

► WEG

### Keine pauschale Gebühr für Hausgeldklagen eines Verwalters

| Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft, wonach der Verwalter für den Fall einer Hausgeldklage 200 EUR pauschal erhalten soll, ist unwirksam. Das hat jetzt das LG Köln entschieden (29.11.18, 29 S 48/18, Abruf-Nr. 212559). |

Der Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so das LG. Eine Sondervergütung ist zwar grundsätzlich zulässig, ihre Höhe muss aber verhältnismäßig bemessen sein. Denn es kann nicht angehen, dass der Verwalter ggf. eine höhere Vergütung als der Rechtsanwalt nach dem RVG erhält. Der tatsächliche Bearbeitungsaufwand ist entscheidend.

► Mietsicherheiten

### Nur eingeschränkte Aufrechnung mit Kautionen bei öffentlich gefördertem Wohnraum

| Der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum darf nicht mit Mietrückständen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen. Nach § 9 Abs. 5 WoBindG ist die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters nur zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern (AG Bremen 8.11.19, 3 C 52/18, Abruf-Nr. 212560). |

Aus diesem Urteil folgt eine eingeschränkte Aufrechnungsmöglichkeit des Vermieters gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch dahin gehend, dass der Vermieter auch nur mit Ersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache oder unterlassenen Schönheitsreparaturen aufrechnen darf.

► Datenschutz

### DS-GVO kann Sondervergütung für den Verwalter rechtfertigen

| Ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ein Verwalter bestellt, ist dieser – neben der WEG – Mitverantwortlicher im Sinne des Art. 26 DS-GVO. Die gemeinsame Verantwortlichkeit führt dazu, dass beide Verantwortliche in einer transparenten Vereinbarung festlegen müssen, wer von ihnen in welchem Maß den Pflichtenkreis der DS-GVO zum Schutz der Betroffenen abdeckt, insbesondere was die Wahrnehmung der Rechte der betroffenen Person angeht, und wer welchen Informationspflichten gemäß den Art. 13 und 14 DS-GVO nachkommt, Art. 26 Abs. 1 DS-GVO (AG Mannheim 11.9.19, 5 C 1733/19, Abruf-Nr. 212561). |

Nach Ansicht des AG verlangt die DS-GVO damit vom Verwalter einen zusätzlichen Aufwand, der mit dem Grundhonorar nicht abgedeckt ist und für den eine Sondervergütung vereinbart werden kann. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss eine Sondervergütung für einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG zu bestimmen.



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 212559

Höhe der Vergütung



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 212560



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 212561

Sondervergütung  
möglich