

**Inhalt:**

---

**In eigener Sache**

Salto digitale

---

**Wohnungswirtschaft aktuell /  
Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht**

Geklaut Computing II – Trojaner für Reiche?  
Pressemitteilung des BSI vom 26.2.2019

Lässt sich die kurzfristige Vermietung einer  
Eigentumswohnung „mal einfach“ untersagen?  
(BGH, Urteil vom 12.4.2019)

Archaischer Mietenspiegel als  
Begründungsquelle? Vermieter sieht alt aus  
(BGH, Urteil vom 16.10.2019)

Der Geist der stets verleimt... hat am Ende  
Pech!  
(BGH, Urteil vom 14.6.2019)

Schön ist das Leben im Hafen – auf gute  
Nachbarschaft!

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Dresden - Erfurt - München – Potsdam - Schwerin  
Sitz der Gesellschaft: München  
Stollbergstraße 7, 80539 München  
Postfach 22 16 54, 80506 München

Telefon: (089) 290020 - 417  
Telefax: (089) 290020 - 489

E-Mail: [muenchen@bavariatreu.de](mailto:muenchen@bavariatreu.de)  
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

Tel.: (0911) 988980  
Fax: (0911) 9889819

## In eigener Sache

Heldin dieser Episode ist eine Bekannte des Verfassers, welche vor noch nicht allzu langer Zeit an den Osterhasen, mit anderen Worten, an den digitalen Fortschritt glaubte. So trug es sich zu, dass sie elektronische Post an einen Kunden versandte. Schön. Als länger keine Antwort kam, rief sie beim Kunden an. Welche E-Mail? Die Nachfrage bei ihrem EDV-Betreuer brachte Licht ins Dunkel. Ja, der Virensch scanner habe im Postausgang angeschlagen, da er xls-Dateien unsexy finde. Ja, was? Isoliert habe er die Dateien! Muss er! Gute Frau, dann benennen Sie die Datei halt in xlsx um! Kann doch nicht so schwer sein! Später (viel später!) schlug unsere virenfreie Datei beim Kunden auf. Um irgendwelche Tabellen an die Realität anzupassen. „Mit Ihrem Rechner wollen Sie das machen? Da brauchen Sie aber noch eine virtuelle Maschine!“, erklärte die Mitarbeiterin des Kunden. „Ich und was installieren? Bei uns ist doch alles verboten!“, piepste meine Bekannte mit pochendem Hals. Worauf ihr die Mitarbeiterin mit gütigen Zügen anbot: „Dann nehmen Sie doch gleich unser Notebook mit. Da ist alles drauf, was das Herz begehrt.“

„Au fein!“ Glücklicherweise trug unsere Geplagte das gute Stück in ihr Büro, stöpselte das Ethernetkabel ran, holte sich einen Anpfiff vom Admin, von wegen Fremdrechner, und nix, da habe sie gefälligst das interne WLAN zu nutzen. „Da komm' ich aber nicht rein!“, japste sie. Antwort: würde, hätte, könnte, gestern ging's noch, müsste, wenn und laaber... Ein Anruf beim Kunden brachte ebenfalls keine Erhellung. Kurzerhand setzte man die Tochter der Mitarbeiterin in die Spur, sie holte das Notebook im Büro der Gebeugten ab, verbrachte es in die Zentrale des Kunden, man kratzte sich die Köpfe wund und ließ es der Verzweifelten erneut zukommen. „Verbindungsaufbau“ zum ersten, zweiten und dritten. Das Ding bockte wie ein Kaltblutpferd im Münsterland. Betont einfühlend klärte sie der IT-Betreuer über all die bunten Fehlermeldungen auf. Dann nehmen Sie halt Ihr eigenes WLAN! Ja, Ihres – zuhause! Was für ein kluger Mann, dieser Admin! Vor Rührung schluchzend versprach sie, ihrem Sohn, sollte sie dereinst einen empfangen dürfen, den Namen „Admin“ zu verleihen.

Und loggte sich – erfolgreich – im eigenen WLAN ein. (Sicherheitsfanatiker, stellt euch nicht so an)... Zähnen pulsierenden Glücks rannen über ihre Wangen. Nur – leider, leider, lagen die gesuchten Dateien bei näherem Hinsehen gar nicht auf dem Rechner, sondern auf irgendeinem Server und ließen sich aus Sicherheitsgründen auch nicht auf die Festplatte des Notebooks übertragen. Nehm ich halt einen USB-Stift! „Ongeprüfte OSB-Stäfte sind taboo!“, donnerte eine sonore, das Haus zum Beben bringende Stimme. Neben dem PC schlug ein kleiner Blitz ein. „Wie und wann und womit soll ich so ein Ding denn prüfen, hä?“, wimmerte sie, nunmehr restlos gebrochen. „Hol's dir auf Diskäätte, hol's dir auf Diskäätte!“, kicherten kleine Koblode, keck um das Notebook tänzelnd. Purpurrot seien sie gewesen. Und blauhaarig.

„Ich will ein Mädchen!“, kreischte unsere Heldin, haltlos durchs Treppenhaus jagend. Von Sinnen tor kelte sie durch eine belebte Einkaufsstraße, begann alsbald lasziv zu grunzen, und trötete, von heiseren Lachsalven unterbrochen, im Stechschritt den Radetzky marsch. Nach der nicht ganz unberechtigten Frage, was es da zu glotzen gäbe und der finalen Aussage, dass die ganze Welt sie mal könne, und zwar kreuzweise, ha, trat sie endlich den Weg zum Wertstoffhof an, zwo, drei, buffdada, umpfdada. Schleuderte die Notebooks juchzend in einen großen, grünen Container. Seitdem lebt sie ein wohlbehütetes und gaanz analoges Leben im schönen Norden - gleich hinter Großenknallow...

**Geklaut computing II – Trojaner für Reiche?**

Pressemitteilung des BSI vom 26.2.2019

Lang, lang ist's her, dass sich der MANDANTENBRIEF in seiner Ausgabe 4/2012 dem Thema „Datenfreiheit“ in der ihm eigenen Art widmete. Damals beleuchtete er die zumindest vorstellbaren Kapriolen rund um die inzwischen zum Alltagsterminus mutierte „cloud“. Selbige ist übrigens nicht gleichzusetzen mit einer zum dritten Geschlecht vergenderten Claudia ... Ja, Sie lachen, aber derartige Hinweise sind wichtig heutzutage!

Im Hier und Jetzt gestaltet sich das Szenario denkbar einfach. Man geht zum Händler und kauft sich für teuer' Geld ein „Wischkastl“ (Bairisch für „Smartphone“) mit dem „A“-Betriebssystem. Nunmehr auf dem Zenit der Zeit angekommen, whatsäppt und bänkt man online, was das Zeug hält. Was sich einem indes nicht erschließt (wie auch?) ist, dass im Hintergrund viele Bits und Bytes (die sitzen in der Firmware des Geräts, im Innersten sozusagen, daran arbeiten, mit einem sogenannten C&C-Server (= control & command) Kontakt aufzunehmen um auf diese Weise eine Menge Blödsinn anzustellen.

Wie das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) in einer Pressemitteilung bekanntgab, hatte man drei Hersteller von Smartphones beim „Spionieren“ ertappt, wobei selbige schließlich Firmware-Updates veranlassten, die zu, so das BSI, neuer „Unbedenklichkeit“ führten.

Zusammenfassend lässt sich wohl mit Fug und Recht behaupten, dass mobile Anwendungen, insbesondere in betrieblichem Kontext, besonders kritisch betrachtet werden sollten.

**Lässt sich die kurzfristige Vermietung einer Eigentumswohnung „mal einfach“ untersagen? (BGH, Urteil vom 12.4.2019)**

Vorgeschichte: unbekannte Menschen flanierten durchs Treppenhaus, da eine Eigentumswohnung – von der Teilungserklärung gedeckt – kurzzeitig an unterschiedliche Personen vermietet wurde. Eine Öffnungsklausel in der Teilungserklärung gestattete jedoch die Änderung durch eine Mehrheit von 75 % aller Wohnungseigentümer. Gesagt, getan. Diese Mehrheit kam zustande und so untersagte die Mehrheit der sich gestört Fühlenden der unterlegenen Partei die weitere Vermietungstätigkeit. Selbige erhob eine Beschlussmängelklage. Das Amtsgericht erklärte die Nichtigkeit des Beschlusses, ebenfalls das von den „Mehrheitlichen“ angerufene Landgericht. Auch der Bundesgerichtshof stellte sich auf Seiten der Klägerin. Begründet wurde dies mit dem Hinweis, dass ein derartiges Verbot nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden könne. Grund hierfür sei der mögliche Eingriff in das Eigentumsrecht des Einzelnen. Eine Beschneidung seiner Verfügungsrechte stelle einen zu starken Eingriff in sein Eigentum dar. Die anderen Wohnungseigentümer hätten im Zweifel auch andere „Waffen“ zur Verfügung, wie etwa Unterlassungsansprüche gemäß § 15 Abs. 3 WEG wegen fortwährender Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste. Das letztere den anderen Bewohnern unbekannt sind, stelle indes noch keine Störung dar.

### **Archaischer Mietenspiegel als Begründungsquelle? Vermieter sieht alt aus (BGH, Urteil vom 16.10.2019)**

Stellen Sie sich vor, Ihr Vermieter hält Ihnen eine Mieterhöhung von 20% unter die Nase und verweist zur Begründung auf den Mietenspiegel von 1998. Ihr Lachen beschallt wahrscheinlich die halbe Stadt. Da Lachen aber keine zivilrechtlichen Konsequenzen nach sich zieht (jedenfalls zumeist nicht), zog der archaisch Bemietenspiegelte tatsächlich durch sämtliche Instanzen, bis hin zum Bundesgerichtshof. Dieser urteilte in des Mieters Sinne. Gäbe es keinen aktuellen Mietspiegel, könne der Vermieter prinzipiell auch einen älteren verwenden. Nur – 20 Jahre alte Daten seien, so der BGH, „schon im Ansatz“ nicht mehr geeignet. Hierdurch sei der Vermieter allerdings nicht übermäßig in seinem Entfaltungsdrang (d. Red.) beeinträchtigt, zumal es ja noch andere Mieterhöhungsmöglichkeiten gebe, etwa die Benennung von Vergleichswohnraum (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB).

### **Der Geist der stets verleimt... hat am Ende Pech!** (BGH, Urteil vom 14.6.2019)

In der Tat. Ein Wohnungseigentümer (der gute Geist der Anlage?) führte eigenmächtig Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durch. Als er mal „nachfragte“, ob ihm die Gemeinschaft hierfür Ersatz leisten wolle, kam ein vereintes „Nöö“. Selbiges wiederholte der BGH mit der Begründung, der Abgewiesene habe zwar in der Annahme gehandelt, als Sondereigentümer hier in der Pflicht zu stehen, was aber definitiv nicht der Fall gewesen sei. Die von ihm vorgetragene Anspruchsgrundlagen aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht gingen mithin ins Leere.

### **Schön ist das Leben im Hafen – auf gute Nachbarschaft!**

Fachbezogenes Surfen gehört für uns Wohnungswirte bekanntermaßen zum Job. Wobei es sich mitunter zuträgt, dass uns die Züge jäh erschlaffen.

Denn: ein ob seiner Noblesse weithin bekanntes Maklerhaus inserierte jüngst eine Wohnstatt der dritten Art in Hamburg, genauer im „Konzerthaus“ (Elbphilharmonie). Die rund 210 m<sup>2</sup> möblierter Fläche bietet Kronleuchter, Eichenholzdielen, Conciergeservice, Hafenblick etcetera und ist schon für rd. 9.900 Euro (nettokalt) im Monat zu mieten. Sozusagen als „kleine Lösung für den schmalen Geldbeutel“. Wem die monatliche Stotterei (€ 46,50/m<sup>2</sup> mtl.) nicht zusagt, kann in besagtem „Mehrfamilienhaus“ (44 WE) natürlich auch dem Kreise der Eigentümer beitreten. Schnell sein, lautet das Motto. Denn 44 Wohnungen sind schnell vergriffen. Zumal keine mehr kostet als elf Millionen Euro...

Wir haben diesen MANDANTENBRIEF mit aller Sorgfalt verfasst.  
Wir bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir für Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen können.