

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

durch Mängel am Gemeinschaftseigentum kann sehr schnell auch das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Extremfall kann die Wohnung sogar unbewohnbar werden. Der Eigentümer dieser Wohnung wird dem Verwalter in der Regel sehr schnell von seinen Problemen und Sorgen berichten. Was muss der Verwalter aber dann unternehmen und veranlassen? Sind die anderen Wohnungseigentümer zu informieren? Zu einem Teil dieser Fragen nimmt der Bundesgerichtshof in der besprochenen „Entscheidung des Monats“ Stellung.

Wer kämpft nicht mit ihr, der E-Mail-Flut? Schon die Bearbeitung des täglichen Anfalls an E-Mails kostet viel Zeit. Besonders heftig wird es, wenn Sie längere Zeit – egal ob wegen Urlaub, Schulung oder aus anderen Gründen – nicht am Arbeitsplatz waren. Die Menge der zwischenzeitlich eingegangenen E-Mails kann dann leichte bis mittelschwere Schockzustände erzeugen. Wir geben Ihnen hilfreiche Tipps, wie Sie die E-Mail-Flut etwas besser in den Griff bekommen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
WEG-Reform muss deutlich über die Vorschläge aus Berlin und Bayern hinausgehen → Seite 4

Organisation
Die E-Mail-Flut beherrschen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Informationspflichten des Verwalters → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Pflicht zur Mangelbeseitigung hängt nicht von Nutzung durch Mieter ab

Die Pflicht des Vermieters, eine Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie in diesem Zustand zu erhalten, besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt. Das hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.

In dem entschiedenen Fall verlangten die Mieter vom Vermieter, eine defekte Gastherme instand zu setzen. Sie bewohnten die Wohnung allerdings nicht selbst, sondern hatten sie Angehörigen überlassen, die auch die Miete zahlten.

Dies vermag einen Anspruch auf Instandsetzung nicht auszuschließen, urteilt der BGH. Den Vermieter trifft die Pflicht, die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, wie sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Die Mieter waren auch nicht unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gehindert, einen Instandsetzungsanspruch geltend zu machen, weil sie die Wohnung an Familienangehörige überlassen haben. Ob die Überlassung an Dritte vertragswidrig war, ist unerheblich, weil eine etwaige Vertragsverletzung der Mieter die Pflicht des Vermieters, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht berührt. (BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 99/17)

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume → **2671018**

Immobilienverwalter des Jahres 2018

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat auf dem 26. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2018 geehrt.

Für die Auszeichnung hatte der Verband nach Verwaltungen gesucht, die durch kreative Ideen, Prozessoptimierung und Maßnahmen zur Kundenbindung die Zukunft ihres Unternehmens sichern.

Den 1. Platz belegte die 3KOMMA1 Immobilienservices GmbH & Co. KG aus Ratingen. Das Unternehmen wurde für sein umfangreiches Servicekonzept ausgezeichnet. Eigentümer und Mieter können zahlreiche Informationen rund um ihr Wohngebäude abrufen und haben Zugriff auf zusätzliche Angebote von Dienstleistern, wie Reinigung, Kleintierbetreuung und Handwerkerleistungen.

Die nunovo Immobilienverwaltung GmbH aus München, die den 2. Platz belegte, überzeugte die Jury mit einer konsequenten Optimierung von Prozessen, individuellem Kundenservice und aktivem Betriebskostenmanagement.

Den 3. Platz belegte die VR Immobilienmanagement GmbH aus Landau mit ihrem Modell „PrivatSekretär“, das den Bewohnern über die klassische Verwalterleistung hinaus administrative Dienstleistungen bietet,

wie Schriftverkehr mit Behörden, Krankenkassen und Versicherungen, Hilfestellung beim Beantragen von Sozialleistungen und Abwicklung von Handwerkerleistungen.

Mietrecht: Ordentliche neben fristloser Kündigung bleibt möglich

Der Vermieter kann eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges mit einer hilfsweisen ordentlichen Kündigung verbinden. Eine Nachzahlung der Rückstände kann nur die fristlose Kündigung heilen; die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung bleibt bestehen. Hieran hält der Bundesgerichtshof (BGH) fest.

Es bleibt also dabei: Zahlt der Mieter einer Wohnung die Miete nicht, kann der Vermieter neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung erklären. Wenn der Mieter dann nach Zugang der Kündigung die bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände zahlt, wird durch diese so genannte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam, die ordentliche Kündigung ist hiervon aber nicht betroffen und bleibt trotz der Zahlung bestehen. Dies hat der BGH in 2 aktuellen Urteilen bekräftigt und damit seine bisherige Rechtsprechung zu dieser Frage bestätigt.

In der Vorinstanz wick die 66. Zivilkammer des Landgerichts (LG) Berlin bewusst von der BGH-Linie ab und hatte die Auffassung vertreten, eine hilfsweise ordentliche Kündigung könne von vornherein keine Wirkung entfalten, wenn die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen wurde. Da die fristlose Kündigung das Mietverhältnis sofort beende und deren Wirkungen durch eine Schonfristzahlung erst später entfielen, fehle es beim Zugang der hilfsweisen ordentlichen Kündigung an einem Mietverhältnis. Mangels Mietverhältnis könne die ordentliche Kündigung keinerlei Wirkung entfalten. Die ordentliche Kündigung könne auch nicht „aufleben“, wenn die Schonfristzahlung zu einem Fortbestand des Mietverhältnisses führe.

Mit dieser Entscheidung hatten sich die Berliner Richter bewusst gegen die Auffassung des BGH gestellt und zur endgültigen Klärung dieser Frage die Revision zugelassen. (BGH, Urteile v. 19.9.2018, VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17)

! Weiterführende Informationen:

Kündigung durch den Vermieter → **2757778**

Ordentliche Kündigung – Auch dauerhafter Verzicht ist zulässig

Seit der Mietrechtsreform ist ein Zeitmietvertrag über Wohnraum nur noch unter sehr engen Voraussetzungen möglich, die häufig aber nicht gegeben sind. Die Rechtsfolgen eines wirksamen Zeitmietvertrags, insbesondere der Ausschluss der ordentlichen Kündigung (z.B. wegen Eigenbedarfs) während der Laufzeit wird in der Praxis allerdings sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite häufig gewünscht und kann dadurch herbeigeführt werden, dass Mieter, Vermieter oder auch beide Parteien für einen bestimmten Zeitraum auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten. Ein Verzicht durch den Mieter hat für den Vermieter den Vorteil, dass ein nochmaliger kurzfristiger Mieterwechsel vermieden wird. Ein Verzicht des Vermieters stellt für den Mieter sicher, dass er für eine bestimmte Zeit in der Wohnung bleiben kann, ohne eine ordentliche Kündigung des Vermieters befürchten zu müssen. Formulärmäßig kann ein beiderseitiger Kündigungsverzicht allerdings nur für einen Zeitraum von maximal 4 Jahren vereinbart werden (so bereits BGH, Urteil v. 6.4.2005, VIII ZR 27/04).

Dagegen ist ein individuell vereinbarter Kündigungsverzicht uneingeschränkt wirksam, d.h. auch ohne zeitliche Beschränkung. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil bestätigt. Danach wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss eine Grenze nur durch § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) gesetzt, z.B. bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben. Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist daher grundsätzlich möglich. (BGH, Urteil v. 8.5.2018, VIII ZR 200/17)

Weiterführende Informationen:

Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht → **2763076**

Wann der Untermieter für den Energieverbrauch haftet

Ist eine Wohnung komplett untervermietet, ist in der Regel nur der Untermieter Vertragspartner des Energieversorgers und schuldet diesem die Kosten für die Gaslieferung. Ob der Mieter zur Untervermietung berechtigt war, ist unerheblich. So der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

In dem entschiedenen Fall verlangte ein Energieversorger vom Mieter einer Wohnung die Vergütung von Gaslieferungen für eine Gasetagenheizung. Der Mieter hatte die Wohnung vollständig untervermietet, wobei der Untermietvertrag nur mündlich geschlossen worden war. Eine Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung lag nicht vor.

Der Mieter meint, allein der Untermieter hafte für die Kosten der Gaslieferung und bekam auch Recht, denn nach Ansicht des BGH ist der Untermieter der alleinige Vertragspartner des Energieversorgers. Nur dieser muss für die Gaskosten aufkommen.

Begründet wird dies damit, dass sich die Realofferte des Versorgungsunternehmens an den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt richtet. Dies war hier der Untermieter, weil sich der Untermietvertrag auf die gesamte Wohnung bezog. Mit Erhalt der Wohnungsschlüssel hat der Untermieter die alleinige Sachherrschaft über die Wohnung erhalten, während der Mieter diese damit verloren hat.

Unerheblich ist, ob der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter zur Untervermietung berechtigt war. Wenn der Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet, verletzt er zwar seine Pflichten gegenüber dem Vermieter, das ändert aber nichts daran, dass der Untermieter nach der Verkehrsanschauung die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. (BGH, Beschluss v. 5.6.2018, VIII ZR 253/17)

Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald ab Oktober 2018

Als 13. Bundesland macht Mecklenburg-Vorpommern von der Möglichkeit Gebrauch, Gebiete auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gilt. In Rostock und Greifswald unterliegen ab 1.10.2018 die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen einer Beschränkung. Die Miethöhe bei Mietbeginn darf dann nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 neu gebaut wurden sowie solche, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet werden. Die Regelung zur Mietpreisbremse in Mecklenburg-Vorpommern gilt für 5 Jahre.



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 onlinetraining.haufe.de/immobilien

Betriebskosten für Einsteiger

Mo., 15.10.2018, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Bereits bei Abschluss des Mietvertrages sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Seminar hilft Verwaltern und Vermietern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Ausschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters.

Referentin: RAin Birgit Noack

Vorschau: Betriebskosten für Profis. Di., 13.11.2018, 10:00 Uhr

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

WEG-Reform muss deutlich über die Vorschläge aus Berlin und Bayern hinausgehen

Martin Kaßler, Geschäftsführer DDIV Berlin

Nach eindringlichen Appellen steht die 3. Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) endlich an. Der Reformbedarf ist groß, das Gesetz längst nicht mehr zeitgemäß und lässt zahlreiche mit dem Wohnungseigentum verbundene Rechtsfragen ungelöst. Ein „Reparatur-Gesetz“ reicht aber nicht aus, um diese Kernprobleme zu beheben. Hiermit wäre weder Eigentümern, Mietern und Verwaltern geholfen, noch würde die Fülle an Gerichtsurteilen eingedämmt, die jährlich rund ein Viertel aller zivilrechtlichen Verfahren ausmachen. Aus Sicht der Praxis ist klar: Es bedarf einer umfassenden Reform.

Der Anpassungsbedarf ist groß...

Bereits 2013 beauftragte der DDIV Prof. Dr. Martin Häublein mit einem Gutachten zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht (NZM 2014, S. 97 ff.). 2016 initiierte der Verband zudem die DDIV-DenkWERKSTATT, um mit Kanzleien, Universitätsprofessoren und Verwaltern das WEG zu analysieren und Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Hier zeigte sich, dass bei mindestens einem Drittel aller Paragraphen Anpassungsbedarf besteht – und eine grundlegende WEG-Reform unabdingbar ist. Nachdem die WEG-Reform im Koalitionsvertrag 2018 verankert wurde, wandten sich auf Initiative des DDIV bemerkenswerterweise BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Bundesnotarkammer, Deutscher Anwaltverein und Deutscher Mieterbund gemeinsam mit dem DDIV an die Bundesministerien der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley: Es dürfe bei der anstehenden Novelle nicht nur auf den im Deutschen Bundesrat anhängigen Gesetzesantrag (BR-Drs. 19/401) abgestellt werden, der Barrierefreiheit und E-Mobilität fördern soll, stattdessen müsse das Thema – wie im Koalitionsvertrag formuliert – umfassend angegangen werden.

... doch die Diskussionsentwürfe greifen zu kurz

Anfang Juni beschloss dann die Justizministerkonferenz, eine länderoffene Arbeitsgruppe mit Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) einzurichten. Anfang Juli luden das BMJV und das Bayerische Staatsministerium der Justiz (BStMj) zu einem ersten Verbändegespräch, an dem die o.g. Verbände teilnahmen. Kurz zuvor wurden die Diskussionsentwürfe beider Ministerien bekannt.

Diese nahm der DDIV zum Anlass, erneut Prof. Häublein hinzuzuziehen. Sein 117 Seiten umfassendes Gutachten sowie eine weitere Stellungnahme des DDIV zeigen, dass die Entwürfe bei weitem nicht ausreichen, um das WEG zukunftsfest zu machen. Um Schwachstellen zu beheben, Wohnungseigentum noch attraktiver zu gestalten und letztlich auch die vom Gesetzgeber gestellten Anforderungen wie Digitalisierung, Klimaschutz, Technik, Demografie sowie Aufbau und Schutz der Altersvorsor-

ge zu erfüllen, bedarf es einer intensiveren Auseinandersetzung mit dem Thema. Der DDIV hat daher weiteren Reformbedarf angemeldet und entsprechende Vorschläge und Ergänzungen unterbreitet, die hier nur auszugsweise vorgestellt werden können.

Förderung von E-Mobilität und Barrierefreiheit

Der Diskussionsentwurf des BMJV stellt auf die Themen Ladeinfrastruktur und Barrierefreiheit ab. Er räumt dem Mieter einen gesetzlichen Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung einer Erlaubnis zu baulichen Veränderungen sowie auf Vornahme weiterer Handlungen ein, die zum Errichten oder Nutzen einer Lademöglichkeit nötig sind. Der Vermieter kann dies nur verweigern, wenn er sich zur Selbstvornahme entschließt. Eine Rückbaupflicht durch den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht. Die Kosten und Folgekosten soll der Wohnungseigentümer der WEG erstatten, zu dessen Gunsten die Maßnahme getroffen wird. Zugleich soll er sich anteilig an Kosten beteiligen, die einem anderen Eigentümer entstanden sind oder entstehen, z.B. bei der vorhandenen Elektrizitätsanlage, wenn später weitere Ladepunkte eingerichtet werden sollen.

Für viel Diskussion sorgt der Umstand, dass dem Mieter gegenüber dem Vermieter ein Anspruch auf eine E-Ladevorrichtung zugestanden wird. Auch die Folgekostenproblematik bedarf einer weiteren Prüfung, insbesondere dann, wenn immer mehr Eigentümer E-Ladevorrichtungen veranlassen. Ungeklärt bleibt auch die Verfahrensweise, wenn Kabelführungen über benachbarte Stellflächen erforderlich sind.

Sollte der Entwurf in dieser Form umgesetzt werden, droht bereits nach kurzer Zeit Änderungsbedarf wegen der neuen Gebäudeeffizienzrichtlinie (RiL 2018/844 vom 30.5.2018): Das öffentliche Baurecht könnte die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobile verpflichtend vorsehen, was die Gemeinschaften unter Zugzwang setzt. Warum sollte ein einzelner Eigentümer für eine Maßnahme bezahlen, wenn alle Wohnungseigentümer ohnehin verpflichtet sind, Ladepunkte einzurichten?

In § 27 WEG erweitert das BMJV in seinem Entwurf die Verwalterkompetenz für behindertengerechte Nutzung und Ladeinfrastruktur. Hiernach kann der Verwalter ohne Beschlussfassung anstelle der Wohnungseigentümer Entscheidungen treffen. Die Entscheidung darüber, wann, wo, wie und welche Art von Ladevorrichtungen errichtet werden, zieht jedoch neue haftungsrechtliche Kompetenzen für den Verwalter nach sich – schließlich obliegt ihm dann u.a. auch die Wahl der richtigen Technik. Insbesondere daran entzündet sich die grundsätzliche Frage, welche weiterführenden Kompetenzen dem Verwalter zukünftig generell zugestanden werden können, u.a. beim Durchsetzen von Beitragsforderungen bzw. beim Erweitern der Verwaltermacht (Geschäftsführerkompetenz), was eine Änderung von § 27 Abs. 1 WEG voraussetzt. Zudem wäre zu eruieren, welches Qualifikationsprofil der Verwalter haben sollte, da eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden in 3 Jahren der erheblich erweiterten Komplexität der Tätigkeit nicht gerecht wird.

Begrüßenswert ist aus Sicht des DDIV, dass für bauliche Veränderungen zur behindertengerechten Nutzung oder E-Mobilität nach dem Entwurf des BMJV künftig eine einfache Stimmenmehrheit genügen soll, wenn kein Eigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird – das gilt auch, wenn die Eigenart der Wohnanlage verändert wird. Somit wäre beispielweise der Anbau eines Außenaufzugs denkbar, wenn die Eigentümer mehrheitlich dafür stimmen.

Die werdende Eigentümergemeinschaft

Der bayerische Vorschlag nimmt sich u.a. auch der Begründung von Wohnungseigentum und dem Entstehen der Gemeinschaft an – eine Phase, die sich oft über mehrere Jahre hinzieht und für die gesetzliche Regelungen weitestgehend fehlen. Klären sollte der Gesetzgeber aber die bislang offene Frage, bis zu welchem Zeitpunkt ein (Erst-)Erwer-

ber die Privilegien eines werdenden Eigentümers genießt. Hier kommt insbesondere eine zeitliche Beschränkung in Betracht, die mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem der erste Erwerber werdender Wohnungseigentümer wurde.

Prüfen sollte der Gesetzgeber zudem die Vorzüge einer Ein-Personen-Gemeinschaft, die vor allem in einem eindeutig festzustellenden, frühen Entstehungszeitpunkt (Anlegen der Wohnungsgrundbücher) bestehen, der die Kontinuität der im Rahmen der Verwaltung abgeschlossenen Geschäfte sichert. Die Figur des rechtsfähigen Ein-Personen-Verbands gibt es bereits im Rechtssystem wie bei der GmbH und der AG. In diesem Kontext sollte auch geregelt werden, wie die Bestellung des Erstverwalters erfolgt. Dabei sollte § 26 Abs. 1 WEG vorsehen, dass sie durch den aufteilenden Eigentümer in der Teilungserklärung zu erfolgen hat.

Bauliche Veränderungen

Dringend neu zu regeln sind die für die Praxis überaus wichtigen Normen von § 22 Abs. 1 und 2 WEG. Allerdings sind die in den Entwürfen beider Ministerien vorgesehenen Sonderregelungen für bestimmte bauliche Maßnahmen kritisch, da sie geltendes Recht tendenziell weiter verkomplizieren. Jede Sonderregelung erzeugt Abgrenzungsbedarf und lässt die Frage aufkommen, warum gerade der dort geregelte Sachverhalt privilegiert wird – bereits heute bestehen diverse Abgrenzungsschwierigkeiten. Stattdessen sollte zunächst im Gesetz klargestellt werden, dass jeder Wohnungseigentümer auch in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum berechtigt ist, solche Maßnahmen zu treffen, die nicht mit einem über § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil für andere verbunden sind.

Offen bleibt bislang, ob der Verwalter berechtigt ist, solche Beschlüsse als zustande gekommen zu verkünden, die zwar eine Mehrheit, aber nicht die qualifizierten Mehrheitserfordernisse erreichen. Gleiches gilt für Beschlüsse, bei denen zwar eine Mehrheit zustimmt, aber nicht jeder über das Maß des § 14 WEG hinaus Beeinträchtigte. Auch hier sollte Klarheit geschaffen werden, weil diese Fragen die Praxis sehr beschäftigen und erforderliche Baumaßnahmen, z.B. im Rahmen energetischer Modernisierungen, behindern.

Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Mit der Novellierung von § 25 WEG will der bayerische Entwurf die Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen erleichtern. So soll jede Versammlung unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und ihrer Miteigentumsanteile beschlussfähig sein, wenn in der Einberufung hierauf hingewiesen wurde. Bedenklich ist allerdings der geplante Wegfall von § 25 Abs. 4 WEG. Aus Sicht des DDIV erscheint dieser nicht sinnvoll, da wiederholt nicht beschlussfähige Eigentümerversammlungen die Folge sein könnten. Wünschenswert erscheinen Regelungen zur Terminierung von Versammlungen, die die Unklarheiten z.B. zur Durchführung in den Ferien und zu den möglichen Tageszeiten beheben.

Bestellung und Größe des Verwaltungsbeirats

Bei Gemeinschaften ab 20 Wohnungseigentümern soll die Bestellung eines Beirats künftig verpflichtend sein – so sieht es die vorgeschlagene Neufassung von § 29 WEG vor. Generell soll in allen Gemeinschaften die Bestellung auf maximal 4 Jahre beschränkt werden, wobei eine Wiederwahl unbeschränkt zulässig ist. Dieser Vorschlag steht allerdings im Widerspruch zur Privatautonomie, die in § 10 Abs. 2 WEG als tragendes Prinzip verankert ist. Ferner stellt sich die Frage, warum es eine Verpflichtung für einen Beirat geben sollte, wenn nicht einmal die Bestellung des Verwalters zwingend vorgesehen ist (§ 20 WEG), obwohl dieser für die ordnungsgemäße Verwaltung deutlich wichtiger

ist. Sofern Sachgründe für die Einrichtung eines Beirates bestehen, folgt der Anspruch schon jetzt aus § 21 Abs. 4 WEG. Positiv hervorzuheben ist, dass der bayrische Entwurf die Größe des Beirats variabel gestalten möchte, freilich mit der Mindestanzahl von 3 Beiräten. Offen bleibt, ob bereits ein Einzelner die Einrichtung eines Beirates fordern kann – was unterbunden werden sollte; sinnvoller ist hier eine Mindestzahl von einem Viertel aller Wohnungseigentümer. Zudem sollte festgelegt werden, dass die Gemeinschaft auch anderweitig verfahren kann.

Willensbildung in der Gemeinschaft

Beschlussfassungen über Maßnahmen i.S.v. § 22 Abs. 2 (und § 16 Abs. 4) WEG scheitern häufig daran, dass aufgrund zu geringer Anwesenheit die qualifizierten Mehrheiten nicht erreicht werden. Hier kann ein nachträgliches Zustimmungsverfahren (nach dem Vorbild Österreichs) Abhilfe schaffen, auf das im Anschreiben hinzuweisen wäre: Der Versammlungsleiter müsste nicht vertretene Wohnungseigentümer unverzüglich nach Versammlungsende über den Beschlussantrag in Textform informieren und sie auffordern, schriftlich ihre Stimme binnen 2 Wochen abzugeben. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung dann als verweigert. Da allerdings nicht sicher ist, ob sich die abwesenden Eigentümer an einem solchen Verfahren tatsächlich beteiligen, sollte alternativ die Herabsetzung der hohen Quoren geprüft werden.

Führen einer Beschlussammlung

Die 2007 in § 24 Abs. 7 und 8 WEG eingeführte Pflicht zum Führen einer Beschlussammlung hat sich in der Praxis nicht bewährt. Zum einen wird das Grundbuch entwertet, da es die zwischen den Eigentümern geltenden Vereinbarungen nicht mehr vollständig wiedergibt, sofern diese durch Beschlüsse abgeändert, aufgehoben oder ergänzt wurden. Zum anderen nutzen Erwerber die in Konkurrenz zu den Niederschriften über die Beschlüsse stehende Beschlussammlung kaum, um einen Überblick zur Gemeinschaft zu erlangen.

Hinzu kommen der unverhältnismäßig hohe Aufwand für den Verwalter und das Nebeneinander von Grundbuch, Niederschrift und Beschlussammlung. Folgt der Gesetzgeber hier dem Anliegen des DDIV und der Bundesnotarkammer und lässt Beschlüsse mit Vereinbarungsinhalt („vereinbarungs- und gesetzesändernde“ Beschlüsse) zur Eintragung in das Grundbuch zu, kann er die Beschlussammlung – jedenfalls in ihrer geltenden Form – abschaffen.

Ausblick

Eine gesetzgeberische Lösung ist nicht vor Ende 2019 zu erwarten. Zunächst muss innerhalb der Bund-Länder-Arbeitsgruppe darüber befohlen werden, welche Änderungen am WEG vorgenommen werden sollen. Es bleibt zu hoffen, dass aus der schriftlichen Aussage gegenüber dem DDIV, dass man „außerordentlich dankbar wäre, wenn Sie uns etwaigen, aus Ihrer Sicht über die Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf des WEG mitteilen könnten“ nun Konsequenzen gezogen werden. Wie in der Vergangenheit wird sich der DDIV auch an diesem Vorhaben substantiell weiter beteiligen, war er es doch, der mit einem Gutachten 2013 eine Entwicklung einleitete, die Ende 2019 umgesetzt sein sollte.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.



Organisation



Die E-Mail-Flut beherrschen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Wie schön waren sie doch, die letzten Wochen. Die Versammlungsperiode haben Sie hinter sich gebracht, alles war nach Plan gelaufen, endlich ausspannen, erholen und auf die kommenden Herausforderungen vorbereiten. Voller Tatendrang und Energie beginnen Sie Ihren ersten Arbeitstag. Erwartungsfroh werden Sie von Ihren Mitarbeitern/Innen empfangen, ein erster Kaffee ist eingeschenkt und ein paar Urlaubserinnerungen werden ausgetauscht während ihr Rechner hochfährt. Sie öffnen den Posteingang ihres E-Mail Systems und haben, nachdem Sie die Anzahl der in den letzten 3 Wochen eingegangenen Mails erfasst haben, den Eindruck, dass sämtliche im Urlaub gesammelte Kraft mit einem Mal aus Ihnen entwichen ist.

Egal, ob sie sich im Urlaub befunden haben, an einer Schulung teilgenommen haben, längere Zeit in einem ihrer Objekte zugebracht haben oder aus anderen Gründen einige Zeit nicht an ihrem Arbeitsplatz waren, die Menge der zwischenzeitlich eingegangenen E-Mails ist jedes Mal dazu geeignet, leichte bis mittelschwere Schockzustände zu erzeugen.

1. Zunehmende E-Mail-Anzahl

Das trifft natürlich nicht nur Sie, sondern Ihr gesamtes Personal. Die Anzahl der E-Mails nimmt permanent zu. Eine Studie besagt, dass Mitarbeiter 2018 durchschnittlich mehr als 100 E-Mails pro Tag erhalten, eine Zahl, die deutlich jenseits einer akzeptablen Grenze ist. Andere Umfragen (Apex) ergaben immerhin noch den Wert von 21 E-Mails pro Tag und Bearbeiter/In bzw. bei Topentscheidern zwischen 100 und 300 E-Mails pro Tag. Bei dieser Studie, in der 300 Personen befragt wurden, wurde festgestellt, dass mehr als 50 % der Befragten 11-mal pro Tag ihr Postfach kontrollierten. Jeder Dritte der Befragten schaut nach jeder Benachrichtigung über einen E-Mail-Eingang in sein Postfach. Unterstellt man, dass dies zu einer Konzentrationsunterbrechung von mindestens 5 - 10 Minuten führt, werden im Ergebnis etwa dreieinhalb Arbeitsstunden pro Tag nur für die Registrierung eingehender E-Mails aufgewendet.

Die schlechte Nachricht ist, dass sich künftig die Zahl der E-Mails eher erhöhen als reduzieren wird. Es ist ja auch so einfach geworden. Musste man früher noch einen Brief schreiben, diesen kuvertieren und zum nächsten Briefkasten tragen oder bestenfalls per Fax übermitteln, ist eine E-Mail problemlos und schnell an fast jedem Ort und zu fast jeder Zeit zu erstellen und zu versenden. Zudem werden Sie nicht selten die Erwartungshaltung eines E-Mail-Versenders antreffen, dass unmittelbar und unverzüglich auf seine Nachricht reagiert wird. „Ich habe ihn doch bereits vor 2 Stunden den Schaden per E-Mail gemeldet, und es ist immer noch kein Handwerker beauftragt, geschweige denn bei uns vor Ort erschienen!“

Solche oder ähnliche Aussagen werden Ihnen sicherlich nicht unbekannt sein.

2. Qualifizierung der E-Mails

Wir können eingehende Mails nicht einfach ignorieren oder ungelesen löschen. Auch das Abschalten des E-Mail-Servers wird sicherlich keine nachhaltig praktikable Lösung sein. Was aber kann man tun?

Wie bei allen Ansätzen zur Problemlösung steht an erster Stelle die Analyse der Situation. Es ist festzustellen und zu quantifizieren, wo die Urhebererschaft der Mails liegt:

1. Interne Mails (verwaltungsintern erstellt und verteilt)
2. Intern weitergeleitete Mails (von unseren Eigentümern/Mietern)
3. Externe Kunden-Mails (von unseren Eigentümern/Mietern)
4. Externe Lieferanten-Mails

3. Interne Mails

Mindestens auf die in Ziffer 1. genannten Mails können wir unmittelbar Einfluss nehmen und versuchen, die Anzahl auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit zunehmender Größe von Organisationen nimmt die Gefahr der internen Mailhäufung exponentiell zu. Während bei kleinen Verwaltungsunternehmen viele Dinge einfach auf dem „kleinen Dienstweg“ mündlich unmittelbar gelöst werden können, werden in größeren Organisationen Informationen, Regelungen und Fragen per Mail gestellt. Dies möglichst noch mit einem umfangreichen Verteiler, um möglichst niemanden zu vergessen. Dies bedingt natürlich, dass die Zahl der Antworten, mit denen man sich beschäftigen muss, entsprechend hoch ist.

Ein weiteres Phänomen ist, dass viele Mitarbeiter/Innen ihre Chefs mit in ihre alltäglichen Probleme bei der Abarbeitung von Vorgängen einbeziehen, indem sie diese per Mail über aktuelle Probleme informieren bzw. per CC mit einbeziehen. Damit werden Probleme auf der Sachbearbeitungsebene quasi nach oben delegiert.

Weiterhin ist zu beobachten, dass aus Absicherungsgründen sehr häufig Lese- und Zustellungsbestätigungen abgefordert werden, die zu einem weiteren „zumüllen“ des Mail-Postfachs führt. In all diesen Punkten kann wirksame Abhilfe geschaffen werden, wenn die nachfolgenden Empfehlungen ganz oder mindestens teilweise umgesetzt werden:

- a) Verzichten Sie in Ihrem Unternehmen auf Lese- und Zustellungsbestätigungen.
- b) Führen Sie regelmäßig möglichst kurze und zielorientierte Informationsbesprechungen für Ihre Mitarbeiter bzw. Teams durch. Jeder Teilnehmer sollte dazu seine aktuellen Themen sammeln, um sie dann komprimiert bei der Besprechung vorzutragen.
- c) Richten Sie ein Berichtswesen ein, indem sie sich regelmäßig zusammengefasste Informationen und Bearbeitungsstände mündlich oder schriftlich berichten lassen. Verboten Sie stattdessen, dass man sie über jegliche Kleinigkeit per CC informiert.
- d) Versenden Sie keine Regelungen zur internen Organisation per Mail. Solche Regelungen gehören ausschließlich in ihr Organisationshandbuch. Dort werden alle geltenden Regelungen gesammelt und auf dem aktuellen Stand gehalten. Maximaler Hinweis auf eine Änderung des Organisationshandbuchs ist per Mail sinnvoll.
- e) Akzeptieren Sie nicht, dass sie von ihren Sachbearbeitern in die täglichen Probleme und Aufgabenstellung am Arbeitsplatz einbezogen werden und erledigen Sie erst recht nicht die Probleme Ihrer Sachbearbeiter/Innen. Eine bewährte Methode ist es, in diesen Fällen den jeweiligen Absender aufzufordern, 2 Lösungsmöglichkeiten für das aktuelle Problem mit Vor- und Nachteilen zu entwickeln und vorzutragen.

Diese Maßnahmen werden dazu beitragen, die intern verursachten Mails deutlich zu reduzieren. Wesentlich ist natürlich, dass Sie ihre Mitarbeiter/Innen regelmäßig schulen und dafür sorgen, dass die intern aufgestellten Regeln konsequent beachtet werden.

4. Externe Mails

4.1. Spam und Newsletter

Auch wenn die Vermeidung oder Verringerung der Zahl von externen Absendern zunächst schwieriger erscheint, weil sich die Absender weitestgehend unseres Einflusses entziehen, ist es lohnenswert, sich mit dieser Aufgabe zu beschäftigen. An erster Stelle steht auch hier die Analyse des Problems: Welche Arten von Mails erhält wer und welche Möglichkeiten gibt es, diese möglichst zu vermeiden?

Es sollte selbstverständlich sein, dass Ihre IT dafür sorgt, dass Spams Sie erst gar nicht erreichen und dass Newsletter abbestellt sind oder zumindest auf ein absolut notwendiges und gewolltes Maß reduziert wurden. Auch wenn der eine oder andere Newsletter immer wieder mit wichtigen und richtigen Informationen aufwartet, erreichen Sie diese Informationen regelmäßig dann, wenn Sie sie gar nicht benötigen. Hier ist es deutlich effizienter, wenn Sie sich dann mit einem Problem beschäftigen, wenn es auftritt.

4.2. Informationsanfragen

Häufig werden per Mail auch Fragen Ihrer Eigentümer oder Mieter zu allgemeinen oder speziellen Verwaltungsthemen gestellt oder Unterlagen angefordert. Diese Anfragen lassen sich mittelfristig deutlich reduzieren, wenn Sie die entsprechenden Informationen und Unterlagen in einem Portal bereitstellen. Selbstverständlich ist die regelmäßige und wiederholte Information über diesen Service unabdingbar.

4.3. Intern weitergeleitete Mails

Mails sollten auf jeden Fall nicht von einer zentralen Poststelle erfasst und an den jeweils zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet werden. Dies erfordert, dass mindestens 2 Mitarbeiter mit dem Lesen jeder Mail beschäftigt sind. Es macht also durchaus Sinn, dass die Mailadressen der jeweils verantwortlichen Objektbetreuer/Innen bei den Mietern und Eigentümern bekannt sind. Eine zweckmäßige Alternative ist die Einbeziehung eines „Meldungsportals“ auf Ihrer Webseite. Das kann dafür sorgen, dass die Meldungen unmittelbar an die richtige Stelle geleitet werden.

4.4. Unerwünschte Mails vermeiden

Unerwünschte Mails können auch vermieden werden, indem man eine durchaus rigorose Maßnahme einführt. Nur Absender, deren Mailadressen ausdrücklich freigegeben wurden, können Mails an Sie oder Ihr Personal versenden. Personen, die nicht freigegeben sind, erhalten eine entsprechende Benachrichtigung. Die von nicht freigegebenen Personen abgesendeten Mails werden in einem gesonderten Postfach gespeichert, das regelmäßig überprüft wird.

Zudem bieten die Kommunikationsprogramme auch die Möglichkeit des „Automatisch löschen“ für bestimmte Personen und Schlüsselwörter an.

5. Die richtige Mailbehandlung

Viele überprüfen regelmäßig ihr Postfach bzw. überwachen ständig, ob das Symbol für neuen Maileingang erscheint. Dieses Verhalten sollte strikt unterbunden werden. Schließlich würde auch niemand auf die Idee kommen, seine Arbeit neben dem Briefkasten zu verrichten, um eingehende Briefe unmittelbar öffnen und bearbeiten zu können.

5.1. Mailabruf kanalisieren

Schränken Sie die Zustellung der Mails auf bestimmte Zeiten ein und schalten Sie die automatischen Benachrichtigungen beim Eingang von Mails ab. Die Zustellung von Mails außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeiten sollte dabei in jedem Fall vermieden werden. Nur Sklaven sind jederzeit erreichbar und ein großer Teil der bekannten Burnout-Syndro-

me sind durch den oft selbst auferlegten Zwang zur ständigen Erreichbarkeit begründet.

Jeder sollte auf diese Abrufzeiten abgestimmte feste Bearbeitungszeiträume für den nunmehr kanalisierten Posteingang einplanen. Weisen Sie möglichst ihre Mieter und Eigentümer bereits vorab auf diesen Umstand hin und richten Sie für die wenigen dringenden Fälle eine Notrufnummer ein.

5.2. Mail-Pingpong vermeiden

Ihnen sind sicherlich talentierte Amateuraudoren endloser E-Mails bekannt, die gleichfalls endlose Antworten nach sich ziehen können. Ein zunächst unscheinbarer Auslöser kann mit der Zeit zu einem unübersehbaren Zeitfresser werden. Hier ist es wesentlich sinnvoller, das Problem mit einem Telefonat zu lösen. In aller Regel wird dies in einem Bruchteil der Zeit möglich sein, die ansonsten die Mail-Bearbeitung erfordert hätte. Die gefundene Lösung kann dann schnell, kurz und präzise dokumentiert und (per Mail) übermittelt werden.

5.3. Die richtige Posteingangsbearbeitung

Die Überprüfung der Posteingangsfächer, die wir im Rahmen unserer Beratungsmaßnahmen immer wieder durchführen, hat gezeigt, dass diese, bedingt durch die Vielzahl von Einträgen unübersehbar und damit kaum beherrschbar sind. Bereits gelesene Mails müssen so immer wieder aufgerufen und erneut gelesen werden, bis sie vielleicht irgendwann einmal abgearbeitet werden können. Deshalb sollten folgende Regeln beachtet werden:

- die zuletzt eingegangenen Mails werden zu einem festen Zeitpunkt bearbeitet.
- alle Mails, die innerhalb von 3 Minuten bearbeitet werden können, werden abgearbeitet und anschließend entweder gelöscht oder einem Vorgang zugeordnet, in jedem Fall aber aus dem Posteingang entfernt.
- Mails, deren Bearbeitung längere Zeit in Anspruch nimmt, werden entweder auf Wiedervorlage gesetzt oder in eine Aufgabe umgewandelt und anschließend ebenfalls aus dem Posteingangskorb entfernt.
- Bearbeiten Sie Mails nicht in der Reihenfolge des Eingangs, sondern entweder in umgekehrter Reihenfolge (die jüngsten Nachrichten zuerst) oder sortiert nach Absender. Dies führt regelmäßig dazu, dass ein Teil der Mails gar nicht mehr gelesen werden muss, weil diese durch spätere Mails obsolet geworden sind.

5.4. Verhalten bei Abwesenheit/Urlaub

Bei längeren Abwesenheiten oder Urlauben sollten Sie entweder für eine entsprechende Vertretung sorgen, die Sie nach Ihrer Rückkehr über die wesentlichen Dinge informiert oder die Absender darüber informieren, dass ihre Mail in einem bestimmten Zeitraum nicht gelesen und nicht bearbeitet werden.

6. Schlusswort

Welche Maßnahmen Sie auch immer ergreifen. Es wird sich lohnen, die Mail-Flut zumindest deutlich zu reduzieren. In jedem Fall ist die regelmäßige und wiederholte Schulung Ihrer Mitarbeiter/Innen unabdingbar. Es gibt auf jeden Fall lohnenswertere Dinge als die Mailbearbeitung.

DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).
www.inracon.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Der Beschluss über den Wirtschaftsplan enthält den Hinweis, „der Wirtschaftsplan behält solange seine Gültigkeit bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird“. Könnte dieser Beschluss angefochten werden?

Ein Beschluss über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplanes bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig (vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 1.4.2015, 539 C 26 /14).

Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung vorsieht, ist es jedoch möglich, einen Fortgeltungsbeschluss für einen konkreten Wirtschaftsplan zu fassen, der bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes gültig bleibt; längstens jedoch bis zum Ablauf des Folgejahres (31.12.) beziehungsweise bis zum Ablauf des vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahres.

In einer WE-Anlage überträgt ein Vater das Eigentum an einer Wohnung an seinen Sohn, lässt sich aber gleichzeitig ein lebenslanges Nießbrauchrecht zu seinen Gunsten eintragen. Der Sohn möchte seinen Vater, Voreigentümer und Nutzer der Wohnung und damit mit den Gegebenheiten bestens vertraut, Vollmacht mit allen Rechten und Pflichten nach WEG einräumen. Der Verwalter will aber nur Vollmachten, die auf Ehegatten, Verwalter oder Miteigentümer ausgestellt sind, akzeptieren. Zu Recht?

Enthält die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine qualifizierte Vertreterklausel, wonach nur ein bestimmter Personenkreis (z. B. nur Ehegatten, Verwalter oder Miteigentümer) bevollmächtigt werden darf, so ist eine Bevollmächtigung nur für diesen Personenkreis möglich.

Enthält die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine solche Regelung, muss der Verwalter die auf den Vater ausgestellte Vollmacht akzeptieren.

Wie wird die Wahl eines Verwalters bei mehreren Kandidaten durchgeführt? Abstimmung über alle gleichzeitig und der mit der relativen Mehrheit ist bestellt?

Grundsätzlich empfiehlt es sich, jeweils einzeln über die Kandidaten abstimmen zu lassen. Gibt es anhand des allgemeinen Meinungsbildes oder im Rahmen einer Probeabstimmung bereits einen eindeutigen Favoriten, sollte über dessen Bestellung gleich zu Beginn abgestimmt werden.

Muss ein Mieter einer Modernisierung ausdrücklich zustimmen?

Nein, nach entsprechender Ankündigung nach § 555c BGB hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB zu dulden, vgl. § 555d Abs. 1 BGB.

Eine Duldungspflicht nach § 555d Abs. 1 BGB besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist, § 555d Abs. 2 BGB.

Können Tankreinigungskosten samt Wartung als Betriebskosten umgelegt werden, auch wenn dies z. B. nur alle 5 Jahre erfolgt?

Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.

Wiederkehrende Tankreinigungskosten einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 4 a BetrKV (vgl. BGH, Urteil vom 11.11.2009, VIII ZR 221/08).

Mehrere OLG (z. B. Düsseldorf und Köln) haben mittlerweile ausgeurteilt, dass jahrelanges Hinnehmen einer erkennbar und erkannt falschen Abrechnung zur Verwirkung des Anfechtungsrechts führen kann. Als WEG-Verwalter stellt sich nun die Frage „von der anderen Seite“: Wenn eine Verwaltung über Jahre fehlerhaft abgerechnet hat, ohne dass dies in der Teilungserklärung so geregelt wäre, ist dann die neue Verwaltung gehindert, die künftigen Abrechnungen korrekt zu erstellen?

Nein, korrekt erstellte Abrechnungen sind nicht erfolgreich anfechtbar.

Muss ein Verwalter auf Verlangen eine aktuelle Eigentümerliste zur Verfügung stellen? Welche Daten dürfen darin enthalten sein?

Grundsätzlich ist das Einsichtsrecht eines Eigentümers in die Verwaltungsunterlagen gesetzlich normiert.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist jedoch zu empfehlen, allenfalls dem in einem Beschlussanfechtungsverfahren klagenden Eigentümer aufgrund seines berechtigten Interesses eine aktuelle Eigentümerliste mit ladungsfähigen Anschriften zur Verfügung stellen und nicht die Neugierde anderer interessierter Wohnungseigentümer zu befriedigen.

Dürfen laufende Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden?

Nein, soweit in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes geregelt wurde, dürfen Instandhaltungskosten nicht ohne gesonderten Beschluss aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Wer darf die Proben für eine Wasseruntersuchung nach der Trinkwasser-Verordnung entnehmen? Verwalter, Hausmeister, Installateur oder nur das Prüflabor?

Gemäß § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dürfen die erforderlichen Untersuchungen des Trinkwassers einschließlich der Probennahmen nur von dafür zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden. Diese Untersuchungsstellen werden auf Listen der zuständigen obersten Landesbehörden bekannt gemacht.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

wenn das gemeinschaftliche Eigentum einen Mangel hat, kann das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers in Mitleidenschaft gezogen werden. Der häufigste Fall ist, dass Feuchtigkeit durch das Mauerwerk oder die Bodenplatte in eine Wohnung dringt. Dort kann es dann feucht und klamm sein. Und es kann sich Schimmel bilden. Im Extremfall kann die Wohnung sogar unbewohnbar werden. Der Eigentümer dieser Wohnung wird in der Regel schnell dem Verwalter von seinen Problemen und Sorgen berichten. Was gilt aber dann? Was muss der Verwalter unternehmen und veranlassen? Und sind die anderen Wohnungseigentümer zu informieren? Zu einem Teil dieser Fragen nimmt der Bundesgerichtshof in der folgenden Entscheidung Stellung. Daneben gibt es aber auch wichtige Hinweise zur Aufstellung der Tagesordnung. Die Entscheidung muss daher aus mehreren Gründen jedem Verwalter bekannt sein!

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Informationspflichten des Verwalters**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Informationspflichten des Verwalters

Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer hinreichend deutlich über den Instandsetzungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums und dessen Auswirkungen auf das Sondereigentum informieren.

Die Aufstellung der Tagesordnung ist eine Pflicht des Verwalters. Verletzt er diese, schuldet er Schadensersatz, nicht aber ein Verwaltungsbeirat, dem die Pflichtverletzung bekannt ist.

BGH, Urteil vom 23.2.2018, V ZR 101/16

Der Fall:

Wohnungseigentümer K hat durch die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfallschaden. Er verklagt deshalb den Verwalter und die anderen Wohnungseigentümer. Den Wohnungseigentümern wirft K vor, sie hätten früher als geschehen bei einem Instandsetzungsbeschluss mit „Ja“ stimmen müssen. Einem Verwaltungsbeirat wirft K ferner vor, nicht eingegriffen zu haben, als der Verwalter – aus seiner Sicht pflichtwidrig – die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht auf die Tagesordnung gesetzt habe. Die beklagten Wohnungseigentümer wenden u.a. ein, an ihrem Fehlverhalten schuldlos zu sein. Denn der Verwalter habe sie über die Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und die Probleme, die K durch die Verzögerung gehabt habe, nicht, jedenfalls nicht

ausreichend informiert. Der Verwaltungsbeirat meint, die Aufstellung der Tagesordnung sei Aufgabe des Verwalters gewesen.

Das Amtsgericht weist die gegen die anderen Wohnungseigentümer und den Verwalter gerichtete Klage ab. Das Landgericht gibt ihr teilweise statt. Hiergegen wenden sich einige Wohnungseigentümer. Der Verwalter nimmt es hingegen hin, wegen der Verletzung seiner Pflicht, einen Gegenstand nicht auf die Tagesordnung genommen zu haben, knapp 4.100 Euro sowie sämtliche weiteren Schäden ersetzen zu müssen, die K deshalb noch entstehen.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles aus Sicht eines Verwalters ist erstens die Frage, wie und wann er die Wohnungseigentümer über einen Mangel des gemeinschaftlichen Eigentums informieren muss. Und zweitens, was er bei Aufstellung der Tagesordnung beachten muss.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer umfassend über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum informieren, so der BGH. Die Aufstellung der Tagesordnung ist nach Ansicht des BGH allein Aufgabe des Verwalters.

2. Informationspflichten des Verwalters

Die Wohnungseigentümer könnten sich im Fall allerdings nicht mit dem Hinweis auf eine mangelnde Information durch den Verwalter entlasten.

Richtig sei, dass Wohnungseigentümer ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten hätten, wenn sie vom Verwalter bereits mit der

Einberufung der Versammlung hinreichend deutlich über den Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum und den von dessen bestehendem Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer informiert worden seien. Denn dem Verwalter obliege eine Kontrollpflicht hinsichtlich des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums, eine Pflicht zur Unterrichtung der Wohnungseigentümer hierüber sowie eine Pflicht zur Herbeiführung einer sachgerechten Beschlussfassung.

Diese Pflichten habe der Verwalter im Fall aber auch erfüllt. Denn er habe bereits im Anschreiben zur ersten Versammlung, in der es um die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gegangen sei, ausgeführt, dass es in einer Wohnung zu Feuchtigkeitsschäden gekommen sei und die begründete Vermutung bestehe, dass hierfür das Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung des gemeinschaftlichen Eigentums ursächlich sei. Damit seien die Umstände offengelegt gewesen, die eine Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer zur Folge hätten. Der Verwalter habe im Übrigen aber auch bei einer späteren Einladung darüber informiert, dass es einer Beschlussfassung über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfe und eine „Haftung im Raum stehe“.

3. Aufstellung der Tagesordnung

Dass es der Verwalter pflichtwidrig versäumt habe, die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf die Tagesordnung zu setzen, stehe bereits rechtskräftig fest. Zu betrachten sei insoweit allein das Verhalten des Verwaltungsbeirats. Dieser schulde dem klagenden Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Aufstellung der Tagesordnung keinen Schadensersatz.

Dies folge allerdings nicht schon daraus, dass den Verwaltungsbeiräten eine Entlastung erteilt worden sei. Im Regelfall billigten die Wohnungseigentümer mit dem Beschluss über die Entlastung der Verwaltungsbeiräte deren zurückliegende Amtsführung im jeweils genannten Zeitraum als dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und – soweit solche bestünden – ihren vertraglichen Pflichten entsprechend und als zweckmäßig; sie sprächen ihnen auf diese Weise gleichzeitig für die künftige Tätigkeit ihr Vertrauen aus. Folge dieser Vertrauenskundgabe sei der Eintritt der Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses. Von derartigen Wirkungen könnten Ansprüche eines Wohnungseigentümers wegen Schäden an seinem Sondereigentum nicht betroffen sein, da den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz zustehe, auf derartige Ansprüche zu verzichten.

Aus der Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufga-

ben zu unterstützen, ergebe sich aber keine Pflicht der Beiräte, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen. Nach dem Gesetz stünden den Verwaltungsbeiräten keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Eine allgemeine Überwachungspflicht oder eine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter sehe das Gesetz nicht vor. Daher begründe der unterlassene Hinweis auf die Nichtaufnahme eines Gegenstandes auf die Tagesordnung einer Versammlung auch keine Verletzung einer Pflicht, die einen Wohnungseigentümer in seiner Eigenschaft als Verwaltungsbeirat getroffen hätte.

Das bedeutet für Sie:

1. Informationspflichten

a) Überblick

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer bedürfen einer Vielzahl von Informationen, um ihren gesetzlichen Pflichten genügen und das gemeinschaftliche Eigentum sachgerecht verwalten zu können. Da Wohnungseigentümer mit den rechtlichen Grundlagen des gemeinschaftlichen Eigentums in der Regel wenig vertraut und häufig mit der Verwaltung überfordert sind, hat ihnen das Gesetz zur Informationsbeschaffung den Verwalter zur Seite gestellt.

b) Die Informationspflichten im Einzelnen

Welche Informationspflichten auf dem Verwalter genau ruhen und wie weit sie gehen, ist allenfalls rudimentär geregelt, in der Regel anhand der gesetzlich bestimmten Pflichten und der Stellung des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erst zu entwickeln, und im Einzelfall sogar streitig. Allerdings gibt der BGH, wie auch im Fall, immer wieder Fingerzeige, worüber der Verwalter informieren muss. Solche Entscheidungen muss jeder Verwalter für sein Tun auswerten, verallgemeinern und seine Prozesse insofern überprüfen und anpassen.

➤ KURZER CHRONOLOGISCHER ÜBERBLICK ZUR BGH-INFORMATIONS-RECHTSPRECHUNG DER LETZTEN 3 JAHRE

- **BGH v. 8.6.2018, V ZR 125/17.** Der Verwalter ist verpflichtet, einen Wohnungseigentümer, der durch einen von der Gemeinschaft beauftragten Werkunternehmer geschädigt worden ist, zu unterstützen. Er muss ihm alle erforderlichen Informationen zukommen lassen. **Schlussfolgerung:** Der Verwalter muss einen Wohnungseigentümer zu einem Vorgehen gegen einen Vertragspartner der Gemeinschaft beraten/informieren.
- **BGH v. 4.5.2018, V ZR 266/16.** Der Verwalter ist gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Vorlage einer

Eigentümerliste verpflichtet. **Schlussfolgerung:** Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern jederzeit eine aktuelle und richtige Eigentümerliste vorlegen können.

- **BGH v. 23.2.2018, V ZR 101/16 (der aktuelle Fall).** Der Verwalter muss die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen. Ihm obliegt eine Kontrollpflicht hinsichtlich des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums und eine Pflicht zur Unterrichtung der Wohnungseigentümer sowie zur Herbeiführung einer sachgerechten Beschlussfassung.

Schlussfolgerung: Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer zum Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und zu den erforderlichen Maßnahmen zur Behebung von Mängeln beraten/informieren.

- **BGH v. 8.12.2017, V ZR 82/17.** Kommt in Betracht, dass die Voraussetzungen für einen Antrag der Gemeinschaft zur Einleitung der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums vorliegen, ist der Verwalter regelmäßig verpflichtet, die Eigentümer über diese Möglichkeit zu informieren und eine Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzw. über das Einholen von Rechtsrat herbeizuführen. **Schlussfolgerung:** Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer zum Hausgeldinkasso und zur Zwangsvollstreckung beraten/informieren.

- **BGH v. 7.7.2016, V ZB 15/14.** Da die Leitung der Versammlung dem Verwalter obliegt und dieser für ihre ordnungsmäßige Durchführung zu sorgen hat, muss der Verwalter auf das Erfordernis einer Beschlussfassung über den Stimmentrechtsausschluss hinweisen. **Schlussfolgerung:** Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer zum Stimmrecht und zur Abstimmung beraten/informieren.

- **BGH v. 25.9.2015, V ZR 244/14.** Ein Beschluss über eine Darlehensaufnahme durch die WEG wurde für unwirksam erklärt, weil die Eigentümer nicht über das Risiko einer Nachschusspflicht bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern unterrichtet worden sind. **Schlussfolgerung:** Der Verwalter muss die Eigentümer zu den Risiken eines Verbraucherdarlehensvertrages der Gemeinschaft und der Mithaft der Wohnungseigentümer beraten/informieren.

2. Tagesordnung

a) Überblick

Der Begriff „Tagesordnung“ ist der Inbegriff aller im Einladungsschreiben angekündigten Beschlussgegenstände. Die Tagesordnung gibt der Versammlung vor allem eine Ablauf- und Diskussionsordnung. In der Versammlung sind die einzelnen Tagesordnungspunkte nämlich grundsätzlich gemäß der in der Einladung angegebenen Reihenfolge zu behandeln. Verlässt ein Wohnungseigentümer die Versammlung in der berechtigten Annahme, ein Punkt sei abgehandelt, ist ein danach gefasster Beschluss als nicht ordnungsmäßig anfechtbar. Das Wiederaufgreifen eines bereits erledigten Tagesordnungspunktes ist nur zulässig, wenn die Entscheidung über die Neuabstimmung die – gesetzlichen und vereinbarten – Verfahrensvorgaben einhält und die Zweitabstimmung die Rechte der Wohnungseigentümer auf gleichberechtigte Teilhabe an der Willensbildung wahr.

b) Ersteller

Die Tagesordnung ist grundsätzlich vom Einladenden aufzustellen, in der Regel also als eigene Aufgabe vom Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen. Der einzelne Wohnungseigentümer ist weder verpflichtet, Anträge zur Tagesordnung zu stellen, noch muss er die Tätigkeit des Verwalters überwachen. Erkennt er, dass der Verwalter pflichtwidrig einen Antrag zur Tagesordnung unberücksichtigt lassen will, kann ein unterlassener Hinweis an den Verwalter daher nicht zu einem Schadensersatzanspruch führen. Die Wohnungseigentümer oder ein bestimmtes Quorum von ihnen haben ebenso wie Verwaltungsbeiräte bei der Aufstellung der Tagesordnung auch kein Mitwirkungsrecht.

HINWEIS:

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, erstreckt sich das Einberufungsrecht des Beiratsvorsitzenden auf die Festlegung der Tagesordnung. Lädt zur Versammlung ein dazu gerichtlich ermächtigter Wohnungseigentümer oder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter, haben diese die Tagesordnung zu erstellen.

c) Inhalte

Welche Beschlussgegenstände für eine Versammlung vorzusehen sind, muss jeweils im Einzelfall entschieden werden. Der Verwalter hat bei der Gestaltung ein Ermessen. Maßstab ist, ob die Aufnahme eines bestimmten Tagesordnungspunktes nach dem objektivierten Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer geboten ist.

HINWEIS:

Muss der Verwalter aufgrund eines Einberufungsverlangens zu einer Versammlung laden, ist das Ermessen bei denjenigen Punkten begrenzt, die dem Einberufungsverlangen zugrunde liegen. Diese müssen aufgenommen werden. Das Ermessen des Verwalters ist ferner reduziert, wenn ein Benennungsrecht der Wohnungseigentümer vereinbart ist.

3. Entlastung

Die Entlastung wird für Ansprüche der Gemeinschaft, nicht aber für durch sie zu verfolgende gemeinschaftsbezogene Ansprüche erteilt. Eine Beschlusskompetenz, im Namen eines Wohnungseigentümers eine Entlastung zu erteilen und ihm damit individuelle Ersatzansprüche zu nehmen, besteht – wie die Entscheidung klärt – nicht. Ein professioneller Verwalter sollte diese Rechtslage bereits beim Entlastungsbeschluss klar herausstreichen.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte zum einen ständig die obergerichtliche Rechtsprechung verfolgen und diese u. a. darauf abklopfen, ob sie ihm Informationspflichten aufliegt oder solche klarstellt. Ist es so, sollte jeder Verwalter seine Verwaltungsabläufe prüfen, seine Mitarbeiter entsprechend schulen und sich sachkundig machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass die Erstellung der Tagesordnung seine Aufgabe ist. Allerdings sollte er sich in der Regel Vorschlägen der Wohnungseigentümer und der Verwaltungsbeiräte nicht verschließen. Das „letzte Wort“ im Vorfeld der Versammlung hat aber der Verwalter. In der Versammlung bestimmen hingegen die Wohnungseigentümer, wober sie reden und abstimmen wollen.
- Jeder Verwalter sollte, geht er die Wohnungseigentümer überhaupt um eine Entlastung an, klarmachen, dass es nur um die Ansprüche der Gemeinschaft, nicht aber um die der Wohnungseigentümer geht.

! Weiterführende Informationen:
Informationspflichten des Verwalters
→ **636720**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Winterdienst kann von der Gemeinschaft auch für einen öffentlichen Weg übernommen werden

(LG Hamburg, Urteil v. 28.6.2017, 318 S 95/16)
Ist ein Gebäude einer Mehrhausanlage nur über eine öffentliche Grünanlage zu erreichen, die von kommunalen Einrichtungen nicht geräumt oder gestreut wird, besteht in Hinblick auf den Winterdienst einer derartigen Fläche seitens der Wohnungseigentümer Beschlusskompetenz, weil die Zuwegung unmittelbar dem Gemeinschaftseigentum dient.

! Weiterführende Informationen:
Winterdienst → **637083**

Aufzugskosten: Abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung

(LG München I, Urteil v. 11.10.2017, 1 S 18504/16 WEG)

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Regelung, wonach die „Betriebs- und Instandhaltungskosten technischer Anlagen, die ausschließlich einzelnen Wohnungseigentümern zu Gute kommen, insbesondere die noch an- und einzubauenden Lifte, nur von diesen Wohnungseigentümern zu tragen“ sind, sind die Wohnungseigentümer im Erdgeschoss an den Kosten der Aufzüge dann nicht zu beteiligen, wenn diese nur in die oberen Stockwerke, nicht aber auch in den Keller führen.

! Weiterführende Informationen:
Gemeinschaftsordnung → **636556**
Aufzug (WEG) → **636217**

Beschluss über Jahresabrechnung genehmigt lediglich „Zahlenwerk“ an sich

(AG Stralsund, Urteil v. 26.2.2018, 20 C 14/17 WEG)

Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung genehmigen die Wohnungseigentümer lediglich das Zahlenwerk an sich. Sie genehmigen lediglich die sachliche und rechnerische Richtigkeit der Abrechnung, nicht aber die Berechtigung, dargestellte Ausgaben tätigen zu dürfen. Der Beschluss bewirkt keine regressausschließende Billigung des Verwalterhandelns.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**



Auch das noch

Es piepst

Genervt waren Mieter einer Wohnung, weil alle 30 Sekunden ein nicht ortbares Piepsen zu vernehmen war. Der Übeltäter war ein Rauchwarnmelder hinter einer abgehängten Decke, die die Vermieterin hatte anbringen lassen. Die Kosten für Ortung des Geräts, Öffnung der Decke und die folgenden Trockenbauarbeiten sowie die geltend gemachte Mietminderung verlangte die Vermieterin daraufhin von der Trockenbaufirma; insgesamt mehr als 600 Euro. Da sie bei der Renovierung einen Elektriker beauftragt habe, vorhandene Rauchwarnmelder zu demontieren, müsse der Trockenbauer das Gerät wieder angebracht haben.

„Bei Dir piepst's wohl“, sagte das AG Hannover (Urteil v. 8.8.2018, 412 C 2882/18) und schickte die Vermieterin mit leeren Händen nach Hause. Es könne genauso gut sein, dass jemand anderes als der Trockenbauer den Rauchwarnmelder wieder montiert habe, so er überhaupt demonstert worden sei. Viel wahrscheinlicher sei es, dass der Elektriker das Gerät schlicht vergessen habe – und wenn dieser als Fachmann es schon übersehe, müsse der Trockenbauer erst recht nicht erkennen, dass etwas nicht stimmt. Jedenfalls dürfe ein Handwerker darauf vertrauen, dass die anderen beteiligten Unternehmen ihre Arbeit fachgerecht verrichten.

Zitat

Ein Optimist ist in der Regel ein Zeitgenosse, der ungenügend informiert ist.

John B. Priestley (1894-1984), englischer Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Wertschätzung!

Auch in unseren Wohnanlagen wird es diskutiert: Migration und Integration. In manchen Straßen leben die Kulturen gut miteinander oder wenigstens nebeneinander, in anderen prallen sie aufeinander. Die mehrsprachigen Haustafeln, Küchengerüche und unterschiedlichen Vorstellungen von Nachtruhe und Abfalltrennung zeigen die Internationalität in den Wohnanlagen. In den 1960er Jahren warb Deutschland Gastarbeiter an, um die boomende Arbeit schaffen zu können. Damals lebten etwa 3,5 Mrd. Menschen auf der Welt. Heute sind es über 7 Mrd., zunehmend in unwirtlichen Gegenden. Unser Wohlstand wird mittels Smartphone und Solarzellen auch in den letzten Gegenden Afrikas

gegenwärtig, Zäune und Mauern werden die Völkerwanderung nicht aufhalten.

Die Angst vor Fremdheit wird manchmal ausgesprochen, vielfach zurückgedrängt und gelegentlich wütend entladen. Integration erfolgte zu Zeiten der Gastarbeiter durch Arbeit. Doch unser Land erfordert Differenzierung und Spezialisierung zur Weltklasse. Bildungsstand und Berufserfahrung der Zuwandernden reichen dafür meist nicht. So bleiben sie lange arbeitslos. Unsere Sozialsysteme wurden für eine Nationalökonomie entwickelt, nicht für grenzenlose Beanspruchung. Aus der Wohlstandsverteilung, gepaart mit Rentenunsicherheit, Alleinsein im Alter und hohen Gesundheitskosten, resultiert ökonomische Angst.

Wir können die Entwicklung positiv steuern. Dazu gehört die Wertschätzung von Arbeit. Sie gehört zum Wesen des Menschen. Es sollte uns gelingen können, zusammen mit den Hausmeister- und Pflegediensten die Migranten in Arbeit in unseren Wohnanlagen zu bringen. Das ist die Basis für Wertschätzung untereinander. Und so schaffen wir Anerkennung und positive Neugier auf Andere(s).

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2018 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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: Isabel Blank,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Dominik Hartmann, 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
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
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 am 5.11.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4085

