

Der Verwalter-Brief

mit Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2023



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

am 1.1.2024 wird die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft treten. Das wird vereinzelt mit erheblichen Kosten für

die einzelnen Wohnungseigentümer verbunden sein. Vermutlich wird nicht jeder bereit sein, freiwillig so viel Geld in die Hand zu nehmen. Da stellt sich dann schnell die Frage, inwieweit Bußgelder drohen.

Elektronische Abstimmung in der Eigentümerversammlung klingt für viele prima. Aber wie sieht es aus: Wie verhalten sich hier Digitalisierung und Datenschutz zueinander? Was müssen Sie als Verwalter beachten, dass Sie nicht über zweifellos vorhandene Fallstricke stolpern und am Ende Mehraufwand statt Arbeitserleichterung haben.

In welchem Verhältnis stehen Nachschuss-Beschluss und Umlage-Beschluss zueinander? Damit hatte sich der BGH in einem speziellen Fall zu beschäftigen. Gefragt war, was gilt, wenn ein Wohnungseigentümer den Nachschuss-Beschluss nicht angreift, wohl aber den Umlage-Beschluss und diesen Prozess gewinnt! Lesen Sie hierzu die „Entscheidung des Monats“.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Bußgelder und obstruktives Stimmverhalten anlässlich z. B. der GEG-Reform

→ Seite 4

Organisation

Elektronische Abstimmung in der Eigentümerversammlung: Digitalisierung versus Datenschutz

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Nachschuss-Beschluss und Umlage-Beschluss: Verhältnis zueinander

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Majorisierung bei der Verwalterbestellung

Bestellt sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Mehrheits-eigentümer gegen den Willen der Minderheit zum Verwalter, kann dies gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall hatte sich ein Wohnungseigentümer, der 600/1000 Miteigentumsanteile hielt, mithilfe seiner Stimmenmehrheit für die maximal zulässige Dauer von 5 Jahren zum Verwalter bestellt. Hiergegen hat der Minderheitseigentümer Anfechtungsklage erhoben. Der BGH hielt es für möglich, dass der Beschluss über die Verwalterbestellung unter dem Gesichtspunkt der Majorisierung anfechtbar sein könnte. Zwar sei das Stimmrecht des Mehrheitseigentümers bei der Beschlussfassung über seine Bestellung zum Verwalter nicht ausgeschlossen. Die Belange des Minderheitseigentümers seien aber durch den Grundsatz von Treu und Glauben und den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung zu wahren.

Es verstehe sich in diesem Zusammenhang nicht von selbst, dass sich ein Mehrheitseigentümer, der nicht professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellen darf. Dies werde ordnungsmäßiger Verwaltung in der Regel dann nicht entsprechen, wenn ein professioneller Verwalter zur Verfügung steht.

Im Übrigen komme es auf die Umstände des Einzelfalls an. Dabei sei insbesondere zu prüfen, ob der Mehrheitseigentümer persönlich und fachlich geeignet ist, das Amt des Verwalters auszuüben. Auch erscheine es zweifelhaft, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, den Mehrheitseigentümer gegen den Willen der Minderheit für den höchstmöglichen Beststellungszeitraum von 5 Jahren zum Verwalter zu bestellen; hierfür müsste es besondere Gründe geben.

Der BGH verwies den Fall zur weiteren Prüfung an das Landgericht zurück. (BGH, Urteil v. 21.7.2023, V ZR 215/21)

! Weiterführende Informationen:

[Stimmrechte in der Eigentümerversammlung \(WEMoG\) – Majorisierung](#)
→ **13279638**

Strafanzeige gegen Vermieter ist nicht immer pflichtwidrig

Eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter kann eine schwerwiegende Pflichtverletzung und damit einen Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Allerdings ist eine Strafanzeige gegen den Vermieter nicht ohne Weiteres pflichtwidrig.

Ein Mieter handelt bei einer Strafanzeige gegen den Vermieter nicht pflichtwidrig, wenn er damit berechnete eigene Interessen oder Rechte wahrnimmt und den Sachverhalt zutreffend schildert. Anders verhält es sich, wenn der Mieter wissentlich oder leichtfertig falsche Angaben macht oder eine auf wahren Tatsachen beruhende Strafanzeige dazu

nutzen will, eine an sich auf dem Zivilrechtsweg zu klärende Mietstreitigkeit zu beeinflussen oder zu klären. Letztlich kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

In einem bis vor den BGH getragenen Fall herrschte zwischen einer Mieterin und ihrem Vermieter Streit über angebliche Mängel der Wohnung. In ihrer diesbezüglichen Kommunikation ging es teilweise unsachlich zu. Nachdem eine unbekannte Person unter Verwendung der E-Mail-Adresse und Bankverbindung der Mieterin mehrere Bestellungen auf deren Namen aufgegeben und sie an einem „Seitensprungportal“ angemeldet hatte, erstattete die Mieterin Strafanzeige wegen Nachstellung und Beleidigung. Darin äußerte sie den Verdacht, der Vermieter stecke dahinter. Der Vermieter kündigte das langjährige Mietverhältnis wegen der Verdächtigung fristlos. Das Strafverfahren wurde schließlich eingestellt, da der Täter nicht ermittelt werden konnte.

Das Landgericht sah keinen Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses, ebenso der BGH. Demnach handelte die Mieterin nicht pflichtwidrig, als sie den Vermieter als Tatverdächtigen benannte. Angesichts der Vorgeschichte sei der Verdacht nicht fernliegend gewesen und die verwendeten Daten deuteten darauf hin, den Täter im nahen Umfeld zu vermuten. Es war daher nicht leichtfertig von der Mieterin, den Verdacht zu äußern.

Da die Strafanzeige einen von den bestehenden mietrechtlichen Streitigkeiten unabhängigen Sachverhalt betraf, kann der Mieterin auch nicht vorgeworfen werden, die Mietstreitigkeit mittels der Strafanzeige beeinflussen zu wollen.

Dass der Vermieter letztlich nicht als Täter identifiziert wurde, sah der BGH als unerheblich an. (BGH, Beschluss v. 8.8.2023, VIII ZR 234/22)

! Weiterführende Informationen:

[Kündigung von Wohnraum – Strafanzeige gegen Vermieter](#)
→ **11211391**

Haushaltsnahe Dienstleistungen für Mieter und Wohnungseigentümer

Privatpersonen können Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in ihrem Haushalt in der Einkommensteuererklärung steuermindernd gelten machen. Für Handwerkerleistungen erhalten sie 20 % der Arbeitskosten, höchstens 1.200 Euro im Jahr, als Steuerermäßigung. Für haushaltsnahe Dienstleistungen wie Reinigungs-, Hausmeister- oder Gartenarbeiten ist eine Steuerermäßigung von 4.000 Euro jährlich möglich. Voraussetzung ist der Erhalt einer Rechnung sowie eine unbare Zahlung der Kosten.

Diese Steuerermäßigung steht auch Mietern und Wohnungseigentümern zu, selbst wenn sie die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen haben. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH), das höchste deutsche Finanzgericht, klargestellt. Demnach reicht aus, dass die haushaltsnahen Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen dem Mieter bzw. Wohnungseigentümer zugutegekommen sind.

Zum Nachweis der Kosten reicht in der Regel die Vorlage der Betriebskostenabrechnung bzw. Jahresabrechnung oder eine Bescheinigung des Vermieters/Verwalters nach dem von der Finanzverwaltung anerkannten Muster aus. Aus der Abrechnung oder Bescheinigung müssen sich Art, Inhalt und Zeitpunkt der Leistung sowie Leistungserbringer und Leistungsempfänger nebst geschuldetem Entgelt einschließlich des Hinweises der unbaren Zahlung ergeben.

Drängen sich dem Finanzamt Zweifel an der Richtigkeit dieser Unterlagen auf, darf es die Vorlage der Rechnungen verlangen. Diese muss sich der Mieter bzw. Wohnungseigentümer dann vom Vermieter bzw. Verwalter beschaffen. Bleiben diese Bemühungen erfolglos, kann sich

das Finanzamt bzw. das Finanzgericht zwecks Vorlage der Unterlagen an den Vermieter oder Verwalter wenden; erst wenn auch dies scheitert, muss der Mieter bzw. Wohnungseigentümer die Vorlage der Rechnungen gerichtlich erstreiten. (BFH, Urteil v. 20.4.2023, VI R 24/20)

! Weiterführende Informationen:

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

→ **1211805**

Haushaltsnahe Dienstleistungen, Bescheinigung des Vermieters

→ **1949359**

Jahresabrechnung, Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen

→ **1674260**

Immobilienverwaltung des Jahres 2023

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat auf dem 31. Deutschen Verwaltertag in Berlin die Immobilienverwaltung des Jahres 2023 geehrt. Gesucht waren in diesem Jahr Immobilienverwaltungen, die die WEG-Reform genutzt haben, ihr Unternehmen neu auszurichten und zukunftsorientiert aufzustellen, etwa durch innovative Dienstleistungen oder optimierte Prozesse.

Die ersten 3 Plätze belegten die Ecowo GmbH aus Gelsenkirchen, eine Vonovia-Tochter mit circa 280 Mitarbeitern, die Pandion Servicegesellschaft mbH aus Köln (27 Mitarbeiter) und die Mönig Immobilienmanagement GmbH aus Böblingen (6 Mitarbeiter).

Die Preisträger überzeugten die Jury mit „ausgefeilten Konzepten“ von der Rundum-Begleitung von energetischen Sanierungen über das Anbieten einer Softwarelösung für die hybride Eigentümerversammlung bis hin zur komplett digitalisierten Mietverwaltung.

Am 31. Deutschen Verwaltertag nahmen nach Angaben des DDIV rund 1.200 Fachbesucher teil.

Baden-Württemberg verlängert Umwandlungsverordnung bis 2028

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bleibt in Baden-Württemberg in bestimmten Gebieten von einer Genehmigung abhängig. Das Kabinett hat die bereits seit 2013 geltende Umwandlungsverordnung um 5 Jahre bis November 2028 verlängert.

In Baden-Württemberg gilt damit für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Milieuschutzsatzung) ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Gemeinden bestimmen selbst, ob sie von diesem Instrument Gebrauch machen oder nicht. Neubauten sind von einem Genehmigungsvorbehalt nicht erfasst.

In bestimmten gesetzlich geregelten Fällen muss eine Umwandlungsgenehmigung erteilt werden, etwa wenn bei Grundstücken aus einem Nachlass für Miterben Wohnungs- oder Teileigentum begründet werden soll, der Eigentümer das Wohnungs- oder Teileigentum zur Eigennutzung an Angehörige verkaufen will oder sich der Eigentümer verpflichtet, Wohnungen innerhalb von 7 Jahren ab der Umwandlung nur an die Mieter zu veräußern.

! Weiterführende Informationen:

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

→ **13975941**



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“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Installation einer Wallbox durch Mieter oder Wohnungseigentümer – Die rechtliche Seite

Dienstag, 28.11.2023, 15:00 Uhr

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

Seit der WEG-Reform können Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (Wallbox). Außerdem kann ein Mieter grundsätzlich eine Erlaubnis für solche baulichen Veränderungen verlangen.

Zur Umsetzung dieser komplexen Ansprüche gibt es kein rechtliches Vorbild.

Ziel dieses Online-Seminars ist, die rechtlichen Rahmenbedingungen und deren heutiges Verständnis zu schildern und Schritt für Schritt die Umsetzung einer baulichen Veränderung vorzustellen, die einer Wallbox dient. Daneben wird das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) vorgestellt.

Referent: Dr. Oliver Elzer

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 HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**VerwalterPraxis Gold**“, „**Haufe PowerHaus**“ oder „**Haufe axera**“ 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 ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Bußgelder und obstruktives Stimmverhalten anlässlich z. B. der GEG-Reform

RA Alexander C. Blankenstein, Düsseldorf

Am 1.1.2024 wird die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft treten und insbesondere für Heizungsanlagen neue fristgebundene Pflichten statuieren. Zwar bestehen großzügige Übergangs- bzw. Umsetzungsfristen, allerdings können nicht nur Maßnahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums infolge Alterung oder Verschleiß, sondern insbesondere auch solche, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben erforderlich werden, vereinzelt mit erheblichen Kosten für die einzelnen Wohnungseigentümer verbunden sein. Deshalb ist die Bereitschaft, insoweit freiwillig Geld in die Hand zu nehmen, nicht bei jedem Wohnungseigentümer vorhanden.

1. Erfüllung eines Bußgeldtatbestands

a) Ordnungswidrigkeit

Unterbleiben u. a. nach GEG bestimmte erforderliche Maßnahmen, stellt dies eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit nach § 108 Abs. 1 GEG dar. Vorerwähnte Bestimmung enthält den Katalog möglicher Ordnungswidrigkeiten. § 108 Abs. 2 GEG regelt dagegen die Höhe der Bußgelder. Abhängig vom jeweiligen Verstoß können Bußgelder bis 5.000 EUR, bis 10.000 EUR oder sogar bis 50.000 EUR festgesetzt werden.

b) Vorsatz und Leichtfertigkeit

Die jeweilige Ordnungswidrigkeit muss nach § 108 Abs. 1 GEG vorsätzlich oder leichtfertig verwirklicht worden sein. Unproblematisch stellt sich stets Vorsatz dar, wobei auch schon bedingter Vorsatz genügt. Der Täter beabsichtigt zwar nicht die Tatbestandsverwirklichung, hält sie jedoch für möglich und nimmt sie billigend in Kauf (BGH, Urteil v. 18.6.2020, 4 StR 482/19, NJW 2020 S. 2900). Leichtfertigkeit entspricht nach einhelliger Auffassung der groben Fahrlässigkeit und setzt eine besonders ausgeprägte Sorgfaltspflichtverletzung voraus, nämlich die Nichtbeachtung dessen, was jedem einleuchten muss oder das Unterlassen naheliegender Überlegungen (BGH, Urteil v. 1.7.2010, I ZR 176/08, NJW-RR 2011 S. 117).

c) Sorgfaltsmaßstab

In diesem Zusammenhang wird vertreten, an private Grundstückseigentümer seien weniger strenge Sorgfaltsmaßstäbe anzulegen als an gewerbliche Immobilieneigentümer. Für den Bereich des Wohnungseigentums dürften jedenfalls an den **Verwalter** strengere Sorgfaltsmaßstäbe zu stellen sein als an die **Wohnungseigentümer**. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Verwalter ohnehin über eine einschlägige Ausbildung verfügen sollte (LG Düsseldorf, Urteil v. 18.10.2013, 25 S 7/13, ZMR 2014 S. 234; LG Hamburg, Urteil v. 30.11.2011, 318 S 201/10, ZMR 2012 S. 385). Hinzu kommt seine seit 1.8.2018 bestehen-

de Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO, die in § 15b MaBV näher ausgestaltet ist. Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV sieht insoweit energierechtlich spezifische Weiterbildungsinhalte vor. Der nach § 26a WEG zertifizierte Verwalter muss ohnehin nach Anlage 1 zu § 1 S. 1 Nr. 2.6.3 der ZertVerwV über energierechtliche Kenntnisse verfügen.

2. Adressaten eines Bußgeldbescheids

a) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

In 1. Linie könnte zwar die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Adressatin in Betracht kommen, da sie nach § 9a Abs. 2 WEG die Pflichten der Wohnungseigentümer bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum wahrnimmt. Allerdings wäre dies nur möglich, wenn sich die GdWE unter die Norm des § 30 OWiG einordnen ließe. Vorerwähnte Vorschrift erweitert die Möglichkeit der Festsetzung einer Geldbuße auf juristische Personen und Personenvereinigungen, da nach allgemeinen Grundsätzen nur natürliche Personen straffähig sind (Lehmann-Richter ZWE 2013 S. 341). Bei der GdWE handelt es sich aber weder um eine juristische Person, noch einen rechtsfähigen Verein oder eine Personengesellschaft. Trotz ihrer Rechtsfähigkeit lässt sich die GdWE keinem dieser Verbandstypen zuordnen, sondern stellt weiterhin ein Verband sui generis dar (Bärmann/Suilmann, WEG. 15. Aufl. 2023, § 9a Rn. 27). Aufgrund des auch im Bereich des Rechts der Ordnungswidrigkeiten geltenden Analogieverbots (Lehmann-Richter ZWE 2013 S. 341) scheidet die GdWE also als Adressatin eines Bußgeldbescheids aus. Hierauf kommt es aber ohnehin nicht entscheidend an.

b) Wohnungseigentümer

Da die GdWE die Eigentümerpflichten ohnehin nur im Rahmen einer Verwaltungstreuhand wahrnimmt (Bärmann/Suilmann, a.a.O. Rn. 106) und § 8 Abs. 1 GEG neben dem Bauherrn auch den Eigentümer verpflichtet, kommen als Adressaten der Bußgeldbescheide die Wohnungseigentümer in Frage. Den Wohnungseigentümern obliegt jedenfalls gemäß § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG die Beschlussfassung über die konkrete Maßnahme, deren Ausführung im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG der GdWE obliegt.

c) Verwalter

Zwar verpflichtet das GEG den Verwalter nicht persönlich, grundsätzlich käme allerdings seine Haftung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 OWiG als gesetzlicher Vertreter der GdWE in Frage. Da das GEG allerdings den Eigentümer verpflichtet, kann er unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 OWiG als Beteiligter einer Ordnungswidrigkeit der Wohnungseigentümer bußgeldpflichtig sein (Jennißen/Zscheschack, WEG, 7. Aufl. 2021, § 27 Rn. 285). Dass bei ihm insoweit das besondere persönliche Merkmal des Eigentümers nicht vorliegt, ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 OWiG unbedeutend. Wird der Verwalter jedenfalls auf Grundlage eines GEG-widrigen Beschlusses tätig, ist er als Beteiligter nach § 14 Abs. 1 OWiG im Fall der Missachtung der Vorgaben des GEG anzusehen, so den Wohnungseigentümern insoweit Vorsatz zum Vorwurf zu machen ist. Sorgt der Verwalter nicht für eine Beschlussfassung zur Umsetzung von nach GEG erforderlichen Maßnahmen, kann ihm im Grunde also ein Unterlassen zum Vorwurf gemacht werden. Damit kommt er nach § 14 Abs. 1 OWiG ebenfalls grundsätzlich als Beteiligter in Betracht, da ihm als Ausführungsorgan der GdWE die Einberufung von Wohnungseigentümersammlungen nach § 24 Abs. 1 WEG obliegt. Zwar obliegt die Beschlussfassung selbst den Wohnungseigentümern, allerdings leistet der Verwalter durch sein Unterlassen einen Beitrag dafür, dass die erforderliche Maßnahme unterbleibt (Jennißen/Zscheschack, WEG, 7. Aufl. 2021, § 27 Rn. 285; Lehmann-Richter ZWE 2013 S. 341), was als Tatbeitrag ausreicht (BGH, Urteil v. 6.7.1990, 2 StR 549/89, NJW 1990 S. 2560).

3. Obstruktives Stimmverhalten

Obstruktives Stimmverhalten kann einerseits darin bestehen, einem Beschluss über erforderliche Maßnahmen (u. a. nach GEG) nicht zuzustimmen und andererseits darin, einem Beschlussertrag zuzustimmen, der nach GEG erforderliche Vorgaben missachtet.

a) Beteiligung mehrerer

Die Beteiligung mehrerer an einer Ordnungswidrigkeit regelt § 14 OWiG. Ob im Fall obstruktiver Beschlussfassung gegen nach dem GEG erforderliche Maßnahmen als Beteiligte der Ordnungswidrigkeit auch diejenigen Wohnungseigentümer in Betracht kommen, die im einen Fall für die GEG-konforme Maßnahme gestimmt haben und im anderen Fall gegen den GEG-widrigen Beschlussantrag, ist ersichtlich (noch) ungeklärt. Zu berücksichtigen ist jedenfalls, dass es sich um eine Gremienentscheidung handelt. Nach der zum Strafrecht ergangenen BGH-Rechtsprechung ist jedenfalls derjenige als Beteiligter anzusehen, der nicht alles ihm Mögliche und Zumutbare tut, um eine rechtskonforme Maßnahme durchzusetzen (BGH, Urteil v. 6.7.1990, 2 StR 549/89, NJW 1990 S. 2560).

b) Umstrittene Rechtsprechung

Diese Rechtsprechung ist nicht unumstritten, weil sie subjektive Elemente nicht ausreichend berücksichtigt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bereits das WEG den überstimmten Wohnungseigentümern, die eine GEG-konforme Maßnahme durchsetzen wollen, sowohl durch die Anfechtungs- als auch die Beschlussersetzungsklage effektive Mittel an die Hand gibt, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben auch gegen den Willen der Mehrheit durchzusetzen. Diese Wege sollten zur Vorsicht eingeschlagen werden. Wegen den von Ihnen anteilig zu tragenden Verfahrenskosten könnten diese Eigentümer jedenfalls anschließend die obstruktive Mehrheit über die GdWE in Regress nehmen (arg. BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018 S. 1015).

c) Dokumentation

Von elementarer Bedeutung ist jedenfalls die namentliche Dokumentation des Abstimmungsergebnisses seitens des Verwalters (OLG Düsseldorf, Urteil v. 13.9.1979, 5 S 420/79, NJW 1980 S. 71). Die namentliche Erfassung des Stimmverhaltens zur möglichen Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen stellt im Übrigen keine widerrechtliche Drohung dar (AG München, Urteil v. 10.1.2018, 485 C 433/16 WEG, ZWE 2018 S. 331).

4. Praktische Konsequenzen

a) Verwalterdilemma

Der Verwalter ist kein Vormund der Wohnungseigentümer. Andererseits ist er verpflichtet, auch anfechtbare Beschlüsse durchzuführen, was in Ermangelung einer aufschiebenden Wirkung auch dann gilt, wenn ein Beschluss angefochten ist (u.a. LG Dortmund, Urteil v. 24.4.2017, 1 S 53/17, ZMR 2017 S. 910; LG München I, Beschluss v. 9.12.2013 - 1 T 25152/13, ZMR 2014 S. 396). Deshalb ist zunächst zu prüfen, ob ein Beschluss, der gegen die Vorgaben des GEG verstößt, lediglich anfechtbar oder sogar nichtig ist.

b) Nichtigkeit eines Beschlusses

Gemäß § 23 Abs. 4 S. 1 WEG ist ein Beschluss nichtig, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht kommt es bei Verstößen gegen zwingende Rechtsvorschriften maßgeblich auf den Schutzzweck der verletzten Rechtsvorschrift an (BGH, Urteil v. 22.6.2018, V ZR 193/17, NJW 2018 S. 3717). Die Nichtigkeit kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn die verletzte Norm gerade

dem Schutz der Wohnungseigentümer dient (BGH, Urteil v. 28.1.2022, V ZR 106/21, ZWE 2022 S. 209).

c) Schutzzweck des GEG

Ziel des GEG ist in erster Linie, einen Beitrag zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung zu leisten. Dies kommt bereits im Wortlaut des § 1 GEG zum Ausdruck. Danach kann von einem Schutzzweck zugunsten der nach dem GEG Verpflichteten nicht ausgegangen werden. Dies ist allerdings nur die eine Seite der Medaille. Maßgeblich zu berücksichtigen ist insoweit vielmehr, dass die Verletzung der Pflichten nach dem GEG ohnehin überwiegend eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Ebenso wie die Wohnungseigentümer nicht die Begehung von Straftaten beschließen können (Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 285), können sie auch keine Maßnahmen beschließen, die den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit verwirklichen (KG, Beschluss v. 18.11.1991, 24 W 3791/91, ZMR 1992 S. 68). Das eine wie das andere führt zur Nichtigkeit des Beschlusses.

PRAXISTIPP:

Um persönliche Risiken zu minimieren, insbesondere ihre Inanspruchnahme als Beteiligte einer Ordnungswidrigkeit, sollten Verwalter die Wohnungseigentümer durch Dokumentation in der Versammlungsniederschrift beweisbar darüber aufklären, dass die Nichteinhaltung der Vorgaben des GEG bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeiten darstellen und die erforderlichen Maßnahmen somit zwingend zu beschließen und anschließend durchzuführen sind. Weiter sind die Wohnungseigentümer darüber aufzuklären, dass der Verwalter zur Durchführung offensichtlich nichtiger Beschlüsse nicht berechtigt ist und in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass er bei Durchführung des Beschlusses selbst ordnungswidrig handeln würde.

d) Verkündung eines Negativbeschlusses

So die Wohnungseigentümer mehrheitlich gegen nach GEG erforderliche Maßnahmen votieren, kann der Verwalter bedenkenlos den entsprechenden Negativbeschluss verkünden. Er kommt weder als Täter noch als Teilnehmer einer Ordnungswidrigkeit in Betracht, da insoweit die Grundsätze über die mittelbare Täterschaft zur Anwendung kämen (BeckOK-OWiG/Coen, 33. Ed. 1.1.2022, OWiG § 14 Rn. 63 ff.). Entscheiden sich die Wohnungseigentümer mehrheitlich für eine GEG-widrige Ausführung einer Maßnahme ist der Beschluss zwar nicht zu verkünden (Deckert ZMR S. 585; Elzer MietRB 2008 S. 378), wird er allerdings vom Verwalter trotzdem verkündet, darf er ihn nicht ausführen. Freilich sollten GEG-widrige Beschlüsse erst gar nicht zur Abstimmung gestellt werden. Dies gilt auch dann, wenn man einen GEG-widrigen Beschluss lediglich als anfechtbar ansehen würde, denn der Verwalter ist nicht verpflichtet, rechtswidrige Beschlusserträge zur Tagesordnung zu nehmen.

DER AUTOR

Alexander C. Blankenstein ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.



Organisation



Elektronische Abstimmung in der Eigentümerversammlung: Digitalisierung versus Datenschutz

Reinhold Okon, München

„Datenschutz? In der GdWE muss jeder wissen, was Sache ist. Er hat ein vollumfängliches Recht“

Diese Ansicht wird von vielen Rechtsexperten und insbesondere von Hausverwaltern geteilt. Allerdings widerspricht der Datenschutz selbst dieser Annahme.

Sicht des Datenschutz-Experten

Als Experte für Datenschutz betrachte ich das aus einem anderen Blickwinkel. Die Aussage „In der GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) gibt es keinen Datenschutz“ ist ziemlich missverständlich. Manche Eigentümer, Beiräte und Verwalter sehen das als Blankoscheck im Umgang mit persönlichen Daten in der Gemeinschaft. Beispielsweise werden Dokumente wie Telefonnummern und Kontoauszüge online zugänglich gemacht. Und obwohl das Gesetz den Zugang zu notwendigen Verwaltungsunterlagen gewährt, heißt das nicht, dass der Datenschutz außer Acht gelassen werden darf. Das OLG München (vgl. OLG München 32 Wx 177/06 ZMR 2007, 720) hat zwar klargestellt, dass Datenschutz nicht gegen dieses Zugangsrecht spricht, dennoch ist die komplette Ignorierung des Datenschutzes innerhalb der GdWE nicht korrekt.

Datenschutz in der GdWE flexibler?

Der Bundesgesetzgeber hat in der Bundesdrucksache vom 27.04.2020 betont, die Notwendigkeit datenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Das bedeutet, dass der Datenschutz in der GdWE nicht ignoriert, sondern zwingend beachtet und umgesetzt werden muss. Allerdings lässt sich feststellen, dass Datenschutz im Bereich der Wohnungswirtschaft eventuell etwas flexibler und somit auch zulässig gehandhabt wird.



Vollständiger Einblick in Verwaltungsdokumente

Wenn es um das Zugangsrecht geht, steht im Vordergrund, dass alle Beteiligten einen vollen Einblick in die Verwaltungsdokumente haben

sollten. Das Ziel ist Transparenz. Aber Transparenz bedeutet auch, sicherzustellen, dass persönliche Daten korrekt und transparent verarbeitet werden. Daher ist der Datenschutz in der WEG keineswegs irrelevant.

Neues Abstimmungssystem versus Datenschutz

Ein Fall im Jahr 2022 illustriert das Problem mit der Digitalisierung und Datenschutz in der WEG: Eine Hausverwaltung aus Bayern erhielt von der Datenschutzbehörde Post wegen der Nutzung eines elektronischen Abstimmungssystems. Einige Eigentümer fühlten sich nicht ausreichend über die Datenverarbeitung des Systems informiert, was zu Beschwerden bei der zuständigen Aufsichtsbehörde führte. Der Punkt ist, dass auch in der GdWE datenschutzrechtliche Pflichten bestehen. Wenn beispielsweise ein neues System eingeführt wird, das persönliche Daten verarbeitet, müssen bestimmte datenschutzrechtliche Vorgaben erfüllt werden. In diesem Fall hätte die einfache Bereitstellung von Informationen vor dem Einsatz des Systems viele Probleme vermieden. Tatsächlich war das System so konzipiert, dass Daten nur lokal gespeichert wurden und nicht online übertragen wurden. Aber ohne angemessene Kommunikation können solche Missverständnisse entstehen.

Die „negative Überraschung“

Unter Datenschutzexperten spricht man von der „negativen Überraschung“. Wenn Menschen im Voraus über Datenverarbeitungsprozesse informiert werden, gibt es weniger Diskussionen. Der Schlüssel liegt in der Transparenz. Es ist wichtig, dass jeder weiß, wie seine Daten verarbeitet werden, um Überraschungen und Missverständnisse zu vermeiden. Die Frage, wie Abstimmungsgeräte in Eigentümergemeinschaften zugeordnet werden, hat eine größere Komplexität, insbesondere in Bezug auf den Datenschutz. Ein Eigentümer hatte Bedenken geäußert, da die Geräte namentlich den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet wurden, ohne dass diese abgestimmt hätten. Diese Zuordnung wurde von ihm kritisiert. Somit rief er die zuständige Aufsichtsbehörde für Datenschutz an.

Behörde fordert Stellungnahme

Eine Datenschutzbehörde ist grundsätzlich verpflichtet die Sachverhalte nach einer eingegangenen Beschwerde zu klären. In der Regel erfolgt dies über den postalischen Weg. So schrieb die Behörde den betroffenen Verwalter an und konfrontierte ihn mit den Vorwürfen seitens des Eigentümers.

Die Behörde forderte eine Stellungnahme des Verwalters.

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

Die zuständige Datenschutzbehörde hat klargestellt, dass eine solche namentliche Zuordnung datenschutzrechtlich problematisch sein kann. Sie betont, dass für eine Abstimmung lediglich eine Mehrheit der Stimmen erforderlich ist und die namentliche Erfassung nicht zwingend notwendig wäre. Tatsächlich ist die namentliche Dokumentation der Stimmabgabe laut § 24 WEG nicht verpflichtend und kann daher gegen Datenschutzvorschriften verstoßen.

Voraussetzungen für elektronische Abstimmung

In der Regel ist eine (elektronische) Abstimmung aus datenschutzrechtlicher Perspektive unbedenklich, und diese Ansicht wird auch von der zuständigen Behörde geteilt. Damit diese Abstimmung jedoch rechtskonform durchgeführt werden kann, müssen bestimmte Bedingungen

erfüllt sein. Zum einen muss die Eigentümergemeinschaft einen gültigen und rechtskräftigen Beschluss getroffen haben. Zum anderen ist es essenziell, dass alle Wohnungseigentümer umfassend darüber aufgeklärt wurden, wie die Abstimmung durchgeführt wird, welche Daten verarbeitet werden und ob diese Daten möglicherweise an Dritte weitergeleitet werden könnten. Aufgrund dieser Anforderungen hat die Behörde den Verwalter darum gebeten, Kopien des entsprechenden Beschlusses sowie alle relevanten datenschutzrechtlichen Informationen gemäß den Artikeln 13 und 14 der DSGVO bereitzustellen.

Einsichtsrecht ist kein Freibrief

Der Verwalter trat an mich heran und präsentierte mir sein Argument: „Wir sind hier in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Jeder Eigentümer hat das Recht, bei Bedarf in unsere Unterlagen zu schauen. Warum sollte es hier Datenschutzbeschränkungen geben? Und warum sollte ich sie zusätzlich informieren?“

Genau hier liegt das datenschutzrechtliche Dilemma. Wenn ein Verwalter ein neues System implementiert, das auch personenbezogene Daten der Eigentümer erfasst und verarbeitet, gelten trotzdem datenschutzrechtliche Verpflichtungen, einschließlich der Informationspflichten gemäß den Artikeln 13 und 14 der DSGVO. Einsichtsrecht hin oder her. Wenn der Verwalter vor der Einführung des Abstimmungssystems während einer Eigentümerversammlung ein Informationsdokument an alle Eigentümer verteilt hätte, hätte er seine datenschutzrechtlichen Verpflichtungen vollständig erfüllt und sich dadurch erheblichen rechtlichen Risiken entzogen.

Eigentlich kein Problem, aber ...

Das verwendete Abstimmungssystem speichert Daten ausschließlich lokal auf dem Computer des Versammlungsleiters. Es findet keine Datenübertragung ins Internet oder in eine Cloud statt, und auch Dritte haben keinen Zugriff auf diese Daten. Das Problem war, dass der Beschwerdeführer von dieser Vorgehensweise nichts wusste. Er war nicht darüber informiert, dass nur der Verwalter Zugang zu den Abstimmungsdaten hatte und diese verarbeitete. In diesem Kontext ist die Besorgnis des Eigentümers durchaus nachvollziehbar, denn Daten, die über das Internet in eine Cloud übertragen werden, sind potenziell anfälliger für unbefugten Zugriff.

Transparenz spart Zeit und Ärger

Eine ordnungsgemäße Informationsweitergabe gemäß dem Transparenzgebot reduziert bewiesenermaßen den Bedarf an weiteren Diskussionen oder Erklärungen. Das Ziel ist, dass betroffene Personen in der Lage sind, die Verarbeitung ihrer Daten „vernünftigerweise“ vorzusehen (siehe Taeger/Gabel, DSGVO - BDSG - TTDSG Rn. 119). Wenn den Betroffenen bekannt ist, wie ihre Daten verarbeitet werden, wird die Wahrscheinlichkeit einer „negativen“ Überraschung erheblich reduziert.

Benennung der Geräte nach Namen

Es ist jedoch zu beachten, dass Behörden nicht immer tiefgreifend mit allen juristischen Nuancen vertraut sind. Während die Behörde in erster Linie die Einhaltung der DSGVO überwacht, muss der Verantwortliche (in diesem Fall der Verwalter) den rechtlichen Hintergrund klären, wenn Daten aufgrund einer anderen gesetzlichen Regelung (hier WEG) verarbeitet werden. Das bedeutet konkret: Wenn die Behörde nach der Rechtsgrundlage für eine bestimmte Datenverarbeitung fragt, muss der Verantwortliche diese belegen können. Die Behörde hat den Verwalter daher aufgefordert, die namentliche Zuweisung der Abstimmungsgeräte zu überdenken und ihre rechtlichen Grundlagen ausführlich darzulegen. Konkret berief sich der Verwalter auf das umfassende Einsichtsrecht eines jeden Eigentümers in die Verwaltungsunterlagen. Dass er daten-

schutzrechtliche Anforderungen seitens der DSGVO ausgeblendet hatte, war ein großer Fehler. Das WEG ist primär im Fokus vieler Verwalter. Die DSGVO aber meistens nicht. Das ist ein Problem.



WEG versus DSGVO

Die Behörden neigen dazu, nur die strikte Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen zu überwachen, ohne dabei notwendigerweise die Besonderheiten anderer Rechtsbereiche zu berücksichtigen. In diesem speziellen Fall ging es darum, sicherzustellen, dass die Stimmen tatsächlich von den Eigentümern selbst abgegeben werden und nicht von Dritten. Das Prinzip dahinter ist, dass jeder Eigentümer das Recht haben sollte zu wissen, wer eine Entscheidung unterstützt hat und wer nicht, und wer von wem vertreten wird. So wird also der Datenschutz innerhalb der GdWE doch ein wenig aufgeweicht. Bezüglich des Datenschutzes innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften hat der Verwalter erkannt, dass bei der Einführung neuer Systeme, die persönliche Daten verarbeiten, immer Transparenz gewährleistet werden muss. Das Nichtbeachten dieser Regeln kann zu schweren Bußgeldern führen. In der aktuellen Situation hat der Verwalter versprochen, zukünftig vor der Nutzung elektronischer Abstimmungssysteme Informationen zur Datenverarbeitung bereitzustellen. Die Datenschutzbehörde hat daraufhin ihre Überprüfung abgeschlossen und festgestellt, dass in diesem speziellen Fall keine ausreichenden datenschutzrechtlichen Informationen bereitgestellt wurden, was einen Verstoß gegen die DSGVO darstellt. Die Behörde hat jedoch beschlossen, keine Maßnahmen zu ergreifen, da der Verstoß bereits behoben wurde.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Wohnungseigentümergeinschaften besondere Vorsicht im Umgang mit dem Datenschutz geboten ist. Während einige Aspekte, wie das Recht auf Einsicht in das WEG, klar geregelt sind, sollten Datenschutzbestimmungen wie Datenminimierung und Informationspflichten niemals vernachlässigt werden. Für eine reibungslose Verwaltung ist es essenziell, dass sowohl der Verwalter als auch die Eigentümergemeinschaft die rechtlichen Anforderungen vollständig verstehen und umsetzen. Datenschutz ist ein integraler Bestandteil dieses Prozesses.

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



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

In einer von uns betreuten Anlage stellt sich die Frage, ob die Rollladengurte zwingend zum Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum gehören oder ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer frei regeln kann, wozu sie gehören sollen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kann dies nicht etwa in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung regeln. Sauren (IMR 2017, 110) meint, der Gurt sei Sondereigentum. Das AG Würzburg (30 C 1076/13 und 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420) meint dagegen: Ob Rollladengurte zum Gemeinschaftseigentum gehören, richtet sich nach § 5 WEG. Die Rollladengurte sind dabei ebenso zu behandeln, wie die Rollläden selbst. Rollläden stehen dabei nur dann im Sondereigentum, wenn sie nicht in die Außenwand integriert sind und ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestalt montiert oder demontiert werden können. Andernfalls handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum. Beim Gurt handelt es sich um eine notwendige Vorrichtung zur Bedienung des Rollladens. Eine Trennung zwischen Rollläden und Gurt ist nicht praktikabel.

Unter welchen Voraussetzungen kann ich davon ausgehen, dass Uhrzeit und Tag, zu dem die Eigentümerversammlung stattfinden soll, nicht zur Unzeit ist?

Zutreffend akzeptierte schon früh das OLG Köln (ZMR 2005, 77) einen Versammlungsbeginn werktags um 15.00 Uhr für eine auf 5 Stunden angelegte Versammlung für eine Anlage mit mehr als 500 Wohnungseigentümern. Das AG Hamburg-Wandsbek (ZMR 2004, 224) hat die Anberaumung einer Eigentümerversammlung auf Werkstags 14.00 Uhr nur dann als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, wenn einzelne Wohnungseigentümer berufsbedingt nicht persönlich erscheinen konnten und dies auch vorher (!) mitgeteilt und anschließend um Verlegung des Termins für die Versammlung gebeten hatten (vgl. auch LG München I, NZM 2005, 591). Kühnemund (WE 2009, 148 ff.) resümiert: Eine Eigentümerversammlung darf an allen Tagen, auch an Sonn- und Feiertagen, abgehalten werden, an Sonn- und Feiertagen aber niemals vor 11.00 Uhr.

Grundsätzlich soll eine Versammlung so stattfinden, dass ein ortsansässiger berufstätiger Eigentümer daran teilnehmen kann, ohne Urlaub zu nehmen. Das dürfte dazu führen, dass eine Versammlung in der

Zeit von Montag bis Freitag i.d.R. erst nach 17.00 Uhr beginnen sollte: Ausnahmen vor dem Hintergrund einzelfallbezogener Besonderheiten sind allerdings möglich.

Das erscheint überholt. Da der WEG-Verwalter in der Regel durch seinen Sachbearbeiter die Eigentümerversammlung leiten oder mitprotokollieren lässt, muss er auch die Regelungen des Arbeitszeitgesetzes im Auge haben. § 3 ArbZG regelt nämlich: „Die werktägliche Arbeitszeit der Arbeitnehmer darf acht Stunden nicht überschreiten. Sie kann auf bis zu 10 Stunden nur verlängert werden, wenn innerhalb von 6 Kalendermonaten oder innerhalb von 24 Wochen im Durchschnitt 8 Stunden werktäglich nicht überschritten werden.“

Dürfte in einer GdWE die alte gesetzliche Beschlussfähigkeit – also mehr als die Hälfte der MEA – per Beschluss wieder eingeführt werden?

Nein, das müsste vereinbart werden – dann geht es. Beschlusskompetenz dazu besteht jedenfalls nicht.

Dürfen die Eigentümer per Beschluss erlauben, dass Nichteigentümer als Begleitpersonen anwesend sein dürfen? Falls ja, wie würde dieser Beschluss herbeigeführt werden?

Die Wohnungseigentümer können über die Zulassung der Teilnahme Dritter durch mehrheitlichen Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden. Liegt ein Zulassungsbeschluss vor, kommt es auf die Frage der Heilungsmöglichkeit durch rügelose Einlassung einzelner oder aller Eigentümer nicht mehr an. Der Schutz der Minderheit wird dann dadurch gewahrt, dass ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss seinerseits ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss (vgl. Greiner, ZWE 2016, 297; LG München I, Urteil v. 9.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139). Strenger und zutreffend: Das Einverständnis der anwesenden Miteigentümer mit der Anwesenheit eines Dritten rechtfertigt nicht dessen Anwesenheit. Auch die Abwesenden haben einen Anspruch auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung (LG Dortmund, Urteil v. 17.3.2023, 17 S 89/22).

Kann in einem Wohnungsmietvertrag eine Vereinbarung getroffen werden, dass bei Auszug prinzipiell eine Grundreinigung durch eine Fremdfirma auf Kosten des Mieters zu erfolgen hat?

Nein, formularvertraglich jedenfalls ist eine solche Regelung wie die Fachhandwerkerklausel generell nichtig.

Muss der geschiedene Ehepartner die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses mitunterschreiben?

Kündigen müssen alle Mitmieter. Es genügt nicht einmal, wenn beide separat eine Teilkündigung erklären. Entscheidend ist also, ob beide Ehegatten den Mietvertrag als Mitmieter unterzeichnet hatten.

Ist eine Entlastung des Verwalters zulässig, wenn bei einer Eigentümerversammlung im März des Folgejahres nur die Jahresgesamtabrechnung, aber keine Einzelabrechnungen, vorliegen?

Da der Entlastung des Verwalters die Wirkung eines negativen Schuld- anerkennnisses zukommt, entspricht sie nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter im von der Entlastung betroffenen Wirtschaftsjahr seine Verpflichtungen erkennbar nur unvollständig erfüllte. Selbst wenn der Verwalter nach dem Verwaltervertrag einen Anspruch auf Entlastung grundsätzlich hat, gilt dies. Entlastung ist nicht nur ein Vertrauensbeweis, sondern bewirkt auch einen Forderungsverlust der Gemeinschaft. Im Ergebnis entlastet sie bei Pflichtverletzungen des Verwalters die hinter dem Verwalter stehende Versicherung.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer müssen über „die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ beschließen. Diesem Nachschuss-Beschluss liegt als Rechenwerk die Jahresabrechnung zugrunde. Einer ihrer Bestandteile sind die Einzeljahresabrechnungen. Um dort zu bestimmen, ob ein Wohnungseigentümer etwas nachschießen muss oder ob es eine Überzahlung gibt, muss die Verwaltung die geltenden Umlageschlüssel einsetzen. Diese Umlageschlüssel können die Wohnungseigentümer u. a. durch einen Beschluss (Umlage-Beschluss) ändern. Und ein Wohnungseigentümer kann gegen diesen Umlage-Beschluss vorgehen. Bis zu einer Entscheidung über diese Anfechtungsklage muss die Verwaltung den neu beschlossenen Umlageschlüssel anwenden und auf seiner Grundlage die Nachschüsse bestimmen. Man kann vor diesem Hintergrund fragen, was gilt, wenn ein Wohnungseigentümer den Nachschuss-Beschluss nicht angreift, wohl aber den Umlage-Beschluss und diesen Prozess gewinnt! Was dann zu beachten ist, hat der BGH jetzt geklärt. Unsere Entscheidung des Monats.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Nachschuss-Beschluss und Umlage-Beschluss: Verhältnis**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Nachschuss-Beschluss und Umlage-Beschluss: Verhältnis zueinander

Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss (Umlage-Beschluss) über eine von § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, eine korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen. Jeder Wohnungseigentümer kann diese Korrektur verlangen. Über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Nachschuss-Beschluss) haben die Wohnungseigentümer in diesem Falle auf der Grundlage einer korrigierten Jahresabrechnung neu zu beschließen (Zweitbeschluss).

Wird ein Umlage-Beschluss, der einem Nachschuss-Beschluss zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschüsse absehen.

BGH, Urteil v. 16.6.2023, V ZR 251/21

Der Fall:

Zu einer Wohnungseigentumsanlage gehört ein Kegelbahngebäude. In diesem Gebäude befindet sich das Sondereigentum von Teileigentümer B. Im Jahr 2017 beschließen

die Wohnungseigentümer, das Dach des Kegelbahngebäudes reparieren zu lassen. Ferner beschließen sie, dass B die Kosten von voraussichtlich 24.000 EUR allein tragen soll (Umlage-Beschluss). Gegen diesen Umlage-Beschluss wendet sich B. Während des Anfechtungsverfahrens wird das Dach repariert und der Werkunternehmer bezahlt. In der Jahresabrechnung für das Jahr 2017 werden die Erhaltungskosten nur auf B umgelegt. Diese Jahresabrechnung wird, es ist noch ein „Altfall“, im Juni 2018 nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. von den Wohnungseigentümern genehmigt. In der Einzeljahresabrechnung des B findet sich ein Nachschuss von 22.270,13 EUR. Dieser Nachschuss-Beschluss erwächst in Bestandskraft. Im Jahr 2019 wird der Umlage-Beschluss für die Verteilung der Erhaltungskosten für das Dach rechtskräftig für ungültig erklärt. Die Verwaltung nimmt das zur Kenntnis, fordert B aber dennoch namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K auf, die 22.270,13 EUR zu zahlen. Weil B dazu aber nicht bereit ist, verklagt K den B auf Zahlung nebst vorgerichtlichen Anwaltskosten und Zinsen. Das AG gibt dieser Klage statt. Die Berufung des B bleibt erfolglos. Mit einer Revision will B erreichen, dass die Klage abgewiesen wird.

Das Problem:

Im Fall geht es um das Verhältnis von verschiedenen Beschlüssen und um Treu und Glauben. Zu fragen ist im aktuellen Recht, ob nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG erneut über die Nachschüsse zu beschließen ist, wenn sich die rechtlichen Grundlagen, die der Jahresabrechnung und damit der Berechnung der Nachschüsse zugrunde lagen, geändert haben. Im Fall steht insoweit ein

Umlageschlüssel im Fokus. Die Verwaltung musste diesen für die Jahresabrechnung 2017 einsetzen, da der nicht nichtige Umlage-Beschluss – bezogen auf das heutige Recht – gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zwar angegriffen wurde, die Verwaltung aber band, solange er nicht für ungültig erklärt worden war. Um es auf den Punkt zu bringen: Wie wirkt sich die Erklärung der Ungültigkeit in Bezug auf den Umlage-Beschluss auf den Nachschuss-Beschluss aus?

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH meint, aus der rechtskräftigen Entscheidung über den Umlage-Beschluss folge für den Nachschuss-Beschluss eine Durchsetzungssperre – das ist der Inhalt des 2. Leitsatzes – und weist daher die Hausgeldklage auf die Revision des B ab! Wie aus dem ersten Leitsatz ersichtlich, meint er im Übrigen, es sei ein Zweitbeschluss zum Nachschuss-Beschluss notwendig. Grundlage seiner Lösung ist im Ergebnis Treu und Glauben.

2. Der Nachschuss-Beschluss

Einwendungen gegen die Wirksamkeit von Beschlüssen seien grundsätzlich allerdings mit einer Anfechtungsklage geltend zu machen. Solange beispielsweise ein Nachschuss-Beschluss nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei, sei er gültig und begründe die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers. In einem auf Beitragszahlung gerichteten Rechtsstreit könne der beklagte Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht einwenden, der Nachschuss-Beschluss widerspreche einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Ein fehlerhaft, aber bestandskräftig beschlossener Nachschuss-Beschluss sei vielmehr verbindlich, es sei denn, es bestehe – anders als hier – ausnahmsweise ein zur Nichtigkeit des Beschlusses führender Mangel.

Im Fall sei es B aber nicht zumutbar gewesen, sich gegen den Nachschuss-Beschluss zu wenden. Zwar müsse dieser eigentlich angefochten werden, wenn ihm ein unzutreffender Umlageschlüssel zugrunde liege. Im Jahr 2018 sei der später für ungültig erklärte Umlage-Beschluss aber der Sache nach noch zutreffend gewesen. Eine gegen den Nachschuss-Beschluss erhobene Anfechtungsklage sei daher wenigstens mit einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko behaftet gewesen. Dies liege auch daran, weil noch ungeklärt sei, ob es für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses auf den Kenntnisstand der Wohnungseigentümer im Zeitpunkt Beschlussfassung oder – im Sinne einer objektiven Rechtmäßigkeitskontrolle – auf die Erkenntnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ankomme.

3. Anspruch auf einen Zweitbeschluss des Nachschuss-Beschlusses:

3.1. Grundsatz

Über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit könne erneut ein Beschluss gefasst werden (Zweitbeschluss). Jeder Wohnungseigentümer könne verlangen, dass der Zweitbeschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkung des Erstbeschlusses berücksichtige.

3.2. Ermessensreduktion

Ein Wohnungseigentümer habe einen Anspruch auf einen solchen Zweitbeschluss, wenn sich die bei dem Erstbeschluss zugrunde gelegten Umstände wesentlich geändert hätten.

Der Senat habe dies bereits für eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse entschieden.

Ein Anspruch auf eine abändernde Beschlussfassung könne aber auch dadurch entstehen, dass sich die bei der Beschlussfassung zugrunde gelegten rechtlichen Verhältnisse wesentlich ändern. Im Fall sei eine solche wesentliche rechtliche Veränderung eingetreten, weil der Umlage-Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei.

4. Anspruch auf einen Zweitbeschluss des Nachschuss-Beschlusses: Inhalt

4.1. Ergebnis

Der Anspruch sei darauf gerichtet, dass die Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer neuen bzw. korrigierten Jahresabrechnung insgesamt erneut über die Nachschüsse zu beschließen hätten (= neuer Nachschuss-Beschluss).

4.2. Anspruch auf Zweitbeschluss, wenn Nachschuss-Beschluss fällt

Der Senat habe bereits entschieden, dass einzelne Wohnungseigentümer, wenn die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt werde, nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Wege eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen könnten. Vielmehr stehe ihnen nur ein Anspruch auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr und eine Beschlussfassung hierüber zu. Seit dem 1.12.2020 sei der Anspruch der einzelnen Wohnungseigentümer auf Erstellung einer neuen bzw. korrigierten Jahresabrechnung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten, und der Beschluss der Wohnungseigentümer habe die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse zum Gegenstand. Gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei der Verwalter verpflichtet, die neue bzw. korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen.

4.3. Anspruch auf Zweitbeschluss, wenn Umlage-Beschluss fällt

Ein solcher Anspruch auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung und eine Beschlussfassung auf dieser Grundlage bestehe gleichermaßen, wenn, wie im Fall, ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Umlage-Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt werde. Auch in diesem Fall erweise sich die Jahresabrechnung als fehlerhaft, sodass das Problem auch dort zu beheben sei, wo es entstanden sei. Werde ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Umlage-Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt, sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und könne deshalb jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse müssten die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Jahresabrechnung neu beschließen. Der Verwalter sei gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, zur Beschlussvorbereitung eine neue beziehungsweise korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen.

Bei der Erstellung der korrigierten Jahresabrechnung seien allein die Kosten abweichend zu verteilen, die auf dem für ungültig erklärten Umlage-Beschluss beruhten. Nur die entsprechend zu korrigierende Kostenposition (hier: die Position „Sonderkosten einzelne ET“) sei nach dem richtigen Umlageschlüssel in den Einzelabrechnungen auf alle zur Kostentragung verpflichteten Wohnungseigentümer zu verteilen. In den jeweiligen Einzelabrechnungen sei sodann die Abrechnungsspitze unter Berücksichtigung der übrigen Rechnungsposten neu zu berechnen.

Das Ergebnis müsse mit etwaigen auf die fehlerhafte Jahresabrechnung geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden, auch wenn diese nicht in dem Abrechnungsjahr geleistet worden seien; es handele sich insoweit um schlichte Rechnungsposten, die zwangsläufig berücksichtigt werden müssten, wenn die auf dem fehlerhaften Umlageschlüssel beruhende Kostenposition anders als zuvor auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt werden solle.

5. Folgen für Hausgeldinkasso

5.1. Durchsetzung ab Rechtskraft

Werde ein Umlage-Beschluss, der dem Nachschuss-Beschluss zugrunde liege, rechtskräftig für ungültig erklärt, müsse die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) außerdem von der weiteren Durchsetzung der Nachschüsse absehen. Denn ab Eintritt der Rechtskraft über den Umlage-Beschluss entspreche die weitere Durchset-

zung einer Verpflichtung zur Zahlung von Nachschüssen, die sich aus dem Nachschuss-Beschluss ergebe, keiner ordnungsmäßigen Verwaltung mehr und verstoße gegen Treu und Glauben.

5.2. Durchsetzung vor Rechtskraft

Der bloße Umstand, dass gegen einen Umlage-Beschluss eine Anfechtungsklage erhoben werde, hindere die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allerdings weder daran, durch den Verwalter eine Jahresabrechnung erstellen zu lassen und den Wohnungseigentümern einen Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG vorzulegen, noch sei sie an der Durchsetzung der durch den Beschluss begründeten Zahlungspflichten gehindert; ein solches Vorgehen werde regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Umlage-Beschluss für ungültig erklärt werde, der Schuldgrund unberührt bleibe und lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfalle, müssten auch bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden. Eine bereits erhobene Hausgeldklage könne die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen seien.

Das bedeutet für Sie:

1. Bedeutung der Entscheidung für die Verwaltungen

Der Fall hat originär nur für solche Nachschuss-Beschlüsse eine Bedeutung (und damit für das Hausgeldinkasso der Verwaltung), denen ein Umlage-Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zugrunde liegt, den ein Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage angegriffen hat und wenn die Entscheidung über diese Klage noch nicht vorliegt. Denn nur dann kann sich eigentlich die Frage stellen, ob und wie sich die nachträgliche Aufhebung eines Umlage-Beschlusses auf einen Nachschuss-Beschluss auswirkt.

Diese Frage stellt sich dann allerdings für sämtliche Nachschuss-Beschlüsse, bei denen mit dem durch den Umlage-Beschluss bestimmten Umlageschlüssel gearbeitet wurde (im Fall konnte wegen der besonderen Kostenanlastung der Dachreparatur freilich nur ein Nachschuss-Beschluss betroffen sein). Hätten die Wohnungseigentümer aber beispielsweise durch einen Umlage-Beschluss die Kosten für die Erhaltung der Wohnungseingänge den Wohnungseigentümern auferlegt, könnten mehrere Nachschuss-Beschlüsse betroffen sein.

HINWEIS:

Dieselben Fragen stellen sich einerseits, wenn nach dem Nachschuss-Beschluss deutlich wird, dass ein vereinbarter oder beschlossener Umlageschlüssel nichtig ist (= eine andere Änderung der rechtlichen Verhältnisse). Auch dann dürften wohl ein Anspruch auf Zweitbeschluss über den Nachschuss-Beschluss und eine Durchsetzungssperre ab Rechtskraft bestehen.

Andererseits können sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern. Beispielsweise kann nach Bestandskraft des Nachschuss-Beschlusses deutlich werden, dass nicht sämtliche Ausgaben oder Einnahmen bei der Berechnung der Nachschüsse berücksichtigt worden waren. Ferner ist möglich, dass die Verwaltung Vorschusszahlungen übersehen hat. Insoweit ist zu fragen, ob hierin eine „erhebliche Änderung“ läge. Das ist eine Wertungsfrage und könnte womöglich von der Höhe der von der Verwaltung nicht berücksichtigten Kostenpositionen bzw. der von der Verwaltung nicht berücksichtigten Vorschusszahlungen abhängen. Ein Zweitbeschluss käme dann ggf. in Betracht, wenn es sich um eine sehr erhebliche Forderung handelt, beispielsweise, wie im Fall, rund 24.000 EUR. Näher liegt allerdings, auch wegen der Anfechtungsmöglichkeiten, tatsächliche Änderungen an dieser Stelle für unbeachtlich zu halten. Die Verwaltung könnte sich bis zu einer Klärung anweisen lassen, wie bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung verfahren werden soll und ob sie einen Vorschlag für einen Zweitbeschluss zum Nachschuss-Beschluss machen soll.

2. Praktische Umsetzung

2.1. Hausgeldinkasso

Kämpfen die Wohnungseigentümer um die Gültigkeit eines Umlage-Beschlusses, der Auswirkungen auf einen Nachschuss-Beschluss haben kann, ändert dies nichts daran, dass die Verwaltung aus dem Nachschuss-Beschluss gegen sämtliche Wohnungseigentümer vorzugehen hat. Etwas Anderes ergibt sich erst mit Rechtskraft der Entscheidung über den Umlage-Beschluss. Dann ist das Hausgeldinkasso zu beenden und ist den Wohnungseigentümern ein neu berechneter Nachschuss-Beschluss vorzulegen. Verfährt man anders, greift prozessual und außerprozessual die vom BGH entdeckte Durchsetzungssperre.

2.2. Umlage-Beschluss und Nachschuss-Beschluss

Nach Rechtskraft der Entscheidung über den Umlage-Beschluss muss die Verwaltung den Wohnungseigentümern von Amts we-

gen einen neuen Nachschuss-Beschluss zur Beschlussfassung vorlegen. Dazu muss sie, auch von Amts wegen, die bisherige Jahresabrechnung ändern. Nach dem BGH besteht allerdings nur ein Anlass und eine Befugnis, bei der neuen Jahresabrechnung gerade die Kostenposition zu ändern, auf die sich der Umlage-Beschluss ausgewirkt hat. Im Ergebnis eine Teilanfechtung.

HINWEIS:

Es stellt sich die Frage, ob die Verwaltung der korrigierten Jahresabrechnung § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde zulegen hat. Das ist vorstellbar. Im Fall wären dann die Kosten der Dachreparatur unter den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile („MEA“) umzulegen. Es wäre aber wohl auch möglich, erneut einen Beschluss über die entsprechende Kostenposition zu fassen und diesen neuen Umlage-Beschluss als Basis für den Nachschuss-Beschluss zu nehmen. Hier wäre nur zu beachten, dass dann, wenn ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden darf, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass sie den Wohnungseigentümern erneut einen Nachschuss-Beschluss vorschlagen muss, wenn ein diesem zugrundeliegender Umlage-Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist.
- Ist festgestellt, dass ein derartiger Umlage-Beschluss nichtig ist, kann nichts anderes gelten.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Bauliche Veränderung: Ordnungsmäßigkeit der Gestattung

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.12.2022, 2-09 S 31/22

Die Wohnungseigentümer müssen bei einer privilegierten baulichen Veränderung die Einzelheiten bestimmen. Der Beschluss ist nur ordnungsmäßig, wenn bereits klar ist, wie gebaut werden soll.



Auch das noch

Die outgesourcte Küche

Wer für die Reparatur einer Dunstabzugshaube aufkommen muss, war der Streitpunkt in einem Verfahren zwischen den Vermietern und der Mieterin einer Wohnung, das dem AG Besigheim zur Entscheidung vorgelegt wurde.

In der Wohnung befand sich von Anfang an eine Einbauküche. Laut Formularmietvertrag sollte diese aber nicht Bestandteil des Mietvertrags sein, sondern der Mieterin kostenlos zum Gebrauch überlassen werden. Für Instandhaltungen und Reparaturen sollte die Mieterin aufkommen. Nachdem ein Defekt an der Dunstabzugshaube aufgetreten war, verlangte die Mieterin Reparatur oder Ersatz derselben. Die Vermieter lehnten dies ab und verwiesen auf den Mietvertrag.

„So geht's nicht“, sagte das AG Besigheim (Urteil v. 22.6.2023, 7 C

Zitat

Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.

Antoine de Saint-Exupéry (1900 – 1944), französischer Pilot und Schriftsteller

442/22) und verdonnerte die Vermieter zur Reparatur. Zwar könne einer Einbauküche grundsätzlich ein eigenes rechtliches Schicksal zuteilwerden, eine formularmäßig vereinbarte Leihe einer Einbauküche sei für einen Mieter aber wesentlich nachteilhafter, als wenn die Küche Bestandteil des Mietvertrags und damit mitvermietet wäre. Gehöre die Küche zur Wohnung, müsse nämlich der Vermieter für Instandhaltung und Reparatur aufkommen. Letztlich gehe es bei der vorliegenden Vertragsgestaltung nur darum, die Instandhaltungskosten auf die Mieterin abzuwälzen. Vordergründig genieße die Mieterin zwar den Vorteil, die Küche kostenfrei nutzen zu können. Ob die Vermieter die Küchennutzung aber nicht doch in die Miete einkalkuliert haben, sei für die Mieterin kaum nachprüfbar. Alles in allem sei die Vertragsgestaltung für die Mieterin nachteilhaft, was auch durch die vermeintlich kostenlose Überlassung der Küche nicht aufgewogen werde. Deshalb müssten die Vermieter ran, was die Reparatur der Abzugshaube angeht.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Da kräht doch kein Hahn nach

Bei der Durchsicht der in den einschlägigen Medien veröffentlichten Entscheidungen schwankt der Unterzeichner bisweilen zwischen Kopfschütteln und Lachen. Letzteres überwog bei einem im wahrsten Sinne des Wortes tierischen Judikat des LG Mosbach. Dieses hatte über die Immissionen eines Hahnes zu entscheiden und befand abweichend vom AG Tauberbischofsheim, dass ein Lärmpegel von über 60 dB(A) bei geöffnetem Fenster (!) nicht mehr zumutbar sei, weil Hahnenkrähen von kurzfristigen Impulsen mit hoher Frequenz gekennzeichnet und daher lästiger sei als Dauergeräusche.

Angesichts der vom Gericht für zumutbar befundenen Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 3.000 – 4.000 Euro dürfte der Hahn mittlerweile Justizopfer geworden sein.

Aber Scherz beiseite: Kann der Nachbar in einer betont ländlichen Gegend wirklich Landwirtschaft im Flüstermodus verlangen? Muss sich die Justiz mit typisch deutscher Akribie (in der Besprechung ist ernsthaft von „Krähprotokollen“ die Rede) gegen jede Minimalstörung – und sei sie auch noch so ortstypisch – einspannen lassen?

Muss nicht derjenige, der aufs Land zieht mit Hähnen und derjenige, der in der Stadt wohnen will, mit Verkehrslärm rechnen?

Eine Justiz, die egalisierend überall für eine gleichermaßen immissionsreduzierte Umwelt sorgen will, verwechselt möglicherweise den Rechtsfrieden mit Friedhofsruhe. Und die wollen wir nicht haben in der schönen neuen (Justiz-)Welt.

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.),
Petra Krauß (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 ab 12.12.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5136

