

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2016



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

es gibt noch genügend „Baustellen“ im WEG, die einer Gesetzesnovelle würdig wären. Schon frühzeitig versucht der DDIV

in seiner DDIV-DenkWERKSTATT, einem Forum von Experten aus Theorie und Praxis, sinnvolle Verbesserungen auszuloten. Wir stellen Ihnen einige Überlegungen vor. So erscheint z. B. die seit 1951 unverändert bestehende Regelung, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Personen zu bestehen hat, egal ob die WEG z. B. aus sechs oder über 1.000 Einheiten besteht, nicht mehr unbedingt zeitgemäß.

IT-Sicherheit ist auch in Verwaltungsunternehmen ein großes Thema. Die größte Gefahr stellt dabei die Neugier und Unwissenheit der Mitarbeiter dar. Aber dagegen können Sie ja etwas unternehmen. Es geht nicht selten um die Existenzgrundlage Ihres Unternehmens.

Für die Bezugnahme auf andere Dokumente bei Beschlussfassung hat der BGH neue Maßstäbe gesetzt. Was das z. B. für die Führung der Beschluss-Sammlung bedeutet, erläutert Ihnen heute Dr. Elzer in einer ausführlichen Urteilsbesprechung.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im September

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Das künftige Wohnungseigentumsgesetz → Seite 4

**Organisation**  
IT-Sicherheit: Neugier und Unwissenheit sind die größten Gefahren → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Bezugnahme auf andere Dokumente bei Beschlussfassung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Verwalter muss Jahresabrechnung selbst aufstellen

Stellt der WEG-Verwalter keine Jahresabrechnung auf, können die Eigentümer ihren Abrechnungsanspruch vor Gericht durchsetzen. Wenn der Verwalter ein solches Urteil ignoriert, steht den Eigentümern die Zwangsvollstreckung offen.

Umstritten war bisher, ob die Erstellung einer Jahresabrechnung eine vertretbare oder eine nicht vertretbare Handlung ist. Hiervon hängt ab, ob sich die Eigentümer bei der Zwangsvollstreckung ermächtigen lassen können, einen anderen Verwalter mit der Abrechnung zu beauftragen oder ob gegen den zur Abrechnung verurteilten Verwalter Zwangsmittel angedroht werden müssen.

Der BGH hat diese Frage nun geklärt. Demnach ist die Verurteilung des Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat, eine Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung. Diese ist durch Androhung von Zwangsmitteln (Zwangsgeld, Zwangshaft) gegen den Verwalter zu vollstrecken, um diesen dazu zu bringen, seiner Abrechnungspflicht nachzukommen. Hingegen können sich die Eigentümer nicht ermächtigen lassen, die Abrechnung im Wege der Ersatzvornahme anderweitig erstellen zu lassen.

Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass die Jahresabrechnung über das bloße Auswerten von Belegen hinausgehe. Der Verwalter müsse auch für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Belege einstehen. Diese Verpflichtung könne nur vom Verwalter selbst, nicht aber von Dritten erfüllt werden. (BGH, Beschluss v. 23.6.2016, I ZB 5/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Jahresabrechnung → **636759**

## Vermieter kann auch wegen älterer Mietschulden kündigen

Der Vermieter einer Wohnung kann eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch auf ältere Mietsrückstände stützen. Er muss nicht sofort nach Vorliegen des Kündigungsgrundes kündigen, um das Kündigungsrecht nicht zu verlieren, so der BGH.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter erst 7 Monate, nachdem die Mieterin mit 2 Monatsmieten in Verzug geraten war, fristlos gekündigt. Die Mieterin akzeptierte die Kündigung nicht, weil diese nicht „innerhalb einer angemessenen Frist“ im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB ausgesprochen worden sei.

Der BGH folgte dem nicht. Die von der Mieterin angeführte Vorschrift, wonach eine fristlose Kündigung bei Dauerschuldverhältnissen nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes möglich ist, sei neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht nicht anwendbar. Daher konnte der Vermieter kündigen, obwohl der Kün-

digungsgrund schon vor geraumer Zeit entstanden war. (BGH, Urteil v. 13.7.2016, VIII ZR 296/15)

### ! PRAXIS-TIPP:

Auch wenn der BGH dem Vermieter zugesteht, erst nach längerer Zeit zu kündigen, besteht das Kündigungsrecht des Vermieters nicht endlos. Kündigt der Vermieter trotz Kündigungsgrund längere Zeit nicht, kann das Kündigungsrecht verwirkt sein. Dies ist der Fall, wenn der Mieter berechtigterweise darauf vertrauen darf, dass der Vermieter von seinem Recht zur fristlosen Kündigung keinen Gebrauch (mehr) macht. Ob Verwirkung eingetreten ist, ist eine Frage des Einzelfalls.

**! Weiterführende Informationen:**  
Verzug (Miete) → **625887**

## Verfassungsbeschwerde gegen Bestellerprinzip gescheitert

Seit dem 1.6.2015 gilt für die Vermittlung von Mietwohnungen das Bestellerprinzip: Ausschließlich derjenige zahlt das Maklerhonorar, der den Makler beauftragt hat. Diese Regelung ist verfassungsgemäß. Das hat das Bundesverfassungsgericht entschieden und die Verfassungsbeschwerde zweier Immobilienmakler und eines Mieters zurückgewiesen.

Der Gesetzgeber bringe mit dem Bestellerprinzip die Interessen von Wohnungssuchenden und Wohnungsvermittlern in einen verhältnismäßigen Ausgleich. Auf dem Mietwohnungsmarkt herrschten Ungleichgewichte zu Lasten der Wohnungssuchenden. Es sei legitim zu verhindern, dass die Wohnungssuchenden Kosten tragen müssen, die vorrangig im Interesse des Vermieters entstehen. Wohnungsmakler könnten nach wie vor provisionspflichtig Wohnungen vermitteln. Dass es durch die Neuregelung zu Einnahmeeinbußen komme, stehe der Angemessenheit des Bestellerprinzips nicht entgegen. (Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 29.6.2016, 1 BvR 1015/15)

## Mieterhöhung bei Einfamilienhaus kann mit Wohnungs-Mietspiegel begründet werden

Eine Mieterhöhung bei einem Reihen- bzw. Einfamilienhaus kann auch dann formell wirksam mit einem Mietspiegel begründet werden, wenn der Mietspiegel ausdrücklich nicht auf solche Objekte anwendbar ist.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter eines Einfamilienhauses eine Mieterhöhung auf den Berliner Mietspiegel gestützt. Dieser sieht ausdrücklich vor, nicht auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern anwendbar zu sein. Die Mieter meinen daher, der Vermieter könne das Mieterhöhungsverlangen nicht mit dem Mietspiegel begründen und halten es daher für formell unwirksam.

Der BGH hatte an dem Mieterhöhungsverlangen nichts auszusetzen. Hieran dürften keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Begründungserfordernis solle dem Mieter lediglich ermöglichen, die verlangte Mieterhöhung zumindest ansatzweise auf ihre Berechtigung zu überprüfen. Hierdurch solle eine außergerichtliche Einigung gefördert werden.

Dass der Berliner Mietspiegel ausdrücklich nicht für Einfamilienhäuser gilt, war für die formelle Wirksamkeit des Verlangens unerheblich. Jedenfalls dann, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne

für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liege, was hier der Fall war, reiche die Bezugnahme auf einen an sich nicht einschlägigen Mietspiegel aus. Es entspreche einem Erfahrungssatz, dass die Miete für Einfamilienhäuser im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liege.

Für die inhaltliche Prüfung der Mieterhöhung kann der nicht anwendbare Mietspiegel allerdings nicht herangezogen werden. Die dort genannten Entgelte entfalten keine Indizwirkung für die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Insoweit hatte das Landgericht ein Sachverständigengutachten eingeholt. (BGH, Beschluss v. 26.4.2016, VIII ZR 54/15)

**! Weiterführende Informationen:**  
Mietspiegel → **668296**

## Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter als Kündigungsgrund

Auch wenn das Jobcenter die Zahlung der Miete übernimmt, kommt bei wiederholt unpünktlichen oder unvollständigen Mietzahlungen eine fristlose oder ordentliche Kündigung in Betracht.

Zwar ist dem Mieter ein Verschulden des Jobcenters bezüglich der unpünktlichen Mietzahlungen nicht zuzurechnen. Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete zahlt.

Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung kann sich aber auch allein aus der in der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben. Dem Verschulden des Mieters kommt bei der Gesamtabwägung zwar regelmäßig erhebliches Gewicht zu, es ist aber keine zwingende Voraussetzung, um einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung annehmen zu können. Vielmehr kann die Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und denen des Mieters auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters an den unpünktlichen Zahlungen zu dessen Lasten ausfallen. So etwa, wenn zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter besonders auf den pünktlichen Eingang der Miete angewiesen ist. Auch ob das Mietverhältnis bisher störungsfrei verlaufen ist, kann eine Rolle spielen. Letztlich kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

Zudem wird allein dadurch, dass der Mieter staatliche Leistungen erhält, die Verschuldensvermutung nicht widerlegt. Vielmehr muss der Mieter nachweisen, dass er die Leistung rechtzeitig beantragt und bei Zahlungsverzögerungen bei der Behörde auf pünktliche Zahlung gedrungen hat. Auch auf eine erhaltene Abmahnung und die deshalb drohende Kündigung muss der Mieter die Behörde hinweisen. (BGH, Urteil v. 29.6.2016, VIII ZR 173/15)

**! Weiterführende Informationen:**  
Zahlungsverzug des Mieters → **625903**

## Kabinett beschließt Zulassungsregelung für Immobilienverwalter und Makler

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler beschlossen. Ab Ende 2017 könnten die neuen Anforderungen gelten.



## Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

**Anmeldung unter [www.online-training-immobilien.haufe.de](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### Funkrauchmelder

Di., 27.9.2016, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Jetzt auch noch die Rauchmelderpflicht – als ob Sie als Verwalter nicht schon genug zu tun hätten! Können fernprüfbare Rauchmelder Ihnen die Arbeit erleichtern? Wie sieht es mit der Haftung aus? Profitieren die Wohnungsnutzer auch von der Fernprüfung? In diesem Seminar erhalten Sie Antworten auf diese und weitere aktuelle Fragen zum Thema Ausstattungspflicht. Außerdem erfahren Sie alles Wissenswerte zur Funktechnik und zu den Gerätefunktionen.

*Referentin: Marina Schimunek (BRUNATA-METRONA)*

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Immobilienverwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ 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

## Das künftige Wohnungseigentumsgesetz

Martin Kaßler, DDIV Berlin

**Vor nunmehr 65 Jahren wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) veröffentlicht. Und seit der 2. großen Novellierung im Jahr 2007 sind nun auch schon beinahe 10 Jahre ins Land gegangen. Ob in Kürze die 3. Runde eingeläutet wird, steht indes noch nicht fest, dennoch gibt es bereits von unterschiedlichen Seiten Bestrebungen hierzu. Auch der DDIV stellt das WEG seit geraumer Zeit auf den Prüfstand. Eigens dafür hat er eine DDIV-DenkWERKSTATT initiiert. Ein Forum, welches Experten aus Theorie und Praxis vereint, die das WEG auf Praktikabilität und Zukunftsfähigkeit hin untersuchen. Als einziger politischer Interessenverband der Branche ist es Ziel des DDIV, hier frühzeitig Position zu beziehen. Dass es durchaus WEG-Reformbedarf gibt, wird auch Thema auf dem 24. Deutschen Verwaltertag am 15./16. September in Berlin sein.**

### Wohneigentum und Wohnungseigentumsgesetz

Insgesamt gibt es in Deutschland mittlerweile in 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften und über 9 Millionen Eigentumswohnungen, von denen ca. 3,7 Millionen von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Und der Trend in Richtung Wohnungseigentum setzt sich weiter fort. So wurden im Jahr 2015 fast 60.000 neue Eigentumswohnungen gebaut und bereits im 1. Halbjahr 2016 der Bau von über 38.000 Wohnungen genehmigt. Durch den anhaltenden Zuzug nach Deutschland, die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren, die eine Investition in Wohnungseigentum attraktiv machen, kann mit einer weiteren Bedeutungssteigerung des Wohnungseigentums gerechnet werden.

Mit dem Aufstieg der Eigentumswohnung als Wohnform haben sich insbesondere seit der Wiedervereinigung der Abstimmungsbedarf innerhalb und die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnungseigentümergeinschaft stetig erhöht.

Infolge der BGH-Entscheidungen über sog. „Zitterbeschlüsse“ (Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 54/99) und der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft (Beschluss v. 2.6.2005, V ZB 32/05) trat der Reformbedarf offenkundig zutage, der anschließend in die Reform von 2007 mündete.

Über den Erfolg der Reform herrscht in Fachkreisen indes anhaltend eine rege Diskussion. Sicher ist, dass sich in den vergangenen 10 Jahren viele neue „Baustellen“ aufgetan haben. So hat z. B. die Entscheidung des BGH über die Verbrauchereigenschaft der Eigentümergeinschaft deren Selbstverständnis grundlegend verändert – mit erheblichen rechtlichen und praktischen Auswirkungen (Urteile v. 24.3.2015, Az. VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14). Durch technologische Entwicklungen sowie immer noch bestehende Regelungslücken zeichnet sich der Anpassungsbedarf vieler Normen bereits ab.

### Die Politik wird aufmerksam

Dass das Wohnungseigentumsgesetz wiederholt die Aufmerksamkeit der Politik erregt hat, zeigt sich u. a. in zwei politischen Initiativen, die innerhalb der vergangenen Monate auf den Weg gebracht wurden.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen veröffentlichte Mitte April einen Antrag (BT-Drs. 18/8084) zur Reform des WEG. Neben der berechtigten Forderung nach der Einführung von Berufszugangsregelungen für Wohnungseigentums- und Mietverwalter liegt der Schwerpunkt des Antrags auf der energetischen Modernisierung und verbrauchernahen Ausgestaltung des WEG, wie z. B. die gesetzliche Festschreibung von offenen Fremdkonten als Kontenform. Eine weitere Forderung erstreckt sich auf die „Stärkung des Beirats als Kontrollorgan“. Der DDIV machte in seiner sehr bestimmten Stellungnahme zum Antrag klar, dass viele Vorschläge vom Grundsatz her zu begrüßen sind, die bestehenden gesetzlichen Normen jedoch in den meisten Fällen völlig ausreichend sind und nur einer konsequenten Anwendung bedürfen.

Ein weiterer Antrag, dieses Mal aus den Reihen des Bundesrats (BR-Drs. 340/16), zielt neben der Elektromobilität auch auf die Förderung der Barrierefreiheit in Eigentümergeinschaften ab. Entscheidungen über Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sollen durch eine Absenkung der zustimmungsrechtlichen Erfordernisse bei der Beschlussfassung erleichtert werden. Eine weitere „Baustelle“, die sich in den letzten Jahren durch den technologischen Fortschritt und die politische Schwerpunktsetzung aufgetan hat, ist die Elektromobilität. Strittig ist dabei insbesondere, inwieweit für den Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer eingeholt werden muss. Auch die Rechtsprechung bietet in diesen Fällen kein kohärentes Bild, weshalb im Antrag des Bundesrates dazu eine Absenkung der zustimmungsrechtlichen Erfordernisse gefordert wird. Beide Änderungswünsche des Bundesrates finden beim DDIV Unterstützung.

### DDIV fordert umfassende Analyse statt kleinteiligem Stückwerk

Änderungsbedarf ist also auch aus Sicht der Politik durchaus vorhanden. Aktionismus darf jedoch nicht die Lösung sein. Eine umfassende Bestandsanalyse sollte daher allen Überlegungen vorgelagert werden. Der DDIV geht hier voran und ist bereits seit geraumer Zeit in intensiven Gesprächen mit den zuständigen Ministerien sowie deren Pendanten auf Länderebene. Darüber hinaus hat im Juni 2016 ein Expertengremium aus führenden Wissenschaftlern und Juristen des Wohnungseigentumsrechts sowie Vertretern aus der Verwalterpraxis im Rahmen einer zweitägigen „DDIV-DenkWERKSTATT WEG-Reform“ getagt. Dabei wurde auf Grundlage einer 40-seitigen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert, deren Überarbeitung im Rahmen des Workshops ausgiebig diskutiert wurde.

### Regelungslücke

Eine Regelungslücke besteht z. B. im Beginn der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Hintergrund ist ein Urteil des BGH (Urteil v. 11.12.15, Az. V ZR 80/15), wonach nur als werdender Eigentümer anzusehen ist, wer neben einer Vormerkung auch den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe vorweisen kann. Im Rahmen der DDIV-DenkWERKSTATT wurden dazu unterschiedliche Positionen sichtbar, die das Regelungserfordernis verdeutlichen.

Einigkeit bestand gleichwohl dahingehend, dass die werdende Eigentümergeinschaft Rechtsfähigkeit besitzen müsse. Hinsichtlich des Beginns der Rechtsfähigkeit wurde zum einen für die Ansicht des BGH plädiert, nach der die Rechtsfähigkeit mit Übergabe inklusive Vormerkung beginnt. Zum anderen wird ebenfalls auf die BGH-Entscheidung Bezug genommen, allerdings ohne das Kriterium der Übergabe. Einer 3. Auffassung zufolge sollte die Rechtsfähigkeit mit der Anlegung der Woh-

nungsgrundbuchblätter entstehen. Denn wird bei Beginn der Rechtsfähigkeit analog zum BGH-Urteil auf die Übergabe abgestellt, ergeben sich für den Verwalter in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten, den Zeitpunkt des Besitzübergangs festzustellen. Abstimmungen in Eigentümersammlungen können anfechtbar werden, wenn beispielsweise ein Besitzübergang am Tag vor der Versammlung vorgegeben wird, der vermeintliche Eigentümer jedoch nicht eingeladen wurde. Im Vergleich zum Besitzübergang ist das Anlegen der Wohnungsgrundbücher nachvollziehbar und nachweisbar. Allerdings müsste bei der letztgenannten Variante eine zusätzliche Begrenzung der Rechtsmacht für den teilenden Eigentümer angeschlossen werden. Die Komplexität dieser Auffassungen zeigt exemplarisch einen Regelungsbedarf, bei dessen Formulierung praktische Überlegungen ebenso berücksichtigt werden sollten.



### Steigender Abstimmungsbedarf muss berücksichtigt werden

Die Bestandsanalyse sollte auch vor dem Hintergrund des ständig steigenden Abstimmungsbedarfs innerhalb der WEG und den dadurch auch erheblich gestiegenen Anforderungen an den Verwalter durchgeführt werden. Trotz der aktuell desolaten Sanierungsquote in Eigentümergemeinschaften werden energetische Sanierungen in den nächsten Jahren den Abstimmungsbedarf erhöhen. Rechtssichere Beschlüsse durch eine klare Gesetzeslage für energetische Sanierungen sind hierfür allerdings die Grundlage. Unsicherheiten über Abgrenzungsfragen, z. B. ob es sich um eine bauliche Maßnahme, ordnungsmäßige Instandsetzung, Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung handelt, führen bislang oftmals dazu, dass energetische Sanierungen in Eigentümergemeinschaften, wenn überhaupt, nur schleppend umgesetzt werden. Grundsätzlich wird die Rechtsunsicherheit bei Abgrenzungsfragen durch das Institut der Bestandskraft, die nach Ablauf eines Monats eintritt, verringert. Eine wirkliche Rechtssicherheit bei Abgrenzungsfragen könnte eine gesetzgeberische Absenkung und Angleichung des Quorums bei baulichen Maßnahmen und Modernisierungen schaffen.

### Nachträgliches Zustimmungsverfahren?

Neben der Herabsetzung der erforderlichen Mehrheit ist die Einführung eines nachträglichen Zustimmungsverfahrens eine Alternative zur Erleichterung der Willensbildung. Bei einer Einordnung einer Maßnahme als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG wird das zu erreichende Quorum von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (doppelt qualifizierte Mehrheit) aktuell häufig nicht erreicht. Fragmentierte Eigentümerstrukturen, die immer weniger aus Selbstnutzern oder in der Nähe ansässigen Personen bestehen, führen zu einer mangelnden Versammlungspräsenz, was sich negativ auf das Erreichen einer doppelt qualifizierten Mehrheit auswirkt. Durch ein nachträgliches Zustimmungsverfahren könnten Eigentümer, die bei der Versammlung nicht

anwesend waren, nach der Versammlung vom Versammlungsleiter zur Abgabe ihrer Stimme aufgefordert werden. Würde diese Gelegenheit nicht wahrgenommen, könnte nach Ablauf einer zweiwöchigen Frist die Zustimmung als verweigert gewertet werden.

### Einfache Lösungen und der Blick über den Tellerrand

Gleichwohl sollten nach der Auffassung des DDIV mögliche Reforminhalte sich auch auf vermeintlich simple Lösungen erstrecken, die oftmals eine erhebliche Praxiswirkung entfalten. Beispielhaft kann hier die starre Regelung zum Verwaltungsbeirat gemäß § 29 Abs. 1 WEG genannt werden, wonach ein Verwaltungsbeirat aus „einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern“ bestehen soll. Diese Norm ist seit dem Jahr 1951 unverändert geblieben. Denn während am Anfang des Gesetzes Wohnungseigentümergeinschaften oft nur aus wenigen Einheiten bestanden, gibt es mittlerweile Eigentümergemeinschaften mit bis zu 2.000 Einheiten. Eine Öffnungsklausel zur flexiblen Festlegung der Anzahl der Beiratsmitglieder wäre daher eine praxisnahe Verbesserung für Verwalter und Eigentümer.

Zusätzlich sollten im Rahmen einer WEG-Reform auch Auswirkungen anderer Regelungsbereiche mit Berührungspunkten zur Verwaltertätigkeit einbezogen werden. Die Eintragung des Verwalters in das Grundbuch kann beispielsweise als Nachweis seiner Vertretungsbefugnis fungieren. Praktische Nachweisprobleme würden dadurch der Vergangenheit angehören und auch leicht vermeidbare Fehler, beispielsweise die Bestellung mehrerer Verwalter für einzelne Häuser einer Mehrhausanlage, könnten vermieden werden. Bei einer Umsetzung könnten durch die aktuelle Einführung eines elektronischen Datenbankgrundbuchs und der Einsichtnahme von Verwaltern in selbiges, Synergieeffekte generiert werden, wofür sich der DDIV bereits seit geraumer Zeit einsetzt. Ebenso korrespondiert die Grundbucheintragung mit der Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter. Der Grundbucheintrag könnte sodann Teil des Gesetzesvorhabens werden. Dabei müsste auch die Fragestellung nach der Regelungsbreite, also ob die Eintragungspflicht nur für gewerbliche Verwalter oder auch für nebenberufliche Verwalter gelten würde, in die Überlegungen einbezogen werden.

### Ziel: Komplexitätsreduktion und Minimierung der gerichtlichen Auseinandersetzungen

Der DDIV verfolgt das klare Ziel einer nachhaltigen Vereinfachung und Komplexitätsreduktion des Gesetzes im Sinne der Verwaltungsunternehmen, Eigentümer und Gerichte. Eine Vereinfachung soll dabei jedoch keine Reduktion um jeden Preis bedeuten. Vielmehr soll die Komplexität bei gleichzeitiger Beibehaltung einer ausreichenden Regelungsichte reduziert werden. Dabei soll das Gesetz auch fit für die Zukunft gemacht werden, um sowohl für aktuelle als auch zukünftige Herausforderungen gewappnet zu sein.

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, der mittlerweile mehr als 1.700 professionelle Immobilienverwaltungen in 10 Landesverbänden auf sich vereint.



# Organisation

## IT-Sicherheit: Neugier und Unwissenheit sind die größten Gefahren

Reinhold Okon, München

**Kaspersky Lab veröffentlichte erschreckende Zahlen. Bis Ende Juli 2016 fanden ca. 720.000 Angriffe durch Ransomware (auch Erpressungs- oder Verschlüsselungstrojaner genannt) auf Internetnutzer statt. Im Jahr zuvor waren es erst ca. 130.000. So gesehen entspricht das einer Zunahme von weit über 500 Prozent. Die Gefahr steigt weiter und Unternehmen müssen handeln. So denkt auch der Staat und verpflichtet Unternehmen per Gesetz, das Thema IT-Sicherheit besonders zu fokussieren und umzusetzen.**

Im Sommer 2015 wurde das IT-Sicherheitsgesetz verabschiedet. Seit nunmehr einem Jahr ist dieses Gesetz also in Kraft. Allerdings ist festzustellen, dass die wenigsten Unternehmen - besonders aber die Klein- und mittelständischen Unternehmen (KMUs) - wissen, welche gesetzlichen Anforderungen überhaupt bestehen. Die Erklärung dafür ist relativ einfach. Das IT-Sicherheitsgesetz betrachtet primär Unternehmen aus den Bereichen Energie, Informationstechnik, Telekommunikation sowie Wasser und Ernährung als Betreiber kritischer Infrastrukturen. Dadurch fühlen sich (logischerweise) die wenigsten Unternehmen, die in anderen Geschäftsfeldern tätig sind, angesprochen.

### IT-Sicherheitsgesetz also nur für große Unternehmen?

Ich wage zu behaupten, dass in ferner Zukunft dieses IT-Sicherheitsgesetz (wenn vielleicht auch in abgeschwächter Form) sich flächendeckend auch auf kleine Unternehmen ausbreiten wird. Warum? Die Bedrohungen nehmen zu und Systeme, die z. B. von Viren befallen/infiziert wurden, sind sehr häufig nur schwer oder auch gar nicht mehr zu säubern. Gerade KMUs sind damit schnell existenzbedrohenden Risiken ausgesetzt und müssen um den Fortbestand ihres Unternehmens bangen.

Die Beobachtungen der letzten Zeit zeigen, dass viele KMUs immer erst agieren, wenn der „Fall X“ eingetreten ist und selten ein vorausplanendes Risikomanagement erstellen und anwenden. Erst wenn ein System gehackt oder angegriffen wurde, wird eine „vernünftige Firewall“ in Betracht gezogen. Dieses „Feuerwehrverhalten“ kostet Nerven, Zeit und Geld. Dabei ist Risikomanagement sogar eine gesetzliche Pflicht.

Die Geschäftsführung ist verpflichtet, organisatorische und technische Maßnahmen gegen Datenverlust zu ergreifen

- § 91 Abs. 2 AktG (Innenhaftung): Pflicht zum Risikomanagement
- § 9 BDSG (unter anderem Kontrolle von Zutritt, Zugang, Zugriff, Weitergabe, Eingabe, Verfügbarkeit)

### Die Virengefahr ist immer gleich groß

Gerade beim Thema Virenbefall zeigt sich, wie wichtig es ist, ein vernünftiges Risikomanagement einzurichten und anzuwenden. Die Ereignisse der letzten Monate verdeutlichen, wie schnell eine existenzbedrohende Situation eintreten kann. Der Cerber-Virus z. B. ist - wie „Locky“, „Zepto“ und „Cryptowall“ auch - ein Erpresser-Trojaner (Ransomware). Dieser

kommt sowohl als Mail-Anhang (zur Zeit sind Initiativ-Bewerbungen auf einen Arbeitsplatz ganz aktuell) als auch über infizierte Websites. Wird er erst einmal ausgeführt, verschlüsselt er nahezu alle Dateien auf lokalen Festplatten und Netzlaufwerken. Wird dann versucht, eine Datei zu öffnen, öffnet sich meistens der Internet-Browser. Hier erfolgt dann die Aufforderung, ein Lösegeld in Form von Bitcoins (anonyme bargeldlose Internetwährung) zu bezahlen. Einige Unternehmen, denen kein aktuelles Backup vorlag, waren geneigt, das Lösegeld zu bezahlen. Sie hofften, dass dann alle Daten wieder nutzbar wären. Es kann nur eindringlich davor gewarnt werden, dieses Lösegeld zu bezahlen. Auch wenn die Lösegeldsumme vermeintlich niedrig ist (umgerechnet ca. 500 Euro für Cerber und Locky, für Zepto ca. 2.400 Euro), so fördert man dadurch noch die kriminelle Energie und unterstützt sogar deren exzessive Verbreitung. Darüber hinaus ist keinesfalls garantiert, dass alle Daten wieder den einstigen Urzustand wie vor dem Befall aufweisen, sollte man den Entschlüsselungs-Key der Erpresser erhalten haben.



### Wo ist der Ursprung dieser Viren? Beispiel Locky

Die Funktionsweise lässt darauf schließen, dass der Virus aus dem osteuropäischen/asiatischen Raum kommt. Nachdem der Virus ausgeführt wurde, überprüft er zuerst die Systemsprache. Erkennt er, dass diese russisch ist, nimmt er keine Veränderungen vor und richtet deshalb auch keinen Schaden an. Ist die Systemsprache dagegen eine andere, so erstellt er sofort Kopien wichtiger Systemdateien und erstellt im Nachgang einen Autostart-Registry-Key-Eintrag, welcher es ihm ermöglicht, auch nach einem Neustart weiterhin aktiv zu bleiben.

8c6kWNsWa-.cerber	07.06.2016 04:17
# DECRYPT MY FILES #.html	07.06.2016 04:12
# DECRYPT MY FILES #.txt	07.06.2016 04:12
# DECRYPT MY FILES #	07.06.2016 04:12
# DECRYPT MY FILES #.vbs	07.06.2016 04:12

Bild oben: Typische Dateien, wenn Cerber aktiv geworden ist.

### Ein Auto fährt auch nicht ohne Motor

Wohl dem, der ein aktuelles Backup hat. Obwohl, das beste Backup nützt nichts, wenn auch das System betroffen ist. Die neuesten Generationen der Verschlüsselungs-Trojaner sind darauf ausgelegt, nicht nur persönliche Dateien wie etwa Dokumente, Bilder, MP3-Dateien etc. zu verschlüsseln, sondern auch Betriebssystem-Daten. Viele Unternehmer verlassen sich darauf, dass sie ein aktuelles Backup haben. Ist jedoch das System betroffen, nützt einem das Backup alleine ziemlich wenig. Ein kleiner Vergleich: Ohne Motor nützt Ihnen das schönste Auto nichts. Mittlerweile gibt es erfreulicherweise recht kostengünstige Alternativen, die es ermöglichen, auch ein betroffenes System (durch Einsatz einer speziellen

Software) binnen kürzester Zeit wieder auf die Beine zu stellen. Als Fazit ist festzuhalten, dass ein Unternehmen neben der klassischen Datensicherung auch immer eine Systemsicherung vornehmen sollte.

### Der menschliche Faktor

Die Fachzeitschrift „KES“ (<http://www.kes.info>) stellte in einer Umfrage fest, dass ein großer Anteil der Schäden in Unternehmen durch die eigenen Mitarbeiter verursacht wird. Dabei basiert nur ein geringer Anteil auf bewussten Manipulationen von Daten und Programmen durch Mitarbeiter. Und wenn einmal eine bewusste Manipulation vorliegt, dann häufig aufgrund eines gestörten Arbeitsverhältnisses, z. B. weil der Arbeitnehmer gekündigt wurde u. Ä. Der weitaus größere Anteil ist aber auf Unwissenheit der Mitarbeiter zurückzuführen. Mangels Zeit und Geld verzichten leider viele Unternehmer auf intensive Programm-schulungen. Nicht selten werden neue Mitarbeiter von „erfahrenen Mitarbeitern“ angeleitet. Damit werden Fehler, die schon der erfahrene Mitarbeiter im Programm gemacht hat, weiter „vererbt“.



Manchmal ist es aber auch eine ungesunde Selbstüberschätzung, die zur Gefahrenquelle wird. Viele fühlen sich als Haus- und Heimadministrator dazu berufen, etwaige Änderungen und Konfigurationen an Programmen selbstständig vorzunehmen. Dabei kommen dann kleine nützliche Tools gerade gelegen, die von verschiedenen Webseiten angeboten werden und die nach der Installation das System angeblich schneller, sicherer und übersichtlicher machen sollen. Die Neugier sorgt dafür, dass E-Mails und deren Anhänge geöffnet werden, weil die E-Mails grammatikalisch wenig auffällig und nahezu frei von Rechtschreibfehlern sind. Die neuesten Generationen der E-Mails sind sogar personalisiert. Der Empfänger wird mit seinem Vornamen und Nachnamen angesprochen. Das erweckt erst recht einen vertrauensvollen Eindruck. Es bleibt festzuhalten: Die Faktoren Neugier und Unwissenheit sind noch immer die größten Schadensverursacher durch Mitarbeiter im Unternehmen.

### Bester Ansatz: Die IT-Sicherheitsrichtlinie

In naher Zukunft werden auch kleine Unternehmen IT-Sicherheitsrichtlinien erstellen und anwenden müssen. Die IT-Sicherheitsrichtlinie ist der Fahrplan zur schnellen und effektiven Vorgehensweise zur Wiederherstellung des produktiven Urzustandes im Unternehmen.

Doch IT-Sicherheitsrichtlinien nutzen auch nur dann, wenn sie von jedem Mitarbeiter gelebt werden - und ganz besonders von der Geschäftsführung. Wenn der Chef nun doch eine vernünftige Firewall anschafft, heißt das aber noch lange nicht, dass das System für die Zukunft vernünftig aufgestellt ist. Für jeden Mitarbeiter muss eine ganz klare rote Linie erkennbar sein. Es reicht nicht aus, wenn der Chef einige Maßnahmen ergreift, die Mitarbeiter dann aber nicht genügend mitnimmt. Der Umgang der Mitarbeiter mit den Datensystemen wäre

dann infrage gestellt. Sensibilisierung und Schulung zu den Systemen ist unabdingbare Voraussetzung. Es ist auch nicht ausreichend, Schulungen nur einmalig abzuhalten. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) schreibt z. B. für jeden Mitarbeiter eine jährliche Schulung vor. Dabei wird hauptsächlich auf die gesetzlichen Vorgaben des BDSGs und deren Umsetzung eingegangen.

Fazit: Mitarbeiter müssen unbedingt im Umgang mit der technischen Ausstattung innerhalb des Unternehmens ausgebildet und mit deren Handhabung vertraut gemacht werden.

### So baut sich die IT-Sicherheitsrichtlinie auf



Wichtige Maßnahmen neben der IT-Sicherheitsrichtlinie

- Ausreichende Dokumentation der gesamten EDV-Struktur
- Erstellung eines Notfallkonzeptes
- Abschluss von Versicherungen (z. B. Cyberversicherung)
- Alarmierungsplan (wen muss ich informieren)
- Sicherungskopien der eingesetzten Software (Programmsoftware)
- Erstellung eines Datensicherungskonzeptes
- Regelmäßige Datensicherung
- Dokumentation der Datensicherung
- Sporadische Überprüfung auf Wiederherstellbarkeit von Datensicherungen
- Einsatz und Heranziehung spezialisierter und unabhängiger Dienstleister, die das System auf ihre Sicherheit und Belastbarkeit überprüfen.

### Fazit

IT-Sicherheit ist kein Produkt, sondern ein stetiger Prozess. Und jedem sollte klar sein, dass es nun mal keine 100 % Sicherheit gibt. Als Datenschutzbeauftragter und Spezialist für IT-Sicherheit kann ich nur jedem empfehlen, sich sofort mit dem Thema IT-Sicherheitsrichtlinie/Risikomanagement auseinanderzusetzen. Die Zukunft wird mehr und mehr durch das Internet geprägt. Die jetzigen Bedrohungen werden vielleicht in 5-10 Jahren belächelt werden. Das Internet ist noch sehr jung und wir stehen erst am Anfang. Das Internet der Dinge (Internet 4.0) wird in naher Zukunft alle elektronischen Geräte miteinander verbinden können. Die technischen Möglichkeiten sind zum Teil berauschend und machen Lust auf mehr. Andererseits kann sich keiner mehr sicher sein, ob nicht auch der Fernseher ebenfalls von einem Virus befallen sein könnte und den Zuschauer auf irgendeine Art und Weise manipulieren könnte. Denken wir erst mal gar nicht über medizinische Geräte nach.

#### DER AUTOR

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





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer WEG mit 3 Wohneinheiten hat jeder Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem zugewiesenen Kfz-Stellplatz. Einer der Eigentümer stellt einen Wohnwagen auf seinen Kfz-Stellplatz und versperrt dadurch die Sicht aus der Wohnung im UG. Die Teilungserklärung enthält keine Regelung über die Nutzung der Kfz-Stellplätze. Es gibt auch keinen Beschluss hierzu. Der Eigentümer der UG-Wohnung stört sich massiv daran und möchte einen Beschluss fassen lassen, dass das Abstellen von Wohnwagen auf den Kfz-Abstellplätzen untersagt ist. Seine Begründung: Auf einem Kfz-Stellplatz dürfen nur Kfz und keine Wohnwagen abgestellt werden. Kann ein solcher Beschluss wirksam gefasst werden und wenn ja, mit welcher Mehrheit ?**

Nach einem Urteil des AG Hattingen (Urteil v. 23.1.2014, Az.: 28 C 30/13) kann durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden, dass auf im allgemeinen Gemeinschaftseigentum stehenden Kfz-Stellplätzen ein Abstellen von Wohnwagen nicht zulässig ist.

Im Übrigen ist § 14 Nr. 1 WEG zu beachten, wonach jeder Eigentümer von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen darf, dass dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Soweit durch den langfristig abgestellten Wohnwagen die Sicht aus dem Fenster der Wohnung im UG versperrt wird, kommt ein Anspruch des betroffenen Eigentümers nach § 15 Abs. 3 WEG in Betracht, den die Eigentümergemeinschaft auch per Beschlussfassung an sich ziehen kann.

**In einer WEG ist laut Teilungserklärung das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen vereinbart. In einer Eigentümerversammlung wird beschlossen, per Handzeichen abzustimmen. Bei einer anschließenden Abstimmung zählt der Verwalter nur die Handzeichen, bewertet diese aber nicht nach den Miteigentumsanteilen. Ist diese Vorgehensweise zulässig?**

In dem konkreten Fall wurden nur die Abstimmmodalitäten in der Eigentümerversammlung beschlossen. Somit bleibt es auch trotz Abstimmung per Handzeichen bei dem in der Teilungserklärung geregelten Wertprinzip. Steht eindeutig fest, dass der Beschluss auch bei Anwendung des Wertprinzips angenommen oder abgelehnt worden wäre, ist die falsche Bewertung der Stimmanteile bei der Beschlussfeststellung jedoch unschädlich.

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

**Darf ein Verwalter zu einem Eigentübertreffen von z. B. 12 Mit-eigentümern nur 11 einladen bzw. diese in einem Extraanschreiben zu einer bestimmten Besprechung einladen, um in dieser „Besprechung“ Vorgehensweisen der Eigentümergemeinschaft gegen den nicht eingeladenen Eigentümer zu besprechen?**

Da sich der Verwalter objektiv und neutral gegenüber allen Eigentümern verhalten sollte und keine Interessengruppen durch einen Wissensvorsprung bevorzugen darf, ist das vorgenannte Vorgehen nicht zu empfehlen. Der Verwalter sollte daher in der Eigentümerversammlung in Anwesenheit des betroffenen Eigentümers die Angelegenheit aufgrund seiner ihm obliegenden Neutralitätspflicht erörtern.

**Eine WEG hat die Montage der Rauchwarnmelder und die notwendige jährliche Überprüfung durch eine Firma aus Kostengründen abgelehnt. Die Rauchwarnmelder wurden von den Eigentümern selbst angebracht und werden selbst jährlich auf Funktion überprüft samt Dokumentation. Kann oder muss der Verwalter, entgegen dem Beschluss der Eigentümer, trotzdem eine Firma für die jährliche Prüfung der Rauchwarnmelder samt Dokumentation beauftragen?**

Im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht und die Brandversicherung für das Gebäude sollte der Verwalter in jedem Fall von jedem Eigentümer einen Nachweis über den Einbau der Rauchwarnmelder und die jährliche Funktionsprüfung verlangen. Ohne ermächtigenden Beschluss darf der Verwalter eine Firma für die jährliche Prüfung der Rauchwarnmelder samt Dokumentation im Namen der WEG nicht beauftragen.

**Im Zusammenhang mit Konten von WEGs wurden wir von der kontoführenden Bank aufgefordert, zu den WEGs jeweils eine Eigentümerliste einzureichen. Dies wäre aufgrund neuer Meldeb Bestimmungen notwendig. Zusätzlich wird um Kopien der Verwalterverträge sowie der Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen gebeten. Ist dies alles mit dem Datenschutz vereinbar?**

Bei der Eröffnung eines offenen Fremdgeldkontos durch den Verwalter fordern die Banken in der Regel einen aktuellen Nachweis über die Verwalterbestellung in Form einer Kopie des unterzeichneten Verwaltervertrages sowie des Protokolls der Eigentümerversammlung, in welcher die Verwalterbestellung beschlossen wurde. Auch kann die Bank die Vorlage einer aktuellen Eigentümerliste verlangen.

**In einem neuen Mehrfamilienhaus einer werdenden Eigentümergemeinschaft möchte eine Mieterin Gruppentherapien für Raucherwohnungen anbieten. Die Kurse sollen zweimal wöchentlich im Umfang von je 2 Stunden mit je 10 Personen in den Wohnräumen stattfinden. In der Teilungserklärung gibt es keine Regelungen zur gewerblichen Nutzung. Es ist auch keine evtl. Verwalterzustimmung geregelt. Zulässig?**

Eine von der ermittelten Zweckbestimmung abweichende Nutzung des Wohnungs- oder des Teileigentums ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Dabei gilt nach herrschender Meinung eine typisierende bzw. generalisierende Betrachtungsweise. Dies bedeutet, dass nicht auf die konkrete Beeinträchtigung im Einzelfall abgestellt wird, sondern geprüft wird, ob die konkrete Nutzung generell der Zweckbestimmung als Wohnraum widerspricht.

In dem konkreten Fall ist zumindest zweifelhaft, ob die geplanten Gruppentherapien diesen Voraussetzungen gerecht werden.

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



# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

es war wohl Werner Merle, der als erster vorschlug, die Abrechnungen und Wirtschaftspläne gemeinsam mit dem Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer sie genehmigen, in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Als ich selbst den Vorschlag las, wollte ich ihn zuerst instinktiv ablehnen. Das habe ich aber dann doch nicht. Denn der Vorschlag war goldrichtig – und galt für alle Beschluss-Anlagen.

Aus diesem Grunde habe ich den Verwaltern als sichersten Weg geraten, sämtliche Beschluss-Anlagen in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Der herrschenden Meinung entsprach diese Ansicht nicht. Dies dürfte sich jetzt aber rasch ändern. Denn jedenfalls nach dem als „Entscheidung des Monats“ darzustellenden aktuellen BGH-Urteil kommt die Praxis an einer Sammlung von Beschluss-Anlagen nicht mehr vorbei. Damit ist die Beschluss-Sammlung zwar nicht enträtselt. Es ist aber wieder ein wenig mehr Klarheit erreicht. Und das ist gut so.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Bezugnahme auf andere Dokumente bei Beschlussfassung**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

##### Bezugnahme auf andere Dokumente bei Beschlussfassung

**In einem Beschluss kann zur Konkretisierung, was geregelt ist, auf ein außerhalb der Niederschrift befindliches Dokument Bezug genommen werden. Dies setzt allerdings voraus, dass das Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Nimmt ein Beschluss, der die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel ändert, auf ein Dokument Bezug, ist dieses Dokument in die Beschluss-Sammlung oder in eine Anlage zu dieser aufzunehmen.**

(BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15)

#### Der Fall:

Bremer Wohnungseigentümer beschlossen 2008, die für die einzelnen Kostenpositionen in der Abrechnung 2007 verwendeten Umlageschlüssel auch den künftigen Abrechnungen zugrunde zu legen. Im Jahr 2013 genehmigten die Wohnungseigentümer die Abrechnung 2012. Dort wurden die in der Abrechnung 2007 verwendeten sechs Umlageschlüssel zugrunde gelegt. Gegen diesen Genehmigungsbeschluss ging ein Wohnungseigentümer vor. Er meinte, der Beschluss aus dem Jahr 2008 sei zu unbestimmt gewesen. In der Abrechnung 2012 seien daher die bis 2006 geltenden Umlageschlüssel zu verwenden. Das Amtsgericht gab dem klagenden Wohnungseigentümer Recht, das Landgericht nicht.

#### Das Problem:

Nunmehr musste der BGH entscheiden, was gilt. Insoweit waren vor allem drei Fragen zu klären: Erstens, ob es eine Beschlusskompetenz gibt, einen Umlageschlüssel zu ändern. Zweitens, ob ein Beschluss auf Anlagen Bezug nehmen kann und wenn ja, was dabei zu beachten ist. Und drittens, was das für die Beschluss-Sammlung heißt.

#### So hat der BGH entschieden:

Der BGH musste sich für die Betrachtung des angegriffenen Beschlusses mit dem Beschluss aus dem Jahr 2008 beschäftigen. Dieser ist seiner Ansicht nach nicht richtig. Die Bestimmung des § 16 Abs. 3 WEG erlaube es den Wohnungseigentümern nämlich, für die dort näher bezeichneten Betriebs- und Verwaltungskosten den bestehenden Umlageschlüssel durch Beschluss zu ändern, soweit die Änderung einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche. Im Fall hätten die Wohnungseigentümer – gestützt auf § 16 Abs. 3 WEG – beschlossen, die bisher geltenden gesetzlichen Umlageschlüssel zu ändern. Dieser Beschluss sei auch wirksam. Dass die Umlageschlüssel im Beschlusstext selbst nicht wiedergegeben seien, sei nicht zu beanstanden. Der Inhalt eines Beschlusses müsse zwar inhaltlich bestimmt und klar sein, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden sei. Dies bedeute aber nicht, dass sich der Text eines Beschlusses zur Konkretisierung der getroffenen Regelung nicht auf Dokumente außerhalb der Niederschrift beziehen dürfe. Es sei vielmehr allgemein anerkannt, dass der Wortlaut des Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke nehmen dürfe.

Nehme ein Beschluss auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch der Niederschrift sei, erfordere es das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit allerdings, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt sei. Die notwendige Publizität werde dadurch gewährleistet, dass – jedenfalls bei Beschlüssen, die wie hier die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel ändern – das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschluss-Sammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen sei.

Nach diesen Grundsätzen sei im Fall die Bezugnahme noch hinreichend bestimmt genug gewesen. Aus der Niederschrift der Versammlung aus dem Jahr 2008 ergebe sich nämlich, dass die Wohnungseigentümer die Gesamt- und Einzelabrechnung für das Jahr 2007 beschlossen und anschließend den weiteren Beschluss gefasst hatten, die in der Abrechnung 2007 verwendeten Umlageschlüssel auch den zukünftigen Abrechnungen zugrunde zu legen. Das in Bezug genommene Dokument selbst – die Abrechnung 2007 – sei auch verständlich und die dort verwendeten Umlageschlüssel klar.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Änderung des Umlageschlüssels

Wohnungseigentümer haben durch § 16 Abs. 3 WEG eine gesetzliche Beschlusskompetenz, den geltenden gesetzlichen, einen vereinbarten oder einen beschlossenen Umlageschlüssel für die Betriebs- und/oder Verwaltungskosten dauerhaft zu ändern. Ein solcher Beschluss bedarf nur einer einfachen Mehrheit.

Anstelle der Größe der Miteigentumsanteile, also des gesetzlichen, aber subsidiären Umlageschlüssels, bieten sich eine Reihe weiterer Umlageschlüssel (auch genannt: Verteilerschlüssel, Umlagefaktoren usw.) an. In Betracht kommen etwa die Wohn- und/oder Nutzfläche oder die Anzahl der Wohnungseigentumsrechte. Ferner bietet es sich an, Kosten, bei denen das möglich ist, nach Verbrauch oder Verursachung zu ermitteln und nach diesem Schlüssel umzulegen.

Ist die Wohn- und/oder Nutzfläche unbekannt, muss allerdings zugleich beschlossen werden, diese fachgerecht ermitteln zu lassen. Für den entsprechenden Vertrag müssen Angebote eingeholt werden. Der Verwalter sollte sich ermächtigen lassen, den von den Wohnungseigentümern zu bestimmenden Vertrag zu schließen.

Fehlt es an einer Anlage/Einrichtung, Kosten nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen, gibt § 16 Abs. 3 WEG im Übrigen eine Beschlusskompetenz, die Anlage/Einrichtung anzuschaffen.

##### 2. Bestimmtheit von Beschlüssen

a) Beschlüsse müssen – vor allem, wenn sie etwas über den Tag hinaus ordnen und eine Anordnung treffen – „bestimmt“ gefasst sein. Ein Beschluss ist in diesem Sinne „bestimmt“, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gilt bzw. gelten soll. Einem Beschluss fehlt hingegen die notwendige Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält.

b) Damit ein Beschluss „bestimmt“ ist, muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gelten soll. Der Beschluss muss – gegebenenfalls durch eine Verweisung – sein Regelungsproblem (den Anlass seiner Entstehung) stets vollständig lösen. Er muss eine Art „Handbuch“ sein, und zum Beispiel dann, wenn es um einen Vertrag geht, klären, wer was wann für wen gegenüber wem im Einzelnen zu tun oder zu unterlassen hat. Jeder Dritte (nicht nur, aber vor allem der, der bei der Beschlussfassung nicht dabei war) muss den „Beschluss-Befehl“ umsetzen/befolgen können. Außerdem muss der Beschluss so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich ist.

##### 3. Beschluss-Anlagen

a) Um die notwendige Bestimmtheit zu erreichen, vor allem um das, was geregelt sein soll, einfach, klar, transparent und eindeutig darzustellen, kann und sollte im Einzelfall auf Beschluss-Anlagen Bezug genommen werden. Diese können unter anderem sein:

- Abrechnungen (siehe zuletzt dazu LG Gera v. 16.2.2015, 5 S 23/14 und AG Dortmund v. 29.10.2015, 514 C 40/15: Ein Beschluss über die Abrechnung ist nur bestimmt genug, wenn er auf die beschlossene Gesamtabrechnung und die beschlossenen Einzelabrechnungen verweist).

- Angebote
- Beschreibungen
- Gutachten
- Lichtbilder
- Stellungnahmen
- Verträge
- Wirtschaftspläne
- Zeichnungen

b) Die Bezugnahme auf eine Beschluss-Anlage muss stets eindeutig sein. Die Eindeutigkeit ist unter anderem durch ein Datum oder ein anderes Kriterium herzustellen. Am besten wird bereits im Beschlusstext Klarheit geschaffen („Angebot der X-GmbH vom ...“).

c) Eine Anlage, auf die ein Beschluss Bezug nimmt, sollte als Anlage zur Niederschrift genommen und mit den Niederschriften gesammelt werden. Auf die Anlage sollte ein Vermerk aufgenommen werden, etwa: „Anlage zu TOP 6 der Niederschrift“.

d) Werden die geltenden Umlageschlüssel geändert, sollte im Übrigen – anders als im Fall – nicht auf eine Anlage Bezug genommen werden. Besser und möglich ist es, die neuen Umlageschlüssel im Beschluss selbst genau zu benennen („Dem Wirtschaftsplan ... und allen folgenden Wirtschaftsplänen und den Abrechnungen darüber sind für die folgenden Kosten die folgenden Umlageschlüssel zugrunde zu legen: ...“).

##### 4. Neuerungen zur Beschluss-Sammlung: Sammlung der Beschluss-Anlagen

a) Über die Frage, wie die Beschluss-Sammlung zu führen ist, besteht auch fast ein Jahrzehnt nach ihrer Einführung im Jahr 2007 leider noch keine Rechtssicherheit. Eine der vielen Fragen ist, ob der Verwalter gemeinsam mit den Beschlüssen etwaige Beschluss-Anlagen sammeln muss. Für diese „Mitsammlung“ werbe ich seit Jahren – und werde nicht müde, sie jedem Verwalter ans Herz zu legen.

b) Mit diesem Werben hat es jetzt – wenigstens teilweise – ein Ende. Denn jetzt steht fest, dass auch der BGH dafür hält, dass Beschluss-Anlagen in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden müssen. Der BGH spricht das zwar nur für solche Beschlüsse aus, die auf eine Vereinbarung einwirken. Dies sind solche Beschlüsse, die eine Vereinbarung ändern. Für andere Beschlüsse, die auf eine Anlage verweisen, kann nach Sinn und Zweck aber nichts anderes gelten. Jedenfalls ist vor einer weiteren Klärung jedem Verwalter zu raten, sämtliche Beschluss-Anlagen zu sammeln.

c) Sollten Beschluss-Anlagen bislang nicht gesammelt worden sein, sollte dieser Fehler wegen der Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG (danach liegt ein wichtiger Grund zur Abberufung regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt) nachträglich behoben werden – selbst wenn ein anderer Verwalter der entsprechenden Wohnungseigentumsanlage den Fehler gemacht hat. Denn nach der – allerdings zweifelhaften – Ansicht von LG Berlin v. 2.10.2015, 55 S 206/14 WEG, umfasst die Pflicht zum Führen der Beschluss-Sammlung auch die Verpflichtung, Fehler und Unvollständigkeiten des Vorverwalters zu korrigieren.

d) Nach Ansicht des BGH besteht die bislang unbekannt und im Gesetz nicht erwähnte Möglichkeit, eine Anlage zur Beschluss-Sammlung anzulegen. Je nachdem, wie der Verwalter die Beschluss-Sammlung führt, wird diese Anlage eine Datei oder ein Ordner sein. Dem Verwalter ist von einer solchen Anlage freilich grundsätzlich abzuraten. Denn es ist unklar, wie eine „Verbindung“ zwischen Beschluss-Sammlung und Anlage zur Beschluss-Sammlung hergestellt werden kann und ob diese etwa „dokumentenecht“ (wohl kaum) sein muss.

e) Lässt die vom Verwalter gebrauchte Software zur Führung der Beschluss-Sammlung die Aufnahme von Anlagen in die Beschluss-Sammlung zurzeit nicht zu, sollte freilich als „Krücke“ vorübergehend die Idee einer Anlage zur Beschluss-Sammlung aufgegriffen werden – wobei dringend zu raten ist, in diesem Fall in der Beschluss-Sammlung auf diese Anlage zu verweisen.

### 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

Die Entscheidung ist von sehr großer Bedeutung für die Verwalterpraxis. Sie sollte jeden Verwalter anregen, wenigstens über Folgendes nachzudenken:

- Den Mitarbeitern sollte klar sein und gegebenenfalls wieder in Erinnerung gerufen werden, dass
  - Beschlüsse „bestimmt“ sein müssen (Bestimmtheit herzustellen, sollte eingeübt und durch Muster erleichtert werden);
  - es möglich ist, in einem Beschluss auf eine Anlage zu verweisen, sofern klar ist, welche Anlage in Bezug genommen wird (diese Anlagen können den Mitarbeitern in einer Weisung benannt werden);
  - Beschluss-Anlagen als Anlage zur Niederschrift genommen werden und als solche gekennzeichnet werden sollten (hier kann den Mitarbeitern ein Muster hergestellt werden).
- Die Mitarbeiter sind anzuweisen, künftig die Anlagen, auf die ein Beschluss Bezug nimmt, automatisch zu sammeln. Dies gilt jedenfalls für Beschlüsse, die eine Vereinbarung ändern. Sicherer ist es, sämtliche Beschluss-Anlagen zu sammeln.
- Die Beschluss-Sammlung ist dahingehend zu überprüfen, ob eine Anlage, auf die ein Beschluss in der Gegenwart oder Vergangenheit Bezug genommen hat, gesammelt wurde. Ist die Frage zu verneinen, sind die Anlagen nachträglich in die Beschluss-Sammlung oder in eine Anlage zur Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Beschluss-Sammlung → **1717916**

Beschluss-Sammlung (Vorlage) → **1646414**

Kosten für den Abriss von Balkonen und die Erneuerung der Balkone haben daher sämtliche Wohnungseigentümer zu tragen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Balkon → **636240**

Gemeinschaftseigentum → **636555**

### Verfahrenskostenbelastung des Verwalters trotz Bedenkenhinweis

(LG Bamberg, Beschluss v. 16.4.2015, 11 T 8/15)

Im Rahmen der Beschlussfassung über eine benachteiligende bauliche Veränderung darf der Verwalter nur einen Positivbeschluss verkünden, wenn der Beschluss allstimmig gefasst wurde. Verkündet der Verwalter trotz fehlender Allstimmigkeit einen positiven Beschluss, so ist es nicht ermessensfehlerhaft, ihm (teilweise) die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Dies gilt auch, wenn der Verwalter auf das Risiko der fehlenden Allstimmigkeit und somit der Anfechtbarkeit des Beschlusses hingewiesen hat.

#### ! Weiterführende Informationen:

Bedenkenhinweise (Eigentümersammlung) → **1988704**

### Beschluss über Verwalterentlastung = Genehmigung der Jahresabrechnung?

(AG Oldenburg, Urteil v. 19.6.2015, 10 C 2/15)

In dem Beschluss über die Entlastung des Verwalters kann aufgrund des inneren Zusammenhangs auch stillschweigend eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung enthalten sein, auch wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung und der über die Entlastung des Verwalters zwei rechtlich unterschiedliche Gegenstände betreffen. Diese Annahme ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Abrechnungsunterlagen der Wohnungseigentümersammlung im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlagen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Entlastung von Verwalter und Beirat → **636464**

### Ersatz bereits verjährter Ansprüche kann ordnungsmäßig sein

(AG Offenbach, Urteil v. 16.11.2015, 310 C 93/13)

Haben die Wohnungseigentümer im Vertrauen auf die Gültigkeit eines nichtigen Beschlusses Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Fenstern inklusive Fensteraustausch durchgeführt, widerspricht eine ent-

sprechende Kostenerstattung auch dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn bereits verjährte Ansprüche der Wohnungseigentümer hiervon umfasst sind.

#### ! Weiterführende Informationen:

Verjährung (WEG) → **637335**

### Fensterreinigung gehört zur Instandhaltung; Glasbausteine sind auch Fenster

(LG Bamberg, Urteil v. 17.3.2015, 11 S 18/14)

Auch Glasbausteine sind Fenster. Für die Eigenschaft als Fenster ist es nicht erforderlich, dass sich das Element öffnen lässt. Die Reinigung von Außenfenstern gehört zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, soweit sie dazu dient, den ursprünglichen Zustand aufrechtzuerhalten. Durch die Reinigung werden die Fenster gepflegt und die Erfüllung der Belichtungsfunktion sichergestellt.

#### ! Weiterführende Informationen:

Fenster → **636512**

### Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern ist i. d. R. gemeinschaftsbezogen

(AG Wuppertal, Urteil v. 30.9.2015, 91b C 58/15)

Ein Beschluss, der den Wohnungseigentümern die Verpflichtung zur Installation und Wartung von Rauchmeldern in Eigenleistung auferlegt, ist für ungültig zu erklären.

#### ! Weiterführende Informationen:

Rauchmelder → **2118131**

### Auch langfristige Vermietung von Gemeinschaftseigentum kann beschlossen werden

(LG Hamburg, Urteil v. 28.10.2015, 318 S 9/15)

Auch ein Beschluss über die langfristige Vermietung von Gemeinschaftseigentum kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Hierin liegt keine Begründung eines Sondernutzungsrechts.

#### ! Weiterführende Informationen:

Sondernutzungsrecht: Begründung → **637162**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Neuerrichtung von Balkonen ist von sämtlichen Eigentümern zu finanzieren

(AG Köln, Urteil v. 8.5.2015, 215 C 133/14)

Die konstruktiven Elemente des Balkons stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Die



## Auch das noch

### Derbe Worte

Um grobe Worte eines Vermieters ging es in einem Fall, der bis vor den Bundesgerichtshof gelangte. In mehreren SMS hatte der Vermieter seinen – inzwischen ehemaligen – Mieter als „Lusche allerersten Grades“, „arrogante rotzige große asoziale Fresse“, „feige Sau“ und „Schweinebacke“ bezeichnet. Der Mieter sah sich hierdurch verunglimpft und forderte Schmerzensgeld, nachdem er zuvor bereits eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter erwirkt hatte.

„Geld gibt's keins“, sagte der BGH (Urteil v. 24.5.2016, VI ZR 496/15) und erteilte dem Ansinnen des Mieters eine Absage. Zwar handle es sich bei den Äußerungen des Vermieters um grobe Beleidigungen. Diese seien jedoch im persönlichen Umfeld ohne Breitenwirkung für die Öffentlichkeit gefallen. Die Beeinträchtigungen, die der Mieter hierdurch erlitten habe, könnten befriedigend durch die einstweilige Verfügung und das hiermit verbundene Ordnungsmittelverfahren aufgefangen werden. Zudem könne der Mieter wegen der Beleidigungen den Privatklageweg beschreiten, um sich Genugtuung zu verschaffen. Hiervon hatte er Abstand genommen. Für eine Geldentschädigung sei unter diesen Umständen kein Raum.

## Zitat

**Wenn man Geld nicht ausgibt, was man nicht hat, nennt man das Realismus.**

Manfred Rommel (1928-2013), dt. Politiker (CDU), 1974-96 Oberbürgermeister Stuttgart

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Komplizierte Beschlussfassungen einfach gemacht

Verwalter schimpfen gerne über die Lebensfremdheit gerichtlicher Entscheidungen, auch und gerade des BGH. Umso erfreulicher ist es, wenn eine Entscheidung nicht nur juristisch gut begründet ist, sondern endlich einmal das Verwalterleben erkennbar erleichtert. Dies ist nunmehr der Fall, da der BGH es billigt, dass ein Beschluss nicht den gesamten Regelungsinhalt wörtlich wiedergibt, sondern auf andere Dokumente Bezug nimmt. Dies erscheint umso wohltuender, als die Anforderungen an die Bestimmtheit von Beschlüssen in der jüngeren Rechtspre-

chung deutlich überzogen wurden. So sollte die Genehmigung „der Jahresabrechnung“ nicht mehr genügen, da nicht klar genug bestimmt sei, ob es sich nur um die Gesamtabrechnung oder auch um die Einzelabrechnungen handele.

Im Ergebnis wird den Verwaltern viel Schreibarbeit oder sogar regressträchtige Formulierungskunst erspart, man denke nur an die Beschreibung einer baulichen Veränderung, die durch Beschluss genehmigt werden soll. Hier reicht künftig ein Plan. Die Verwalterpraxis sollte aber auch die Anforderungen an eine solche Bezugnahme erfüllen. Zwingend erforderlich ist es, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Darüber hinaus muss es als Anlage in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden. Dabei handelt es sich nicht um juristischen Formalismus. Vielmehr muss ein Erwerber auch noch nach Jahren nachvollziehen können, was in grauer Vorzeit beschlossen wurde.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert kompakt

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

© 2016 **Haufe-Lexware GmbH & Co. KG**  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990  
E-Mail: [online@haufe.de](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434  
E-Mail: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,  
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 10.10.2016.

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



Mat.-Nr. N6436-5064