

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0309]

Auskunftserteilung über individuelle Hausgeldzahlungsrückstände anderer Wohnungseigentümer

Der Verwalter darf - ohne dass ein Verstoß gegen die DSGVO vorläge (a.A. noch AG Brake ZMR 2020, 332) - eine Saldenliste an sämtliche Eigentümer versenden, in welcher zahlungssäumige Eigentümer namentlich benannt und die Hausgeldrückstände aufgelistet werden. Die namentliche Nennung der Hausgeldschuldner durch den Verwalter darf in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, und zwar in der Regel nicht nur mündlich erfolgen; unabhängig davon schon zeitlich vor der Eigentümerversammlung.

LG Oldenburg, Urteil vom 22.12.2020, Az. 5 S 50/20

Der Fall:

Die Verwalterin erstellte eine Auflistung im Oktober 2018 in welcher Wohnungsgeldschulden einzelnen Miteigentümern zugeordnet waren und kommunizierte diese zumindest zum Teil ungefragt gegenüber Miteigentümern. Hierin sah ein Schuldner einen Verstoß gegen geltendes Datenschutzrecht.

Das Problem:

Steht dem Wohnungsgeldschuldner gegen die Verwalterin bzw. heute gegen die Gemeinschaft ein Anspruch dahingehend zu, dass diese es zu unterlassen hat, den Schuldner ohne dessen Einwilligung im Rahmen einer Saldoauflistung mit (angeblichen) Beitragsrückständen namentlich durch Kundgabe gegenüber den Teilhabern der Gemeinschaft oder anderen Dritten zu nennen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Eingriff in personenbezogene (Eigentümer-) Daten ist nur zulässig, wenn ein Erlaubnistatbestand erfüllt ist. Gemäß

Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO ist eine Verarbeitung zur erforderlichen Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, der der Verantwortliche unterliegt, rechtmäßig; Rechtmäßigkeit gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO ist gegeben, wenn eine Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen.

Danach hat die Verwalterin rechtmäßig die Zuordnung eines Beitragsrückstandes zum Unterlassungskläger in der Saldoauflistung vorgenommen und durfte diese ihrem Schreiben vom 19.10.2018 beifügen.

Die Verwalterin hat eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen. Hierzu zählt u.a. die Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümergemeinschaft, mithin die Schaffung einer tragfähigen tatsächlichen Grundlage für eben diese Beschlussfassung.

Damit die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten können, sind ihnen die für ihre Entscheidungsfindung erforderlichen Informationen rechtzeitig - d.h. vorher - zur Verfügung zu stellen. Gerade auch um das Risiko einer gerichtlichen Inanspruchnahme eines säumigen Zahlers abschätzen zu können, ist es erforderlich, dass nicht nur dessen Rückstand, sondern auch die Person des Schuldners im Vorfeld bekannt gemacht wird.

Sofern dies im Rahmen der Übersendung der Jahresabrechnung und Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt, bestehen keine Bedenken, da nur ein überschaubarer und zudem zur Entscheidungsfindung

berufener Personenkreis informiert wird. Im Rahmen einer solchen Gemeinschaft bestehen keine schützenswerten Ansprüche des säumigen Zahlers.

Praxis-Tipp:

Die Berechtigung des Verwalters zur namentlichen Nennung von Hausgeldschuldnern folgt aus der seit 1.12.2020 bestehenden Verpflichtung zur Vorlage eines Vermögensberichts gemäß § 28 Abs. 4 WEG.

Dieser Vermögensbericht (früher Vermögensstatus) muss nicht alle, aber die wesentlichen Bestandteile des Gemeinschaftsvermögens auflisten. Hierzu zählen auch die Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Sondereigentümer.

Aus Gründen der Datensparsamkeit sollte trotzdem der Verwalter nicht unaufgefordert Namen nennen, denn die Abrechnung erfolgt ja einheitenbezogen; ein Recht auf Anonymisierung hat hier aber kein Zahlungsschuldner. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0310]

Beschlussersetzungsklage wegen eines Split-Klimageräts im Altverfahren; Übergangsrecht zum WEMoG

Beschlussersetzungsklagen, die bereits vor dem 1.12.2020 anhängig waren, sind entsprechend § 48 Abs. 5 WEG gegen die übrigen Eigentümer fortzuführen, materiell ist allerdings das seit dem 1.12.2020 geltende Recht anzuwenden.

Die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend, ein Split-Klimagerät fällt nicht darunter.

Im Regelfall ist die Installation eines derartigen Gerätes mit einem Nachteil im Sinne von § 20 Abs.3 WEG verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.04.2021, Az. 2-13 S 133/20

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beabsichtigen, auf dem Dach des Reihenhauses eine Klimaanlage anzubringen. Sie begehren die Feststellung, dass dazu die Zustimmung der Mitwohnungseigentümer entbehrlich sei, hilfsweise diese zu deren Erteilung zu verurteilen.

Das Problem:

Ist das Alt-Verfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) auch soweit der Hilfsantrag als Beschlussersetzungsklage auszulegen ist, nach dem bisherigen Verfahrensrecht – also gegen die übrigen Sondereigentümer und nicht gegen die Gemeinschaft als Verband - weiter zu führen? Gilt materiell neues Recht?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Verfahren ist nach dem bisherigen

Verfahrensrecht weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Zwar steht § 21 Abs. 8 WEG a.F. nicht in dem in § 48 Abs. 5 WEG in Bezug genommenen dritten Teil des WEG, die Vorschrift will aber ersichtlich alle Beschlussklagen erfassen, so dass für die Beschlussersetzungsklage nichts anderes gelten kann.

Materiell gilt das neue Recht. Dies ergibt sich für die Beschlussersetzungsklage schon daraus, dass entscheidend die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ist (BGH NZM 2018, 611).

Nach neuem Recht bedarf gemäß § 20 WEG jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums zwingend einer Beschlussfassung durch die Eigentümer.

Bei der Klimaanlage handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG, der nicht erweiterungsfähig ist. Erweiterungen werden für zukünftige technische Fortentwicklungen oder Fälle, in denen aus verfassungsrechtlichen Gründen (Parabolantenne) oder zum Anschluss an eine Fernsprecheinrichtung (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG a.F.) eine bauliche Veränderung nötig ist, diskutiert.

Eine Klimaanlage fällt darunter nicht. Anspruchsgrundlage ist allenfalls § 20 Abs. 3 WEG. Der Einbau einer Split-Klimaanlage stellt eine benachteiligende bauliche Veränderung dar. Die Schwelle, ob durch eine bauliche Veränderung ein nicht unerheblicher Nachteil entsteht, ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen des Art. 14 Abs. 1 GG eher niedrig anzusetzen, eine erhebliche Beeinträchtigung ist gerade nicht erforderlich. Vielmehr bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatelartige Beeinträchtigungen

außer Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Der Gesetzgeber hat insoweit den Handlungsspielraum der Mehrheit deutlich erweitert, zugleich aber Ansprüche einzelner Eigentümer auf Baumaßnahmen nur bezüglich weniger Einzelbereiche zugelassen. Sind diese nicht einschlägig, bleibt es bei dem Grundsatz, dass bauliche Veränderungen nur zulässig sind, wenn sie niemanden beeinträchtigen oder der Beeinträchtigte zustimmt. Vorliegend muss bereits zur Verbindung des Außenteils mit dem Innenteil eine Durchbohrung der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Daches erfolgen, bereits dies stellt einen Eingriff in die bauliche Substanz dar.

Praxis-Tipp:

Nur der privilegierte Bauwillige kann gegen Kostenübernahme eine bauliche Veränderung jetzt leichter durchsetzen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [307]

Datenschutz bei Legionellenbefall in der WEG

1. Wohnungseigentümer haben nach §§ 13, 14 WEG einen Anspruch darauf zu erfahren, in welchen Wohnungen ihrer Anlage eine Legionellenprüfung vorgenommen wird oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall gegeben hat und in welchem Umfang. Daher verstößt der Verwalter nicht gegen das Datenschutzrecht, wenn er diese Angaben im Rahmen einer Ladung zur Eigentümerversammlung allen Wohnungseigentümern übermittelt, weil insoweit die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 lit. b) und c) DSGVO erfüllt sind.

2. Allein die Verletzung des Datenschutzrechts als solche begründet nicht bereits für sich gesehen einen Anspruch auf Ersatz immaterieller Schäden nach Art. 82 I DSGVO.

LG Landshut, Endurt. v. 6.11.2020
Az. 51 O 513/20

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer macht gegen die Verwaltung und dessen Datenschutzbeauftragten Schadensersatzansprüche aus Datenschutzverletzungen geltend. In der WEG mit 97 Wohnungen gab es einen Legionellenbefall, von dem auch die streitgegenständliche Wohnung des Klägers betroffen war.

In der Einladung zur ETV wies die Verwaltung darauf hin, welche Untergemeinschaften mit welchen Wohnungen betroffen sind. In dem Protokoll der ETV werden allerdings später weder die Wohnung des Klägers noch sein Name genannt.

Der Kläger behauptet trotzdem, es liege durch die Veröffentlichung seiner Daten ohne Einverständnis ein Verstoß gegen Art. 6 DSGVO vor.

Das Problem:

In der Praxis wird seitens der Eigentümer regelmäßig angenommen, dass die strengen Regeln der DSGVO / BDSG vollständig auf die Verwaltung einer WEG anzuwenden sind (siehe auch Kommentierung Dr. Riecke, LG Oldenburg, Urt. v. 22.12.20, Az. 5 S 50/20; Juni 2020).

Die Entscheidung des Gerichts:

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

Es ist zwar nicht zutreffend, dass innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft die Datenschutzvorschriften nicht zur Anwendung kämen.

Die Verwaltung ist jedoch vertraglich gegenüber den Eigentümern und der WEG verpflichtet, den gesetzlichen und vertraglichen Pflichten einer Verwaltung nachzukommen.

Andere Wohnungseigentümer haben einen Anspruch darauf zu erfahren, in welchen Wohnungen eine Legionellenprüfung vorgenommen wird oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall und in welchem Umfang gegeben hat oder nicht. Insoweit ist zunächst die Nennung der Wohnung und auch die Nennung der Prüfungsergebnisse zulässig.

Ohne Nennung der Zahl der Wohnungen, der konkreten Lage der jeweiligen Wohnung und des konkreten Befalls wäre eine Beurteilung und entsprechende Entscheidung in der Eigentümerversammlung nicht möglich gewesen. Nach Auffassung des Gerichts

war hier auch die Nennung des Eigentümers aus den genannten Gründen zulässig.

Im Hinblick auf die Finanzierung und im Hinblick auf weitergehende Maßnahmen war auch die Nennung der betroffenen Eigentümer erforderlich, gegebenenfalls auch zur Prüfung von Ausgleichsansprüchen gegenüber anderen Eigentümern.

Damit lagen die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 1 lit. b) und c) DSGVO vor.

Praxis-Tipp:

Aktuell läuft noch das Berufungsverfahren beim OLG München, Az. 7 U 7051/20.

Grundsätzlich kann man sich merken: In einer WEG besteht kein umfassender Datenschutz, insbesondere dann, wenn bestimmte Entscheidungen und Beschlüsse im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (wie hier: Legionellen, Hausgel-drückstände, Schadenersatzansprüche etc.) zu treffen bzw. zu fassen sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0308]

Grunderwerbsteuer: Erhaltungsrücklage irrelevant

Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Teileigentum ist der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung zu mindern.

BFH, Urteil vom 16.09.2020
Az. II R 49/17

Der Fall:

Erwerber A erwirbt durch notariellen Kaufvertrag das Teileigentum an vier Gewerbeeinheiten zum Kaufpreis von 40.000 Euro.

Im Kaufvertrag heißt es, der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklage usw.) gehe bei Besitzübergang auf den Käufer über.

Das Finanzamt setzt die Grunderwerbsteuer auf der Grundlage des Kaufpreises von 40.000 Euro fest.

Erwerber A ist der Meinung, dass von diesem Betrag die Instandhaltungsrücklage i. H. v. rund 15.000 Euro abzuziehen sei, damit die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer 25.000 Euro beträgt.

Das Problem:

Seit dem 1.7.2007 (letzte WEG-Reform) ist geklärt, dass die Erhaltungsrücklage (vor der WEG-Reform 2020: Instandhaltungsrückstellung oder Instandhaltungsrücklage) Verbandsvermögen ist und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht.

Beim Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum ergeben sich oftmals komplizierte

steuerrechtliche Fragen, insbesondere zur Erhaltungsrücklage beim Kaufpreis, der Grunderwerbsteuer oder der Einkommenssteuererklärung, die vom BFH unterschiedlich bewertet werden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Bundesfinanzhof gibt dem Finanzamt Recht.

Mit dem Erwerb des Teileigentums (hier: Gewerbeeinheiten) erwirbt der Erwerber keinen Anteil an der Erhaltungsrücklage.

Denn die anteilige Erhaltungsrücklage ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers, sondern eines anderen Rechtssubjekts (BFH v. 2.3.2016, II R 27/14, BStBl II 2016, 619, Rz 13).

Sie bleibt bei einem Eigentümerwechsel Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft. Folglich liegt kein Rechtsträgerwechsel vor.

Praxis-Tipp:

Der BFH stellt nunmehr klar, dass diese Auffassung nicht nur für den Erwerb in der Zwangsversteigerung gilt, sondern auch für den Fall des im Streitfall gegebenen rechtsgeschäftlichen Erwerbs.

Die Entscheidung ist sicherlich nicht nur für Wohnungseigentümer, sondern auch für Verwalter und Makler interessant. Im Rahmen eines Vermittlungsauftrages fordert der Makler beim zuständigen Verwalter diverse Unterlagen oder Informationen (z. B. Stand der Erhaltungsrücklage zum Stichtag der Veräußerung) an.

Da der Verwalter einmal im Jahr eine Jahresabrechnung und einen Vermögensbericht (seit 1.12.2020) erstellen muss, gibt es auch nur den Stand der Erhaltungsrücklage zum Ablauf des Kalenderjahres.

Ein verbindlicher Zwischenstand mitten im Kalenderjahr ist daher irrelevant und schuldet der Verwalter auch nicht.

Der BFH bemerkt am Rande, dass es sich bei der Erhaltungsrücklage nicht um eine Rückstellung im bilanztechnischen Sinn handelt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ