes Organ für die Durchführung sei der Verwalter, der die Entscheidungen umsetze und dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt werde. Vollziehe der Verwalter einen gefassten Beschluss nicht oder fehlerhaft, müsse ein Wohnungseigentümer deshalb die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen. Der Gemeinschaft werde ein pflichtwidriges Verhalten des Verwalters analog § 31 BGB grundsätzlich zugerechnet.

#### 2.2. Folgen dieser Sichtweise für den Hauptantrag

Der Verwalter habe den Beschluss nicht ordnungsmäßig ausgeführt. Er hätte 3 Angebote über eine ebenerdige und von außen abschließbare Tür einholen müssen. Denn der Begriff der Erneuerung impliziere, dass die neue

Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen habe. Zudem habe der optische Eindruck der Tür erhalten bleiben sollen. Die Umsetzung des Beschlusses vom 31.1.2017 sei indes nicht Gegenstand des Hauptantrages. K erstrebe nämlich eine gerichtliche Ersetzung des im Mai 2018 mehrheitlich abgelehnten Beschlusses und damit eine Änderung des Beschlusses vom 31.1.2017: Anstelle des Verwalters solle jetzt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus neuen Angeboten eine Tür auswählen.

Auf einen solchen Zweitbeschluss habe K keinen Anspruch. Wohnungseigentümer seien zwar grundsätzlich nicht gehindert, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen. Einen Anspruch auf einen Zweitbeschluss habe ein Wohnungseigentümer aber nur in besonderen Ausnahmefällen. Voraussetzung sei, dass schwerwiegende Gründe das Festhalten an dem Beschluss als treuwidrig erscheinen ließen. Diese Voraussetzung sei im Fall nicht erfüllt.

### 3. Der Hilfsantrag

#### 3.1. Das Verständnis

Auch mit dem Hilfsantrag verfolge K das Ziel, eine Tür zu erhalten, die entsprechend der früheren Tür ebenerdig und von außen abschließbar sei. Die Wohnungseigentümer hätten diesen Beschluss im Januar 2017, wie seine Auslegung ergebe, zwar bereits gefasst. Über den Inhalt des Beschlusses bestehe aber zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter Streit. Das mit dem Hilfsantrag verfolgte Rechtsschutzziel werde daher erreicht, wenn der Streit über den Inhalt des Januar-Beschlusses beseitigt und klargestellt werde, dass die erneuerte Tür ebenerdig und von außen abschließbar sein solle. Ein derart klarstellender Beschluss werde von dem Hilfsantrag erfasst. Der Senat habe bereits entschieden, dass Beschlüsse mit lediglich deklaratorischer Natur unbedenklich seien, wenn sie eine klarstellende Funktion hätten und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen ließen. Bestehe ein Bedürfnis für eine solche Klarstellung, könne ein entsprechender Beschluss mit einer Beschlussersetzungsklage erzwungen werden. Dies richte sich nach den Umständen des Einzelfalls. Solche Umstände seien im Fall wegen des Streites der Wohnungseigentümer gegeben. Das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen sei daher dahingehend auszuüben, dass der Inhalt des am 31.1.2017 gefassten Beschlusses, soweit die Unklarheit bestehe, klarstellend festgestellt werde.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Bestimmte Beschlüsse fassen!

Der ganze Fall war unnötig wie ein Kropf. Und der Verwalter war an dem Unglück – Streit

über 5 Jahre! – nicht unschuldig. Beschlüsse müssen klar erkennen lassen, was beschlossen ist. Dieser Anforderung erfüllt der Januar-Beschluss nicht. Denn er lässt letztlich offen, ob die auszuwechselnde Tür wieder ohne Schwelle und abschließbar sein soll oder ob auch andere Ausführungen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Der BGH meint zwar, im Wege der Auslegung klären zu können, wie die Tür auszuführen ist. Eine Verwaltung sollte es aber nicht dazu kommen lassen, dass ein Gericht der Mehrheit der Wohnungseigentümer sagt, diese habe etwas anderes beschlossen, als sie selbst meint.

Die Verwaltungen haben daher strikt darauf zu achten, dass eindeutig klar ist, für welche Ausführung einer Erhaltungsmaßnahme Angebote einzuholen sind. Im Fall musste daher eindeutig beschlossen werden, dass die neue Tür der alten genau entsprechen soll – oder eben nicht. Dunkel ist auch, wer der „auskömmlichste“ Anbieter ist. Ferner sollte niemals beschlossen werden, dass die Verwaltung etwas „in Abstimmung mit dem Beirat“ machen soll. Denn es muss beschlossen werden, was „Abstimmung“ meint und wer den Hut aufhat. Schließlich kann eine Auswahl unter mehreren Angeboten zwar nach § 27 Abs. 2 WEG auf die Verwaltung delegiert werden. Es bietet sich aber auch ein Absenkungsbeschluss nach § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG an.

#### HINWEIS:

Außentüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Das gemeinschaftliche Eigentum ist auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erhalten. Es war daher richtig, dass Wohnungseigentümer K die anderen Wohnungseigentümer aufgefordert hatte, „seine“ Tür zu reparieren. In einem solchen Fall kann im aktuellen Recht nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG allerdings beschlossen werden, dass der Wohnungseigentümer, um dessen Tür es geht, die Erhaltungskosten grundsätzlich zu tragen hat. Es könnte aber nicht beschlossen werden, dass ein Wohnungseigentümer eine Tür „verwaltet“. Die Aufgabe, den Werkvertrag zu schließen, ist daher trotz eines Kostenbeschlusses immer eine Aufgabe der Verwaltung. Soll etwas anderes gelten, muss das vereinbart werden.

### 2. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Der BGH klärt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Er streicht das für die Durchführung von Beschlüssen heraus. Diese Weichenstellung gilt aber an allen Stellen. Beispiele für die Aufgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind u. a.:

- Verkehrssicherung für das gemeinschaftliche Eigentum.
- Verwaltung der Verwaltungsunterlagen.
- Schaffung der Rahmenvoraussetzungen, dass ein Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen kann. Ferner die Durchführung der Einsichtnahme. Vor diesem Hintergrund ist derzeit streitig, ob ein Wohnungseigentümer die Einsichtnahme am „Sitz“ der Gemeinschaft – der Wohnungseigentumsanlage – verlangen kann. Ich selbst meine, dies könne er nicht. Die Einsichtnahme sei weiterhin am Sitz der Verwaltung zu gewährleisten.
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Versammlung. Zu diesem „Paket“ gehören auch die Niederschrift sowie die Führung der Beschluss-Sammlung.
- Durchführung von Beschlüssen.
- Information der Wohnungseigentümer, beispielsweise über Gesetzesänderungen.
- Aufstellung des Wirtschaftsplans und die Vorbereitung der Vorschüsse.
- Jahresabrechnung und Vorbereitung der Nachschüsse bzw. der Vorschussanpassungen.
- Erstellung des Vermögensberichtes.

Die Verlagerung dieser Aufgaben vom Verwalter auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat nach außen und innen die Verantwortlichkeit geändert. Nach außen und innen muss aber weiterhin die Verwaltung die Aufgaben tatsächlich leisten.

#### HINWEIS:

Muss eine Entscheidung getroffen oder ein Vertrag geschlossen werden, muss die Verwaltung in der Regel ein Tun der Wohnungseigentümer vorbereiten und deren Entscheidung, die diese für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer treffen, anschließend namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umsetzen. Anders ist es, wenn eine Maßnahme zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich ist – dann muss die Verwaltung allein handeln. Dasselbe gilt, wenn eine Maßnahme eine untergeordnete Bedeutung hat und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt oder wenn die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss bestimmt haben, dass der Verwalter eigenständig handeln soll.

### 3. Deklaratorische Beschlüsse

Ich hatte im Jahr 2005 im Rahmen einer Anmerkung zu einer Entscheidung des BayObLG entgegen der damals h. M. befürwortet, dass Wohnungseigentümer durch Beschluss etwas „bestimmen“ können, was bereits bestimmt

ist. Ich schrieb, dass ein „bestätigender“ Beschluss zwar inhaltsleer sei und keine Rechtswirkungen äußere. Er „erinnere“ die Wohnungseigentümer nur gleichsam an ihre (vertraglichen) Abreden. Hiergegen sei im Ergebnis aber nichts einzuwenden. Diesem Denken schloss sich der BGH im Jahre 2010 an. An diese Rechtsprechung knüpft er im Fall an. Sie überzeugt hier aber eher nicht. Zwar mag die Auslegung des BGH richtig sein (dies fand die Mehrheit der Wohnungseigentümer gerade nicht). Wenn die Rechtslage aber wirklich eindeutig ist, kann meines Erachtens ein Beschluss, der die eindeutige und bereits beschlossene Rechtslage nur deklaratorisch wiederholt, nicht i. S. v. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG „notwendig“ sein.

#### HINWEIS:

Ein Beschluss soll nicht dazu dienen können, eine Vereinbarung auszulegen. Nach h. M. gibt es hierfür keine Beschlusskompetenz. Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, können die Wohnungseigentümer aber beschließen, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Durch einen solchen Beschluss wird die Rechtslage nicht abschließend verbindlich festgeschrieben. Denn erweist sich die beschlossene Praxis in Ansehung einer sich herausbildenden abweichenden höchstrichterlichen Rechtsprechung als rechtswidrig, ist ein abändernder Beschluss zu fassen.

### 4. Beschlussersatzungsklage: Notwendigkeit eines Beschlusses

Im Fall geht es um 2 Beschlussersatzungsklagen. Diese Klageart – eine Gestaltungsklage (= das Gericht gestaltet für die Wohnungseigentümer die Rechtslage) – ist in § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG geregelt. Dort heißt es: „Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersatzungsklage).“ Der BGH streicht heraus, dass eine Beschlussfassung grundsätzlich nicht notwendig ist, wenn die Wohnungseigentümer über den Gegenstand bereits beschlossen haben.

#### HINWEIS:

Anders ist es ausnahmsweise dann, wenn außergewöhnliche und/oder schwerwiegende Umstände ein Festhalten an einem bereits bestehenden Beschluss als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstößend erscheinen lassen.

Ein solcher Anspruch auf Eingriff in bereits bestehende Regelungen ist möglich, wenn sich die Umstände tatsächlich geändert haben. Entsprechendes muss gelten, wenn sich die rechtlichen Umstände oder die höchstrichterliche Rechtsprechung geändert haben.

Etwas anderes gilt, wenn es sich, wie im Fall, unterhalb des aufgezeigten strengen Maßstabs bloß um eine nicht ordnungsmäßige Regelung handelt. Eine vorhandene, ordnungswidrige Regelung sperrt aus Gründen der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens den Anspruch aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

### 5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltungen müssen darauf achten, dass Beschlüsse eindeutig und – soweit wie es möglich ist – zweifelsfrei formuliert werden. An diese Banalität ist immer wieder zu erinnern.
- Die Verwaltungen müssen wissen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seit dem Dezember 2020 das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Der Verwalter ist nur noch ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, für dessen Pflichtverletzungen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet.

## WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Versammlungsstätte: Größe

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 22.3.2022, 2-13 S 4/22

Ist eine Versammlungsstätte zu klein und wird deshalb einem Wohnungseigentümer die Teilnahme an der Versammlung verwehrt, ist hierdurch das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Wohnungseigentümers in gravierender Weise beeinträchtigt, sodass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind.

#### Versammlungsstätte: Eignung

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 27.5.2022, 980b C 27/21

Sind die Wohnungseigentümer untereinander zerstritten, ist die Wohnung eines der Wohnungseigentümer als Versammlungsstätte ungeeignet.



## Zitat

**Ein Fehler, den du mehr als einmal wiederholst, ist eine Entscheidung.**

Paulo Coelho (\*1947), brasilianischer Schriftsteller

## Auch das noch

### Verfeindet

Was ein angemessener Ort für eine Eigentümerversammlung ist, war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das LG Frankfurt/Main auf dem Tisch hatte.

In einer aus lediglich 2 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft waren die Eigentümer untereinander derart zerstritten, dass sie sich seit Jahren regelmäßig vor Gericht begegneten.

Im Sommer 2021 lud der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung und wählte als Versammlungsort ausgerechnet die Terrasse in einem der beiden Gärten der Anlage aus. Diese stand zwar im Gemeinschaftseigentum, wurde aber faktisch allein von der Eigentümerin der angrenzenden Wohnung genutzt.

Die Eigentümer der anderen Einheit blieben der Versammlung, auf der diverse Beschlüsse gefasst wurden, fern. Mit ihrer Anfechtungsklage wenden sie sich gegen sämtliche auf der Versammlung gefassten Beschlüsse. Ihnen sei nicht zumutbar gewesen, sich auf der Terrasse der verfeindeten Eigentümerin einzufinden, um eine Eigentümerversamm-

lung abzuhalten. Abgesehen davon sei eine Terrasse ohnehin kein geeigneter Ort für eine solche Versammlung, weil die Nachbarschaft lauschen könne und deshalb der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt sei.

„Alles ungültig“, sagte das LG Frankfurt/Main (Urteil v. 2.2.2023, 2-13 S 80/22) und gab der Anfechtungsklage vollumfänglich statt. Zwar sei der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht verletzt, denn allein die entfernte Möglichkeit, dass ein Dritter die Wohnungseigentümer belauschen könnte, reiche für die Annahme eines Verstoßes nicht aus.

Allerdings sei der Veranstaltungsort für die Eigentümer der anderen Wohnung wegen der weitreichenden Zwistigkeiten untereinander unzumutbar gewesen. Bei zerstrittenen Gemeinschaften müsse ein neutraler Ort gewählt werden. Auch wenn sich die Terrasse formal im Gemeinschaftseigentum befinde, sei sie aufgrund der tatsächlichen Alleinnutzung durch eine Eigentümerin kein solcher neutraler Ort.

Die ungewöhnliche Wahl des Versammlungsortes sei auch für die Abstimmungsergebnisse kausal, denn an einer Versammlung auf neutralem Boden hätten auch die anderen Eigentümer teilgenommen und ihr Stimmrecht ausgeübt. Deshalb: Alles zurück auf Null.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Arglist lohnt sich nicht!

Der Verkauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist ein alltäglicher Vorgang. Sei es zur Finanzierung einer größeren Immobilie, sei es, weil die Studentunterkunft eines Kindes nicht mehr benötigt wurde. Mängeln im Gemeinschaftseigentum? Kein Problem, darum kümmert sich doch der Verwalter; außerdem schließt jeder vernünftige Verkäufer die Gewährleistung aus. Vorsicht! Der BGH hat nunmehr nach einigem Schwanken entschieden, dass der Verkäufer einer gebrauchten Eigentumswohnung bei unwirksamem Gewährleistungsausschluss nicht nur quotal für Mängel des Gemeinschaftseigentums haftet.

Vielmehr hat der Erwerber vollen Anspruch auf Beseitigung aller Mängel am Gemeinschaftseigentum (Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21), was der BGH nicht auf professionelle Verkäufer wie Wohnungsbaunternehmen, Bauträger o. Ä. beschränkt.

Diese Rechtsprechung mag künftig modifiziert werden. Derzeit ist Vorsicht angebracht. Denn bei arglistigem Verschweigen (was regelmäßig nur Kenntnis des Mangels erfordert) ist ein Gewährleistungsausschluss unwirksam. Dann muss auch der „Privatverkäufer“ einer gebrauchten Eigentumswohnung damit rechnen, in voller Höhe für die verheimlichten Mängel einzustehen zu müssen. Ob er dafür wenigstens einen Ausgleich von den anderen Eigentümern erlangen kann, denen seine Mängelbeseitigung ebenfalls zugutekommt, lässt der BGH dabei noch offen. Also: Die Einhaltung des 8. Gebots bringt nicht nur himmlischen Lohn. Sie bewahrt auch vor u. U. existenzvernichtender Gewährleistung.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Elzer kompakt

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

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



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

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

Geschäftsführung: 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  
Internet: www.haufe.de/immobilien

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 05.04.2023.

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



Mat.-Nr. 06436-5129

