

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2023



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

Künstliche Intelligenz (KI) – ein Begriff, der vor allem in den letzten Monaten einen regelrechten Hype ausgelöst hat, ChatGPT sei

Dank. Befürworter sehen die Technik teilweise schon als „Lösung für alle Probleme“, Skeptiker befürchten den Anfang vom Ende der Welt. Was bedeutet KI für die Immobilienverwaltung: Ein Ausblick.

Die Aufgaben des Immobilienverwalters werden immer mannigfaltiger und auch qualitativ anspruchsvoller. Wird das aber auch adäquat vergütet? Der „Branchenbarometer“ gibt interessante Einblicke.

Jeder Wohnungseigentümer wünscht sich grundsätzlich, dass er und seine Miteigentümer friedlich miteinander auskommen. Kommt es zu einer Störung, ist die Verwaltung zu einem Tun aufgerufen. Aber auch die Wohnungseigentümer haben Möglichkeiten, z. B. die Willensbildung in Form eines Beschlusses. Aber Vorsicht: Auf die Formulierung kommt es an, sonst ist ein solcher Beschluss nichtig. Lesen Sie hierzu die „Entscheidung des Monats“.

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**

Vergütungssätze anpassen: Wenn nicht jetzt, wann dann?

→ Seite 4

**Organisation**

KI in der Immobilienverwaltung: Status quo und Ausblick

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Willensbildung bei Störungen: Beschlussfassung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## WEG muss Jahresabrechnung korrigieren, wenn Kostenverteilung ungültig wird

Wird der einer Jahresabrechnung zugrunde liegende Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Wohnungseigentümergeinschaft eine korrigierte Jahresabrechnung erstellen. Auf deren Grundlage müssen die Wohnungseigentümer über eventuelle Nachforderungen oder eine Anpassung der beschlossenen Vorauszahlungen neu beschließen. Das hat der BGH entschieden und klargestellt, dass sich die Eigentümer in diesem Fall nicht auf die Bestandskraft der alten Jahresabrechnung berufen können.

Im entschiedenen Fall sah ein Beschluss vor, dass ein Teileigentümer die Kosten für eine Dachsanierung allein tragen muss. Bevor über seine Anfechtungsklage hiergegen entschieden war, beschlossen die Eigentümer die Jahresabrechnung, in der die Sanierungskosten dem Teileigentümer auferlegt waren. Nach Bestandskraft des Abrechnungsbeschlusses wurde der der Abrechnung zugrunde liegende Beschluss über die Kostenverteilung für ungültig erklärt. Gleichwohl verlangt die Gemeinschaft von dem Teileigentümer die Nachzahlung aus der Jahresabrechnung.

Zu Unrecht, wie der BGH befand. Die Gemeinschaft muss nach Treu und Glauben davon absehen, ihre Nachforderungen aus der 1. Jahresabrechnung durchzusetzen; stattdessen müssen die Eigentümer auf Basis einer korrigierten Abrechnung erneut über die Abrechnungsspitze beschließen. Der Anspruch auf Neuabrechnung steht jedem Wohnungseigentümer zu. (BGH, Urteil v. 16.6.2023, V ZR 251/21)

**! Weiterführende Informationen:**  
[Jahresabrechnung \(WEMoG\)](#) → **8633333**

## Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Der Mieter einer Wohnung kann vom Vermieter die Zustimmung zur Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten verlangen, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat, so § 553 Abs. 1 BGB. Das gilt auch bei Einzimmerwohnungen, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt hat.

Im entschiedenen Fall ersuchte der Mieter den Vermieter um die Erlaubnis, seine Einzimmerwohnung während eines beruflichen Auslandsaufenthalts einem namentlich benannten Untermieter zu überlassen. In einer Ecke sollten persönliche Gegenstände des Mieters verbleiben und er wollte auch einen Schlüssel behalten. Der Vermieter weigerte sich, einer Untervermietung zuzustimmen.

Zu Unrecht, wie der BGH befand. Dass Einzimmerwohnungen vom Anspruch auf teilweise Untervermietung ausgeschlossen seien, sei weder dem Gesetz noch der Gesetzesgeschichte zu entnehmen. Zudem liefe der mieterschützende Zweck der Vorschrift für Mieter von Einzimmerwohnungen gänzlich leer. Genauso, wie ein Mieter einer Mehrzimmer-

wohnung, könne auch der Mieter einer Einzimmerwohnung ein Interesse daran haben, sich den Wohnraum bei befristeter Abwesenheit zu erhalten. § 553 Abs. 1 BGB mache weder quantitative Vorgaben über den beim Mieter verbleibenden Anteil des Wohnraums noch qualitative Vorgaben, wie der Mieter die Räume weiter nutzt. Daher überlasse der Mieter (nur) einen Teil des Wohnraums an einen Dritten, wenn er – wie hier schließlich praktiziert – den Gewahrsam nicht vollständig aufgabe, sondern persönliche Gegenstände in der Wohnung zurücklasse und sich den Zugriff hierauf durch Behalten eines Schlüssels sichere. (BGH, Urteil v. 13.9.2023, VIII ZR 109/22)

**! Weiterführende Informationen:**  
[Untermiete – Erlaubnis und Rechtsverhältnisse](#) → **639416**

## Auch Vor-Vormiete kann für zulässige Miethöhe maßgeblich sein

Unter Geltung der Mietpreisbremse darf die Miete bei einem neu abgeschlossenen Mietvertrag maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Soweit die Miete im vorangegangenen Mietverhältnis zulässigerweise höher war, darf der Vermieter aber auch im neuen Mietverhältnis eine Miete in dieser Höhe verlangen. War die Miete im vorigen Mietverhältnis überhöht, ist die auf die zulässige Miethöhe reduzierte Vormiete der Maßstab. Das gilt auch, wenn sich die im Vormietverhältnis zulässige Miethöhe ihrerseits unter Heranziehung der Vor-Vormiete bestimmt, so der BGH.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter eine kleine Wohnung für 460 Euro kalt vermietet. Die laut Mietpreisbremse zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10%) betrug allerdings nur 281 Euro. Zuvor (Vor-Mietverhältnis) war die Wohnung – bereits unter Geltung der Mietpreisbremse – für 422 Euro vermietet, davor (Vor-Vor-Mietverhältnis) – vor Einführung der Mietpreisbremse – für 380 Euro.

380 Euro sei auch die zulässige Miete im neuen Mietverhältnis, was sich aus dem Vor-Mietverhältnis ergebe. Die dort vereinbarten 422 Euro seien überhöht, sodass es darauf ankomme, was im Vor-Vor-Mietverhältnis zulässigerweise vereinbart gewesen sei. Da die dortige Miete vor Einführung der Mietpreisbremse vereinbart worden sei, greife insoweit keine Beschränkung. Deshalb sei die im Vor-Vor-Mietverhältnis vereinbarte Miethöhe von 380 Euro auch im Vor-Mietverhältnis und damit auch im aktuellen Mietverhältnis zulässig. (BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 229/22)

**! Weiterführende Informationen:**  
[Höhe der Miete](#) → **923438**

## Modernisierungsmieterhöhung muss Drittmittel nennen

Nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Das Recht zur sogenannten Modernisierungsmieterhöhung ergibt sich aus § 559 Abs. 1 BGB. Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern.

Hat der Vermieter für eine Modernisierungsmaßnahme Drittmittel in Anspruch genommen oder angekündigt, dies tun zu wollen, muss er bei einer anschließenden Mieterhöhung auch Angaben hierzu machen. Das hat der BGH klargestellt. Anderenfalls ist die Erhöhung formell unwirksam.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter mehrere Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verbesserung der Mietsache angekündigt. In der Ankündigung hieß es unter anderem, er beabsichtige, hierfür Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen. Bei der anschließenden Mieterhöhung verlor er allerdings kein Wort hierüber. Das hatte nach Ansicht des BGH zur Folge, dass die Mieterhöhung formell unwirksam war.

Da Zuschüsse, zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten oder sonstige Drittmittel nach § 559a BGB auf die Modernisierungskosten anzurechnen sind und sich die Modernisierungsmieterhöhung entsprechend verringert, müsse die Erläuterung der Mieterhöhung auch Angaben hierzu enthalten. Das Fehlen solcher Angaben könne hier zwar objektiv so verstanden werden, dass keine Mittel geflossen seien. Angesichts der vorherigen Ankündigung, KfW-Mittel beantragen zu wollen, sei aber nicht klar, was der Vermieter letztlich erklären wollte. Das Fehlen der Angaben könne heißen, er habe doch keine Mittel beantragt oder beantragte Mittel nicht erhalten. Auch sei denkbar, dass erhaltene Mittel nicht auf die Kosten der Maßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen worden seien oder der Vermieter eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen habe. Diese Unklarheit geht zu Lasten des Vermieters. (BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 416/21)

**! Weiterführende Informationen:**  
 Modernisierungsmieterhöhung → **15766341**

## Einheitliches Mietverhältnis oder getrennte Verträge?

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz besteht eine tatsächliche Vermutung, dass beide Vereinbarungen rechtlich selbstständig sein sollen. Die Vermutung lässt sich widerlegen, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, die Mietverhältnisse sollten eine rechtliche Einheit bilden. Für einen Keller gilt im Grundsatz dasselbe.

Eine rechtliche Selbstständigkeit der Verträge hat zur Folge, dass die Verträge separat kündbar sind und nur der Wohnungsmietvertrag bei der Prüfung der Mietpreisbremse Beachtung findet.

Befinden sich Wohnung und Stellplatz/Garage bzw. Keller im selben Gebäude, ist in der Regel anzunehmen, dass beide Mietverhältnisse eine rechtliche Einheit bilden sollen. Der Umstand, dass sich die Mietobjekte auf demselben Grundstück befinden, widerlegt die Vermutung allerdings nicht, wenn die Verträge nach ihrem eindeutigen Wortlaut getrennt sein sollen und bezüglich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Laufzeit, Kündigungsmöglichkeiten sowie Gestalt und Entwicklung der Miete voneinander abweichen, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall, in dem Vermieter und Mieter über Auswirkungen der Mietpreisbremse stritten, hatten die Vertragsparteien neben einem Wohnungsmietvertrag am selben Tag auch einen Mietvertrag über einen im selben Haus befindlichen Kellerraum geschlossen. Der Wohnungsmietvertrag sah eine Indexmiete und einen Kündigungsausschluss von 2 Jahren vor. Der Kellermietvertrag sah eine jährliche Mietsteigerung von 2,5% und einen Kündigungsausschluss von 10 Jahren mit Sonderkündigungsrecht für den Mieter vor und anschließend eine Kündigungsfrist von 4 Wochen; zudem enthielt er die Bestimmung, dass die Vereinbarung unabhängig von anderen Mietverträgen bestehen solle. Der BGH folgerte aus diesen Umständen, dass es sich um getrennte Mietverträge handelt, obwohl Wohnung und Keller im selben Haus lagen. Folge war, dass sich nur die Miete für die Wohnung an der Mietpreisbremse messen lassen musste und die auf den Keller entfallende Miete hierbei außer Betracht blieb. (BGH, Urteil v. 5.7.2023, VIII ZR 94/21)



## Haufe Online-Seminare

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

### Wohnungseigentumsrecht: Sie fragen, Dr. Elzer antwortet

Dienstag, 17.10.2023, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Diskutieren Sie in einem offenen Format Ihre wohnungseigentumsrechtlichen Fallstricke mit Herrn Dr. Elzer und stellen Sie Ihre Fragen kreuz und quer durch das Wohnungseigentumsrecht.

Referent: Dr. Oliver Elzer

### Wohnraum- und Gewerbemietrecht: Sie fragen, RA Hannemann antwortet

Montag, 23.10.2023, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Diskutieren Sie in einem offenen Format Ihre mietrechtlichen Fallstricke mit Herrn RA Hannemann und stellen Sie Ihre Fragen kreuz und quer zum Wohnraum- und Gewerbemietrecht.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://onlinetraining.haufe.de/immobilien)“

#### Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ 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

## Vergütungssätze anpassen: Wenn nicht jetzt, wann dann?

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /  
VDIV Management GmbH

**Energetisch sanieren, Heizungen tauschen und hydraulisch abgleichen, Photovoltaikanlagen installieren, Ladelösungen für E-Mobilität umsetzen, den verwalteten Gebäudebestand sowie das eigene Unternehmen digitalisieren – die Liste an Herausforderungen, die auf Immobilienverwalter warten, ist lang. Tendenz steigend.**

Um als Unternehmen mittel- und langfristig profitabel wirtschaften und hochwertige Leistungen erbringen zu können, muss die Vergütung stimmen. Die Tätigkeit der Verwaltungen wird durch veränderte gesetzliche Anforderungen im Rahmen der WEG-Reform, die steigenden Personalkosten in Agglomerationsgebieten und die steigenden Ansprüche von Eigentümern bezüglich digitalisierter Dienstleistungen, die vor allem in Metropolregionen formuliert werden, immer anspruchsvoller. Das lässt sich nur durch eine höhere Vergütung kompensieren. Kurz- und mittelfristig muss sich hier die Komplexität dieser Aufgaben widerspiegeln. Die Auswertung des aktuellen VDIV-Branchenbarometers 2023 zeigt, dass die Vergütungssätze bisher nur wenig oder gar nicht angehoben werden.

### Vergütungssätze steigen zwar – aber zu gering

In 2022 lag die Inflationsrate bei 6,9%, die von den Preisanpassungen noch nicht erreicht wurde. Die aktuelle Erhebung zeigt gerade mal eine Erhöhung um 5,4% auf 25,11 Euro pro Einheit und Monat. Auch in der Mietverwaltung haben die Unternehmen die Regelsätze bei einer pauschalen Abrechnung um nominal erst 4,6% erhöht. In 2022 konnten von den befragten WEG-Verwaltungen eine Erhöhung ihrer Vergütung in etwas mehr als ein Drittel ihrer Objekte (34,9%) erreichen.

Das ist problematisch: Eine reale Erhöhung der WEG-Bestandsvergütung von durchschnittlich 1,7% zwischen 2010 und 2022 bzw. 0,29 Euro pro Jahr ist deutlich zu gering, um das enorm erweiterte Aufgabenspektrum von Immobilienverwaltungen sowie steigende Kosten, allen voran Miet- und Energiepreise, kompensieren zu können. Immerhin plant die große Mehrheit der Unternehmen (89,4%) in 2023 eine Preiserhöhung in ihren Beständen durchzusetzen. In 2023 wollen 72,0% der befragten Immobilienverwaltungen ihre Vergütung bei der Bewerbung um neue WEG-Objekte erhöhen oder haben sie bereits erhöht. Der Anteil steigt mit der Unternehmensgröße auf 100% bei Verwaltungen mit mehr als 6.000 verwalteten Einheiten im Bestand. Dabei wollen die Un-

ternehmen in der WEG-Verwaltung ihre Preise für Bestandsobjekte um durchschnittlich 14,5% anheben.

Als Gründe führen die befragten Verwaltungen die höheren Anforderungen an den Verwalter (94,9% der Nennungen) sowie die gestiegenen Personalkosten (84,2%), gefolgt von der Inflation (81,6%) an. Aber auch Weiterbildungskosten (72,3%), zunehmende Kosten für Soft- und Hardware (59,6%) sowie die Umsetzung eines erhöhten Datenschutzstandards (29,1%) spielen eine wichtige Rolle.

### Regelsätze bei Neubewerbungen steigen

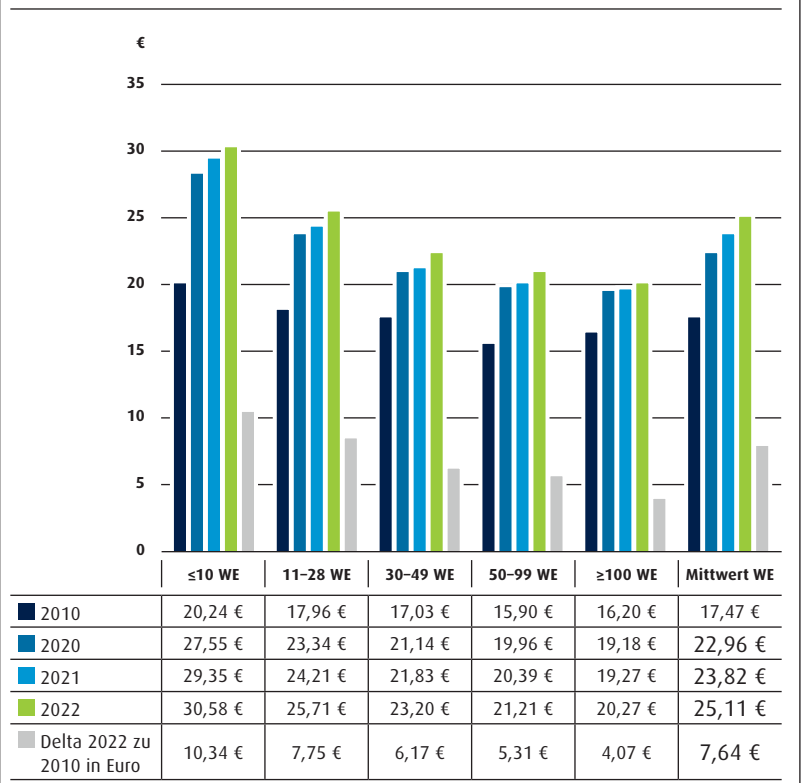
Auch bei der Bewerbung um neue Gemeinschaften steigen die Sätze, im Durchschnitt um 14,2%. Bei Neubewerbungen mussten WEG im vergangenen Jahr deutlich mehr zahlen als bei bestehenden Verträgen: Hier waren es durchschnittlich 28,40 Euro je Einheit und Monat, im Bestand im Schnitt 25,11 Euro.

Vor allem bei kleinen Objekten mit maximal 10 Wohneinheiten sollte die Erhöhung deutlich ausfallen. Das ist dem Aufwand und den Kosten geschuldet, die bei der Verwaltung kleiner Gemeinschaften in der Regel vergleichbar mit denen größerer Objekte sind und sie damit schnell unrentabel werden. 55,3% aller WEG-Verwaltungen nehmen eine WEG nur dann auf, wenn sie eine Mindestgröße von durchschnittlich 19,8 WE hat. Viele kleine Wohnungseigentümergeinschaften haben es in der Folge immer schwerer, eine professionelle Immobilienverwaltung zu finden. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen.

### Zusatzleistungen können Vergütung steigern

Sind die Maßnahmen, die in der Grundvergütung liegen, klar und detailliert beschrieben, können für alle anderen Leistungen vom Aufwand abhängige Regelungen für eine variable Vergütung getroffen werden. Darin liegt eine Möglichkeit, besonders aufwändige Tätigkeiten honorieren zu lassen. Noch immer nutzt jedes 10. Verwaltungsunternehmen diese Möglichkeit nicht: 10,7% der Befragten gaben an, keine einzige Leistung variabel abgerechnet zu haben.

### Entwicklung der WEG-Bestandsvergütung von 2010/2022 (in Euro netto | je Einheit monatlich)





Unter den Leistungen, die zusätzlich vergütet wurden, waren Baubetreuung (64,1%), die Abwicklung von Versicherungsschäden (60,8%) und die Nebenkostenabrechnung (53,4%) die am häufigsten genannten. Außerdem nannten die Befragten unter „Sonstiges“ die Zensusbearbeitung, haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG), außerordentliche Eigentümerversammlungen sowie Begleitung von Rechtsstreitigkeiten.

### Immobilienverwaltungen optimieren ihr Portfolio immer stärker

Die befragten Unternehmen lehnen darüber hinaus viele Anfragen für neue Mandate ab – durchschnittlich verfolgen sie bereits 45,2% der Anfragen nicht weiter oder geben ein Abwehrangebot ab. Am häufigsten wird die Ablehnung mit der zu geringen Objektgröße (58,9%) oder zu geringer Personalkapazität (56,3%) begründet. Viele Firmen sagen Angebotsanfragen auch aufgrund von zu großem Sanierungsstau der Objekte ab (50,5%).

Immobilienverwaltungen lehnen aber nicht nur neue Mandatsanfragen ab. Im Schnitt beendeten WEG-Verwaltungen bei 2,7% der von ihnen verwalteten Objekte in 2022 ihr Mandat sogar vorzeitig. Die Bereitschaft, Verträge vor Vertragsende aufzulösen, stieg mit der Unternehmensgröße stark an. Im Schnitt machten 42,3% der Unternehmen davon Gebrauch, bei Verwaltungen mit einer Bestandsgröße von mehr als 3.000 verwalteten Einheiten waren es 58,6%.

### Geringe Vergütung verschärft den Verwaltermangel

Das Branchenbarometer hat untersucht, wie es 2022 in Sachen Gehaltserhöhung in den Unternehmen bestellt war. Und auch hier: keine guten Nachrichten. Die meisten Verwaltungen haben im aktuellen Markt kaum Luft, ihren Mitarbeitenden mehr Gehalt zu bezahlen. Der durchschnittliche Einheitspreis für Mitarbeitende pro Stunde für die variable Vergütung von Zusatzleistungen reduzierte sich gegenüber 2021 um 3,4% – wobei es große regionale Unterschiede gab. In den Firmen braucht es mehr qualifiziertes Personal, um den Aufgaben gerecht zu werden. Dieses zu finden und zu halten, ist eine wichtige Aufgabe für die Verwaltungen. Die Vergütung spielt auch hier eine wichtige Rolle. Nachdem in 2022 knapp ein Drittel (31,5%) ihre freien Stellen im Unternehmen nicht besetzen konnten, planen für das Jahr 2023 insgesamt 60,8% der Unternehmen, neue Mitarbeiter einzustellen. Um neue Fachkräfte zu gewinnen und qualifiziertes Personal zu halten, nutzen die befragten Unternehmen unterschiedliche Strategien: Zwei von drei Unternehmen (66,7%) setzen heute bereits auf das Angebot von Homeoffice oder mobilem Arbeiten und auf flexible Arbeitszeiten, um für Mitarbeitende attraktiv zu sein. Viel Potenzial gibt es auch bei der betrieblichen Altersvorsorge, die im aktuellen Branchenbarometer erstmals intensiv beleuchtet wurde: Nur rund zwei Drittel der Umfrageteilnehmer kennen ihre Informationspflichten (66,4%). Nur jeder 2. von ihnen macht seinen Mitarbeitenden ein Angebot zur betrieblichen Altersvorsorge. Da die gesetzliche Rente für viele Beschäftigte im Alter nicht mehr ausreichen wird, kann ein solches Angebot auf Mitarbeitende eine hohe Anziehungskraft und Bindungswirkung haben.

Eine Chance, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, ist die Ausbildung von Nachwuchs im eigenen Unternehmen. Das mag ein Grund dafür sein, dass die Unternehmen wieder mehr Ausbildungsplätze anbieten. Fast ein Drittel (30,3%) aller befragten Immobilienverwaltungen bildete im Jahr 2022 aus. Das ist ein leichter Anstieg im Vergleich zu 2021, hier gaben 27,7% an, auszubilden.

### Welche Trends prägen die Zukunft?

Eigentümer werden sich auf eine steigende Vergütung der Verwaltung ihrer Immobilie einstellen müssen. Immobilienverwalter haben ihrerseits mit steigenden Kosten, etwa bei der Energieversorgung und Miete von Büroflächen, zu kämpfen und müssen in den kommenden Jahren

viele Sonderaufgaben begleiten. Fachkräfte lassen sich nur gewinnen und halten, wenn neben anderen Faktoren auch die Vergütung angemessen ist. Die im Jahr 2022 stark gestiegenen Energiekosten sowie die für alle Produkte des täglichen Bedarfs gestiegene Teuerungsrate erschweren jedoch die grundsätzlich notwendigen und betriebswirtschaftlich begründbaren Vergütungsanpassungen.

Dabei bieten sich derzeit viele Chancen für innovative Verwaltungsunternehmen. Was im Rahmen der WEG-Reform 2020 begann, setzt sich aktuell fort: Die neuen gesetzlichen Regelungen schaffen Spielraum, den Verwalter für sich nutzen können – und müssen. Die Weiterentwicklung von Geschäftsmodellen, themenspezifische Fortbildung zu Sanierung und Instandhaltung und Projekte wie die Digitalisierung des eigenen Unternehmens müssen eingeplant und eingepreist werden.

### Neue Geschäftsfelder

Neue Geschäftsfelder zu erschließen, schafft für Immobilienverwaltungen neue Perspektiven. In Zukunft wird ein Unternehmen 4 wichtige Funktionen ausüben: Die *Kontrollfunktion* zur Sicherstellung der Umsetzung neuer gesetzlicher Vorgaben; die *Beratungsfunktion* bei der nachhaltigen Senkung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Immobilien und der Beschaffung notwendiger technischer Ausstattung von Gebäuden (wie beispielsweise Smart Metering für Wärme oder Strom und Energiemanagement); die *Steuerungsfunktion* zum Abgleich der Leistungsdaten der verwalteten Immobilien (Benchmarking) mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verringern sowie die *Dienstleistungsfunktion* beispielsweise bei der Bereitstellung ESG-konformer Immobiliendaten (für Taxonomie und Kredit-Ranking) und neuer Geschäftsmodelle für den gemeinschaftlichen Betrieb von PV-Anlagen, Ladesäulen, Wärmepumpen etc.

Letztendlich werden Wohnungseigentümergeinschaften nur mit einer in diesen 4 Funktionen kompetenten Immobilienverwaltung in der Lage sein, ihr Eigentum ordnungsgemäß instand zu halten, Sanierungsaufgaben zu erfüllen und damit den Werterhalt der Immobilie abzusichern. Diese wachsende Verantwortung auf Seiten der Verwaltung sowie die steigenden Ansprüche auf Seiten der Eigentümer müssen sich in einer den Anforderungen angemessenen, steigenden Vergütung niederschlagen. Also, den Schritt machen und die Vergütungssätze erhöhen, und zwar jetzt?

*Das Branchenbarometer: Die jährliche Erhebung des VDIV ist inzwischen das Standardwerk für wirtschaftliche Kennzahlen der Immobilienverwaltungen in Deutschland. Sie bietet Verwaltungen die Möglichkeit, sich zu informieren und auszurichten sowie dem Verband eine gute Grundlage, um die bestmöglichen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienverwaltungen des Landes zu erreichen. Die Publikation (Stand August 2023, 104 Seiten, Softcover-Broschüre, Versand per Post) mit allen Statistiken und Auswertungen ist über [vdiv.de/publikationen](https://vdiv.de/publikationen) erhältlich.*

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland

und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.



# Organisation



## KI in der Immobilienverwaltung: Status quo und Ausblick

Felix Stemmer, GF FEST Consulting GmbH, München

### Einleitung

Künstliche Intelligenz (KI) - ein Begriff, der in den letzten Jahren schon präsent war, aber vor allem in den letzten Monaten einen regelrechten Hype ausgelöst hat, ChatGPT sei Dank. Befürworter sehen die Technik teilweise schon als „Lösung für alle Probleme“, Skeptiker befürchten den Anfang vom Ende der Welt. Was steckt also hinter dieser Technologie und – Extremszenarien außen vorgelassen – welche Möglichkeiten können wir uns davon im Bereich der Immobilienverwaltung erwarten? Bevor wir uns eingehend mit KI-Lösungen in der Immobilienverwaltung befassen, werfen wir kurz einen allgemeinen Blick auf die KI.

### 1. KI im Allgemeinen

KI ist ein Bereich der Informatik und befasst sich mit der Entwicklung von Systemen, die in der Lage sind, Aufgaben auszuführen, die normalerweise menschliche Intelligenz erfordern. Diese Systeme können Muster erkennen, Daten analysieren und sogar eigenständig lernen. KI findet bereits in nahezu allen Branchen Anwendung und verändert die Art und Weise, wie wir arbeiten und leben werden. Von der Medizin über die Industrie bis zur Raumfahrt.

In der Immobilienverwaltung ist KI keine Ausnahme. Die Branche erkennt zunehmend die Potenziale dieser Technologien, um Prozesse zu optimieren, Kosten zu senken und den Kundenservice zu verbessern. Doch wie realistisch sind die Versprechungen von KI in dieser Branche, und welche konkreten Chancen und Herausforderungen ergeben sich? In den kommenden Abschnitten dieses Artikels werden wir einen genaueren Blick auf die Welt der KI-Lösungen in der Immobilienverwaltung werfen und einige Möglichkeiten praxisnah beleuchten.

### 2. Der Hype um KI in der Immobilienverwaltung

Der Hype um KI ist in der Immobilienverwaltung keine isolierte Erscheinung, sondern ein Spiegelbild der allgemeinen Begeisterung für KI in verschiedenen Branchen. In einer nie dagewesenen Geschwindigkeit findet Entwicklung statt, 48 Stunden fühlen sich teilweise an wie 6 Monate. Doch wir müssen uns die Frage stellen: Sind die hohen Erwartungen wirklich gerechtfertigt?

Ich habe noch kein Verwaltungsunternehmen kennenlernen dürfen, bei dem eine Person nur mit Chat-GPT 5.000 Einheiten verwaltet. Natürlich ist es zunächst beeindruckend, wenn uns in Echtzeit relativ präzise Antworten auf komplexe Fragen präsentiert werden, aber in der Arbeitsumgebung stellen wir uns schnell die Frage, wie uns das jetzt weiterhelfen soll. Tatsächlich gibt es bestimmte Aspekte der Immobilienverwaltung, bei denen die Implementierung von KI-Lösungen in absehbarer Zeit schwierig oder sogar unmöglich scheint.

Ein Beispiel ist die persönliche Interaktion mit Mietern und Eigentümern. Obwohl Chatbots und virtuelle Assistenten im Kundenservice

nützlich sein können, werden sie die menschliche Empathie und das zwischenmenschliche Geschick nicht ersetzen können, die in dieser Branche oft erforderlich sind.

Ein weiteres Beispiel ist die Instandhaltung von Immobilien. Während KI-Systeme dazu beitragen können, eine automatisierte Wartungsplanung zu erstellen und damit den Wartungsbedarf vorherzusagen, sind menschliche Fachkräfte für komplexere Aufgaben wie die tatsächliche Reparatur von Gebäudeschäden nach wie vor unverzichtbar.

Es ist wichtig, realistische Erwartungen zu haben und zu erkennen, dass KI-Lösungen in der Immobilienverwaltung zwar Fortschritte ermöglichen, aber deswegen nicht alle unsere Aufgaben wie durch Zauberhand gelöst werden.

### 3. Die Realität der KI in der Immobilienverwaltung

In diesem Abschnitt werden wir uns detaillierter mit den realen Anwendungen von KI in der Immobilienverwaltung befassen und die damit verbundenen Vor- und Nachteile genauer unter die Lupe nehmen.

KI hat bereits in verschiedenen Bereichen der Immobilienverwaltung Fuß gefasst und bringt konkrete Vorteile mit sich, die aber auch in einen realistischen Kontext eingebettet werden müssen.

#### a) Automatisierte Buchführung

In der heutigen Immobilienverwaltung hat die manuelle und damit zeitaufwändige Buchführung leider nur teilweise ausgedient. KI-Systeme sind in der Lage, Transaktionen in Echtzeit zu verfolgen, Mietzahlungen zu verwalten und Budgets automatisch zu überwachen. Dies führt nicht nur zu einer beträchtlichen Zeitersparnis, sondern minimiert auch menschliche Fehler. Viel zu häufig bleiben in der Praxis nach wie vor die (Teil-)Automatisierungsmöglichkeiten im Bereich der Buchhaltung und Abrechnung ungenutzt.

#### b) Vorhersage von Wartungsbedarf

Ein spannendes Anwendungsgebiet ist außerdem die Wartungsplanung bzw. die Vorhersage von Wartungsbedarf. Durch die kontinuierliche Überwachung von Sensoren in Gebäuden kann KI mögliche Ausfälle und Wartungsbedürfnisse frühzeitig erkennen. Auf diese Weise können kostspielige Reparaturen vermieden und die Lebensdauer von Immobilien verlängert werden. Aber auch hier ist die realistische Erkenntnis, dass wir weit weg von dem Zustand sind, dass Smart Homes, Smart Buildings oder Smart Cities weit verbreitet sind. Bei aller Technik, die vorhanden sein mag, sind immer auch die Fragen der Umsetzung und Finanzierung mitentscheidend – und genau daran scheitert es größtenteils.

#### c) Kundeninteraktion und Support

Chatbots und virtuelle Assistenten sind in anderen Branchen zu unverzichtbaren Werkzeugen im Kundenservice geworden und auch bei uns in der Immobilienverwaltung immer häufiger im Einsatz. Im besten Fall verbessert dies nicht nur die Kundenzufriedenheit, sondern entlastet auch das Personal von wiederholten Aufgaben, im schlechtesten Fall wird man gefragt, ob man als Verwalter „den Arbeitsbetrieb jetzt völlig eingestellt hätte, überhaupt keine persönliche Kommunikation mehr möglich wäre und wofür man denn überhaupt bezahle“. Dass Chatbots und KI-basierte Lösungen in der Kundenkommunikation ein unverzichtbares Werkzeug sein werden, scheint allerdings sehr realistisch.

#### d) Kurzes Beispiel

Ein Verwalter setzt eine elektronische Vorgangsbearbeitung ein. Das Ziel des „Meldungseingangs“ ist es, eine vorgefilterte Schadenmeldung zu erhalten, woraus ein Vorgang erzeugt und direkt bearbeitet werden kann. Durch Textanalyse und Bearbeitungsfunktionen können Chatbots

eingehende Nachrichten in Echtzeit verstehen und relevante Informationen daraus extrahieren und somit eine solche vorgefilterte Schadenmeldung erzeugen.

Dann wäre da noch das Telefon, das immer noch viel zu häufig klingelt. Durch Sprache-zu-Text-Technologie kann die mündliche Kommunikation in schriftliche Form umgewandelt werden. Dieser Text kann ebenfalls analysiert und bearbeitet werden, sodass – Sie ahnen es – eine vorgefilterte Schadenmeldung das Ergebnis ist. Es ist also bereits jetzt möglich, für sämtliche Arten des Meldungseingangs eine Art Trichtersystem einzuführen, sodass Meldungen in der von uns präferierten Weise direkt weiterbearbeitet werden können.

#### e) Jeweiligen Prozess von Anfang bis Ende betrachten

Dies ist grundsätzlich entscheidend, um dadurch zu gewährleisten, dass auch wirklich eine Verbesserung entsteht. Wenn der Eigentümer im 1. Schritt auf den KI-Anrufbeantworter spricht und es dann 2 Wochen dauert, bis in der Verwaltung die Bearbeitung angestoßen wird, hilft keine Technik dieser Welt.

#### f) Integration von KI bietet eine Vielzahl von Vorteilen

**Effizienzsteigerung:** Die Automatisierung von Routineaufgaben, wie die Buchführung oder die Überwachung von Gebäuden, führt zu einer erheblichen Effizienzsteigerung. Verwaltungsmitarbeiter können sich mehr auf (pro-)aktive Aufgaben konzentrieren, werden in reaktiven und administrativen Aufgaben sinnvoll unterstützt.

**Kostenreduzierung:** Die Implementierung von KI-Lösungen kann zu erheblichen Kosteneinsparungen führen. Trotzdem muss man zunächst festhalten: Neue Software kostet Geld. Sowohl in der Implementierung als auch im laufenden Betrieb. Wichtig ist also immer, dass die Lösungen sinnvoll eingesetzt und von den Mitarbeitern genutzt werden, damit das Verhältnis von „was kostet die Software vs. was bringt die Software“ positiv ist. Dadurch entsteht also eine (relative) Kostenreduzierung, weil mehr Einheiten verwaltet werden können.

**Verbesserte Kundenzufriedenheit:** Seien wir ehrlich, interessiert uns, wer sich bei Amazon um unser Anliegen kümmert? Die Antwort wird bei den meisten „Nein“ lauten. Das Unternehmen schafft es aber auf herausragende Art und Weise die Kundenzufriedenheit hochzuhalten. Bei dem Unternehmen läuft bei weitem nicht alles positiv, dies soll aber keine Konzernanalyse werden. Als Kunde schätzen wir die schnelle Abwicklung. Fehlt nur noch, dass der Wunschartikel schon vor der Tür steht, wenn wir nur daran denken. Wieso eigentlich nicht, zurückgeschickt werden kann er ja in aller Regel kostenlos.

Zurück zur Verwaltung: wir haben mit Eigentümern und Mietern zu tun in einem sensiblen Umfeld – den eigenen vier Wänden. Trotzdem steht außer Frage, dass keiner unserer Kunden unzufrieden ist, wenn sein Anliegen schnellstmöglich bearbeitet wird. Wie oben beschrieben, kommen hier KI-Lösungen bereits sinnvoll zum Einsatz und helfen Ihnen dabei, mehr in eine aktive Rolle zu kommen, anstatt ständig nur zu reagieren. Dies führt zu einer höheren Kundenzufriedenheit und stärkt die Bindung zu Mietern und Eigentümern.

#### g) Schonung der wichtigsten Ressource

All diese Punkte führen insgesamt zu einer Entlastung der wichtigsten Ressource im Unternehmen – den Mitarbeitern. In einer Zeit der E-Mail-Flut und ständiger Erreichbarkeit ist es essenziell, die Mitarbeiter sinnvoll unterstützen zu können und ihnen dadurch mehr Zeit für die wesentlichen Dinge des Verwalteralltags zu verschaffen.

Die obige Auflistung bietet einen kleinen Einblick in einige Aspekte dieser Lösungen, erhebt aber natürlich bei weitem keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Und trotz der zahlreichen Vorteile gibt es auch viele Herausforderungen in diesem Themenbereich.

#### h) Zahlreiche Herausforderungen

**Qualifiziertes Personal:** Die Implementierung und Nutzung von neuen Lösungen erfordern Fachkenntnisse und qualifiziertes Personal. Unternehmen sollten also auch auf dieser Ebene in Personal investieren, um sicherzustellen, dass Mitarbeiter die Technologie effektiv nutzen können.

**Menschliche Interaktion:** Obwohl KI viele Aufgaben automatisieren kann, gibt es Bereiche, in denen die menschliche Interaktion unverzichtbar ist. Beispielsweise in komplexen Situationen wie Eigentümerversammlungen oder bei persönlichen Gesprächen mit Mietern und Eigentümern. Sie kann uns aber teilweise schon ganz gut den Rücken freihalten, damit wir für diese Interaktionen mehr Zeit haben.

**Kosten der Implementierung:** Die Einführung von KI-Systemen kann anfangs kostspielig sein, da sie Software, ggf. Hardware und Schulungen erfordert. Dies kann vor allem für kleinere Immobilienverwaltungsunternehmen eine Hürde darstellen.

## 4. Zukunft & Fazit

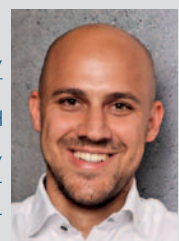
Dass KI bereits jetzt und in den kommenden Jahren zu massiven Veränderungen in allen Lebensbereichen führen kann, würden die meisten von uns wahrscheinlich unterschreiben. Dass wir in der Immobilienverwaltung aber bei einem nicht unwesentlichen Teil der Arbeiten noch überhaupt nicht an KI denken und das auch in absehbarer Zeit nicht tun werden, ist genauso nachvollziehbar. Wenn der Handwerker Müller trotz der 2. Nachfrist die Haustüre immer noch nicht repariert hat, kann zwar automatisiert eine erneute Erinnerung an den Handwerker geschickt werden, ob er dann endlich in die Gänge kommt, steht aber auf einem anderen Blatt. Und repariert ist die Türe deswegen auch noch nicht von selbst.

Es folgt also nochmal eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse: Die Nutzung von KI in der Immobilienverwaltung hat bereits zu positiven Veränderungen geführt, der Wandel schreitet immer schneller und in größeren Schritten voran. Das ermöglicht einerseits eine gesteigerte Effizienz, Kosteneinsparungspotenziale und einen verbesserten Kundenservice. Dass KI nicht alle Aufgaben ersetzen kann ist nachvollziehbar, vielmehr sollen Lösungen in diesem Bereich eine leistungsstarke Ergänzung darstellen. Dies ist teilweise schon allein deswegen notwendig, um den Personal- und Fachkräftemangel kompensieren zu können und wettbewerbsfähig zu bleiben. Denn auch darüber sollte man sich bewusst sein: Wenn der Markt überwiegend KI-Lösungen einsetzt, ist das für den Einzelnen kein entscheidender Vorteil mehr, sondern eher ein Nachteil für diejenigen, die diese Technologie nicht einsetzen.

Abschließend möchte ich noch anmerken, dass rechtliche und regulatorische Aspekte in diesem Artikel nicht berücksichtigt wurden. Im Juni dieses Jahres hat das EU-Parlament mit dem „AI Act“ dazu Stellung bezogen, das ist aber nicht mein Fachgebiet. Ich beobachte also gespannt von der Seitenlinie, ob die Regulierung mit den Entwicklungsgeschwindigkeiten annähernd mithalten kann und wann die erste Eigentümerversammlung durch einen humanoiden Roboter durchgeführt wird.

### DER AUTOR

Felix Stemmer, Inhaber der FEST Consulting GmbH (vorm. tqmteam), berät Immobilienverwaltungsunternehmen bei der Prozessoptimierung & Digitalisierung, weiterhin berät er bei Transaktionen (Kauf, Verkauf, Integration) von Verwaltungen.  
[www.festconsulting.de](http://www.festconsulting.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Es geht um einen Außenstellplatz zu einer Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten.**

**Der Stellplatz steht im Sondereigentum. Darf der Eigentümer des Stellplatzes eine nicht fest montierte Motorradgarage auf dem Stellplatz abstellen? Die Garage hat Platz für 1 Motorrad und bietet Wetterschutz durch eine stabile rote Plane, wie man sie von Lkw-Aufbauten kennt. Genügt eine Genehmigung durch Beirat oder Verwalter oder ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig?**

Nach dem hiesigen Verständnis über das optische Bild der Motorradgarage darf diese nicht auf einem reinen PKW-Stellplatz abgestellt werden. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss, wonach die Motorradgarage auf einem PKW-Stellplatz abgestellt werden darf, wäre voraussichtlich erfolgreich anfechtbar, weil nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend.

**Kann der Verwalter, soweit er Bevollmächtigter sein soll, für den zeitlichen Eingang der Vollmacht eine Frist vorgeben, also z.B. bis zum Nachmittag am Tag der Versammlung bis 16 Uhr? Damit könnte vielleicht gewährleistet werden, dass er von der Vollmacht rechtzeitig Kenntnis erhält. Problematisch könnte dies sein, wenn die Vollmacht auf allen Kanälen gesendet werden kann.**

In der Einladung zu der Eigentümerversammlung sollte der Hinweis erfolgen, dass die für den Verwalter ausgestellten Vollmachten bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eingehen müssen. Andernfalls werden die Vollmachten nicht berücksichtigt.

**Für eine Mehrfachparkeranlage in einer Tiefgarage ist eine Entlüftungsanlage vorgeschrieben und vorhanden. Die Entlüftungsanlage ist defekt und muss erneuert werden. Sind die Kosten nur auf die Mehrfachparkereigentümer zu verteilen oder auch auf die übrigen Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen?**

Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine spezielle Regelung hierzu enthält, sind die Kosten für die Erneuerung der Entlüftungsanlage von allen Eigentümern anteilig nach deren Miteigentumsanteilen zu tragen.

**Können Außenrollläden oder Gitter vor Fenstern in EG-Wohnungen unter dem Aspekt des Einbruchsschutzes gefordert werden und könnte von einem behinderten Eigentümer die Schaffung eines Außenaufzugs gefordert werden?**

Im Ergebnis stellt sich immer die Frage, ob die konkrete Maßnahme im Einzelfall angemessen ist. Außenrollläden oder Gitter vor Fenstern in EG-Wohnungen dienen dem Einbruchsschutz im Sinne von § 20 Abs. 2 Nr. 3 WEG und können im Einzelfall angemessen sein.

Die Schaffung eines Außenaufzugs wird aufgrund des massiven Eingriffs in das Gemeinschaftseigentum nicht in jedem Fall angemessen sein. Dies insbesondere dann, wenn durch eine kleinere Maßnahme, wie z.B. den Einbau eines Treppenlifts, ebenfalls eine interessengerechte Lösung gefunden werden kann.

**Müssen die Vorschüsse im Wirtschaftsplan nach Betriebskosten und Rücklagenzahlungen separat ausgewiesen werden? Bisher haben wir ein Hausgeld ausgewiesen und in der Abrechnung die Splitting vorgenommen.**

Die Beiträge zur Rücklagenzuführung sind in dem Wirtschaftsplan gesondert neben den übrigen Bewirtschaftungskosten auszuweisen.

**Im Mietvertrag sind bei den Mietstaffeln nur 3 Jahre aufgeführt. Endet die Stafflung dann automatisch nach der 3. Staffel? Bleibt dann die letzte Staffel der Mietzins für die folgenden Jahre? Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.**

Ja, die letzte Staffel bleibt der Mietzins für die folgenden Jahre. Aus diesem Grund sollte im Mietvertrag klarstellend aufgeführt werden, dass sich die weiteren Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB richten.

**Ich werde verschiedentlich von einem Bauträger in der Teilungserklärung (TE) jeweils als Erstverwalter TE bestellt. Dazu 2 Fragen:**

- **Der neue Eigentümer unterschreibt die Abnahme – egal ob SE/GE – nur unter Vorbehalt, d. h. im Protokoll wird auf Mängel hingewiesen, die noch zu beheben sind. Besteht dann noch der ursprüngliche Erfüllungsanspruch oder erfolgt die Mängelbeseitigung im Rahmen der normalen Gewährleistung?**
- **Sind normale Setzrisse hinzunehmen oder ist das ein Fall der Gewährleistung?**

Vorab: Eine Bestellung des Bauträgerverwalters in der TE ist seit 1.12.2020 nicht mehr möglich. Dafür besteht auch kein Bedürfnis. Der Bauträger kann nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher (vgl. § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG) sofort eine spontane Universalversammlung der Ein-Personen-Gemeinschaft einberufen und einen Verwalter bestellen. Zu 1: Allein die Bezeichnung „Abnahmeprotokoll“ ist nur ein Indiz für die Abnahme im Sinne des § 640 BGB. Wegen unwesentlicher Mängel darf diese auch nicht verweigert werden. Mit wirksamer Abnahme endet das Erfüllungsstadium und der Erwerber muss seine Mängelrechte aus § 634 BGB geltend machen. Dazu gehört auch die Nacherfüllung als modifizierter Erfüllungsanspruch.

Zu 2: Hier kommt es auf die konkrete nach dem Vertrag geschuldete Soll-Beschaffenheit an. Setzrisse an der Fassade sind anders zu bewerten als an der Innenwand. Haarrisse mit einer Breite von bis zu 0,2 mm beeinträchtigen nach DIN EN 13914 Teil 1 bei wasserabweisenden und wasserhemmenden Putzen die Funktionstüchtigkeit nicht. Trotzdem können sie einen Mangel im Rechtssinne darstellen, wenn eine bessere Soll-Beschaffenheit geschuldet ist.

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



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

jeder Wohnungseigentümer wünscht sich grundsätzlich, dass er und seine Miteigentümer friedlich miteinander auskommen und es zu keinen Störungen kommt. Dies ist häufig ein frommer Wunsch. Immer wieder und überall verhalten sich die Menschen gegen die goldene Regel. Kommt es in einer Wohnungseigentumsanlage zu einer Störung, ist die Verwaltung als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem Tun aufgerufen. Daneben müssen aber auch die Wohnungseigentümer selbst überlegen, ob sie ein Verhalten als Störung begreifen und gegen dieses vorgehen wollen. Für diese Willensbildung bietet sich neben einer unverbindlichen Diskussion ein Beschluss an. Dieser Beschluss soll dem – gegebenenfalls vermeintlichen – Störer die Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer mitteilen, darf aber nicht so gefasst sein, dass er als Anspruchsgrundlage zu verstehen wäre. Denn dann wäre er nichtig. Für die Frage, was insoweit gilt, gibt es eine aktuelle Entscheidung, die wir für sie zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Willensbildung bei Störungen: Beschlussfassung**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

**Willensbildung bei Störungen: Beschlussfassung**

**Es ist Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie einen Gebrauch oder eine Baumaßnahme für unzulässig halten. Es ist Wohnungseigentümern ferner gestattet, einen Wohnungseigentümer aufzufordern, ein Verhalten zu ändern oder zu beenden. Wird die Aufforderung dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nach einer Auslegung grundsätzlich eine bloße Aufforderung zu sehen.**

BGH, Urteil v. 21.7.2023, V ZR 215/21

#### Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 2 Wohnungseigentümer, nämlich die K, die 400/1.000 Miteigentumsanteile hält, und den B, der 600/1.000 Miteigentumsanteile und damit die Mehrheit hält. Am 7.9.2020 wird K durch einen Beschluss, den B gefasst hat, untersagt, ihre Garage zu Wohnzwecken und eine Terrasse als Gartenfläche zu nutzen (TOP 6). Außerdem wird K der Rückbau verschiedener baulicher Veränderungen aufgegeben (TOP 7): K soll eine mit einem Fundament versehene Terrasse entfernen und die zuvor vorhandene Rasenfläche ebenso wiederherstellen wie gegen Fenster ausgetauschte Glassteine oberhalb eines Treppenabgangs zum Untergeschoss.

Unter anderem gegen diese 2 Beschlüsse wendet sich K. Das AG weist die Klage ohne

Prüfung der Anfechtungsgründe bereits wegen Versäumung der Anfechtungsfrist ab. Das LG beurteilt die Rechtslage nicht anders und weist die Berufung durch Beschluss zurück, da die Beschlüsse auch nicht nichtig seien. Dagegen wendet sich K mit der von dem BGH zugelassenen Revision.

#### Das Problem:

Aufführungsort des Falles ist eine sog. Zweiergemeinschaft. Auf der Versammlung dieser Kleinstgemeinschaft scheint B die Absicht gehabt zu haben, der K eine auszuwischen. K soll umfangreiche Baumaßnahmen zurücknehmen und ihren Gebrauch ändern. Auch die anderen Beschlüsse sind nicht ohne „Geschmäckle“: Zum TOP 1 bestellt sich B für 5 Jahre gegen eine Vergütung von 25 EUR pro Wohnung und Monat zum Verwalter (dazu unsere Hinweise unter 3). Zu TOP 3 wird ein jährliches Hausgeld von 1.500 EUR und eine Erhaltungsrücklage von monatlich 2.000 EUR bestimmt (dazu unsere Hinweise unter 4). Außerdem wird zu TOP 5 eine höchst merkwürdige „Jahresabrechnung“ für das Jahr 2019 genehmigt, wie es bis zum 1.12.2020 grundsätzlich möglich war (dazu unsere Hinweise unter 5). Von besonderem Interesse für sämtliche Wohnungseigentumsanlagen sind aber die Beschlüsse zu TOP 6 und TOP 7, die hier im Mittelpunkt stehen sollen.

Mit der Frage, ob alle diese Beschlüsse ordnungsmäßig waren, befassten sich die Instanzgerichte nicht. Sie waren der Auffassung, die Klage sei aus materiellen Gründen ohne Weiteres unbegründet, da die K die Anfechtungsfrist versäumt habe. Nichtigkeitsgründe, die weiter zu prüfen seien, seien nicht erkennbar. Die Frage, ob K die Anfechtungsfrist verpasst hatte, beurteilt der BGH zu Recht anders. Diese prozessuale Fra-

ge wird hier allerdings nicht näher dargestellt. Anders ist es mit der Frage, die das LG jetzt klären muss, ob die Beschlüsse nämlich ordnungsmäßig sind.

## So hat der BGH entschieden:

### 1. Das Ergebnis

Der BGH klärt, dass die Beschlüsse zu TOP 6 und TOP 7 nicht nichtig sind. Es sei Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie einen bestimmten Gebrauch oder eine Baumaßnahme für unzulässig halten. Ferner sei ihnen gestattet, einzelne Wohnungseigentümer durch einen Beschluss zu einem dem Willensbildungsbeschluss entsprechenden Verhalten aufzufordern.

### 2. Beschlusskompetenz für die Begründung von Leistungspflichten

Die Revision weise zwar zutreffend darauf hin, dass der V. Zivilsenat in ständiger Rechtsprechung eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Begründung von Leistungspflichten außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten verneine. Daran sei auch festzuhalten.

### 3. Willensbildung durch Beschluss (TOP 6)

Es sei den Wohnungseigentümern indes gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie einen bestimmten Gebrauch oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten – Willensbildung (TOP 6).

### 4. Aufforderungsbeschluss (TOP 7)

Die Wohnungseigentümer seien ferner befugt, einen Wohnungseigentümer zu einem ihrem Willensbildungsbeschluss entsprechenden Verhalten, also beispielsweise – wie im Fall – zu einer Unterlassung einer Wohnnutzung einer Garage oder zu einem Rückbau einer Terrasse, aufzufordern – Aufforderungsbeschluss (TOP 7). Die Wohnungseigentümer dürften auch eine Frist zur Herbeiführung des als rechtmäßig erachteten Zustandes setzen.

### 5. Auslegung

Lege man einen Beschluss aus, mit dem Wohnungseigentümer bestimmten, dass sich ein in ihren Augen störender Wohnungseigentümer an das Gesetz und ihre Bestimmungen zu halten habe, entspreche es „nächstliegender Auslegung“ hierin eine bloße Aufforderung zu sehen.

Es könne nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer eine nicht ihrer Beschlusskompetenz unterliegende Unterlassungs- oder Leistungspflicht eines anderen Wohnungseigentümers mit konstitutiver Wirkung begründen und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des Senats nichtigen

Beschluss fassen wollten. Für diese Sichtweise spreche unter anderem, dass der Inhalt dieses Beschlusses mit Blick auf die Durchsetzung der Unterlassungs- oder Leistungs- bzw. Beseitigungspflicht mangels Titulierung nicht einmal vollstreckbar sei.

Werde dem reinen Wortlaut nach dennoch ein Ge- oder Verbot beschlossen, sei darin „nächstliegend“ ein bloßer Aufforderungsbeschluss zu sehen. Denn aus dem beschlossenen Ge- oder Verbot könne bei objektiv-normativer Auslegung nicht auf den Willen der Wohnungseigentümer geschlossen werden, Unterlassungs- oder Leistungsverpflichtungen konstitutiv zu begründen und auf diese Weise einen nichtigen Beschluss zu fassen. Soweit die Entscheidung des BGH, Urteil v. 15.1.2010 (V ZR 72/09, Rn. 10) diese Frage noch anders beantwortet habe, werde daran nicht festgehalten.

### 6. Anfechtungsklage gegen Aufforderungsbeschluss

Wende sich ein Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage gegen einen Aufforderungsbeschluss, seien im Übrigen nur formale Beschlussmängel (beispielsweise ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit) zu prüfen. Ob der von den Wohnungseigentümern angenommene Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch bestehe, sei hingegen in einem gegebenenfalls anzustrebenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären, sollte sich der von der Aufforderung betroffene Wohnungseigentümer weiterhin entgegen der Mehrheitsauffassung verhalten und beispielsweise eine bauliche Veränderung nicht beseitigen. Im Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren sei diesem Wohnungseigentümer infolge der vorangegangenen Aufforderung allerdings der Einwand, er habe keine Veranlassung zur Klage gegeben, abgeschnitten. Anders als aus einem die Anfechtungsklage gegen den Aufforderungsbeschluss abweisenden Urteil könnten die in einem gerichtlichen Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren ausgeurteilten Unterlassungs- oder Beseitigungspflichten auch gemäß §§ 887 ff. ZPO vollstreckt werden. In dem Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren sei das Gericht schließlich an eine in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden.

## Das bedeutet für Sie:

### 1. Ein Blick in die Geschichte

Im Wohnungseigentumsrecht war es sehr lange üblich, dass die Wohnungseigentümer absichtlich oder jedenfalls ohne sich weitere Gedanken darüber zu machen, durch einen Beschluss versuchten, sich eine Anspruchsgrundlage zu schaffen. Der Begriff „Anspruchsgrundlage“ meint, dass die Woh-

nungseigentümer durch einen Beschluss bestimmt hatten, dass ein Wohnungseigentümer beispielsweise einen bestimmten Betrag zu zahlen oder ein bestimmtes Verhalten zu ändern hat. Dann wurde die Bestandskraft dieses Beschlusses abgewartet.

Kam es so, was nicht selten der Fall war, gingen viele Stimmen davon aus, dass dieser Beschluss eine Anspruchsgrundlage und der Wohnungseigentümer, den die im Beschluss geregelte Pflicht traf, allein aufgrund des Beschlusses zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet sei. Die Gerichte prüften mithin nicht das Gesetz, sondern nur die Bestandskraft des Beschlusses. Beispielsweise führte der BGH aus, dass durch die bloße Bestandskraft des Beschlusses die Unterlassungspflicht im späteren Unterlassungsklageprozesse feststehe (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09, Rn. 5). Man nannte und nennt diesen Vorgang: Anspruchs begründung durch Beschluss.

## HINWEIS:

Mit diesem Denken machte der BGH im Jahr 2010 dann Schluss (BGH, Urteil v. 18.6.2010, V ZR 193/09). Dort klärte er, dass eine Leistungspflicht gegen den Willen des Schuldners durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer nicht konstitutiv begründet werden könne.

### 2. Willensbildungs- und/oder Aufforderungsbeschluss

Rechtlich unproblematisch war und ist es hingegen, wenn die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss bloß ihren Willen bilden und einen Wohnungseigentümer, der aus ihrer Sicht gegen das Gesetz oder ihre Bestimmungen verstößt, ferner durch einen Beschluss auffordern, die Störungen zu unterlassen und nach Ablauf einer Frist mitteilen, gegen ihn gerichtlich vorgehen zu wollen.

Da die Verwaltungen einen Beschlusstext häufig nicht präzise formulieren, kann man Aufforderungsbeschlüsse im Einzelfall allerdings als einen Beschluss auffassen, nach dem ein Anspruch begründet werden soll. An dieser Stelle hat die Entscheidung ihre besondere Bedeutung! Sie klärt, dass man solche „unglücklich“ formulierten Beschlüsse gegen ihren Wortlaut regelmäßig nur als Aufforderungsbeschluss verstehen kann und nicht als Versuch der Wohnungseigentümer, sich unrechtmäßig selbst einen Anspruch zu titulieren. An dieser naheliegenden Auslegung konnten Zweifel bestehen, weil der BGH selbst vergleichbare Beschlüsse bislang auch anders ausgelegt hatte. Insoweit ist es auch sehr gut, dass der BGH von seinen Ausführungen in dem Urteil v. 15.1.2010 (V ZR 72/09, Rn. 10) jetzt ausdrücklich Abstand genommen hat.

**HINWEIS:**

Ein Willensbildungs- und/oder Aufforderungsbeschluss sollte freilich stets klar formuliert werden und kann beispielsweise wie folgt lauten:

1. Nach Auffassung der Wohnungseigentümer entspricht der folgende Gebrauch durch Wohnungseigentümer \_\_\_ (oder Drittnutzer \_\_\_) nicht dem Gesetz bzw. ihren Bestimmungen: \_\_\_ (genaue Nennung des Gebrauchs).
2. Wohnungseigentümer \_\_\_ wird aufgefordert, bis zum \_\_\_ diesen Gebrauch einzustellen (einstellen zu lassen)
3. Verstreicht die Frist fruchtlos, ist die Verwaltung nach § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer \_\_\_ (und/oder Drittnutzer \_\_\_) in sämtlichen Instanzen auf Unterlassung (Beseitigung) vorzugehen und dazu das Gemeinschaftsvermögen einzusetzen. Die Verwaltung ist ferner nach § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, mit Rechtsanwalt \_\_\_ für diese Klage einen Anwaltsvertrag nach den gesetzlichen Gebühren zu schließen.

**3. Interesse der Verwaltungen**

Die Verwaltungen sollten sich regelmäßig solcher Beschlüsse bedienen. Denn nach der neuen Systematik im Wohnungseigentumsrecht ist es an ihnen, als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Gesetzesverletzungen oder Verstöße gegen das Binnenrecht der Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuschreiten (§§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1, 18 Abs. 1, 27 WEG). Insoweit sind die Verwaltungen wenigstens nach § 27 Abs. 1 WEG dazu verpflichtet, die Verstöße zu benennen und den unrechtmäßig Handelnden – dies kann ein Wohnungseigentümer oder Drittnutzer sein – aufzufordern, sich rechtmäßig zu verhalten.

In einem 2. Schritt müssen die Verwaltungen aber auch alles dafür tun, dass das unrechtmäßige Verhalten unterbunden oder ausdrücklich toleriert wird. Insoweit ist jeweils zu klären, ob die Verwaltung nach § 27 Abs. 1, Abs. 2 WEG oder einer Vereinbarung berechtigt ist, auch gerichtliche Schritte gegen einen Störer einzuleiten, ohne die Wohnungseigentümer einzuschalten. Am besten ist es stets, wenn die Wohnungseigentümer als eigentliche Geschäftsherren bestimmen, was zu gelten hat.

**HINWEIS:**

Hierfür sind Willensbildungs- und Aufforderungsbeschlüsse ein wunderbares Instrument, um die Verwaltungen aus der

Schusslinie zu nehmen. Denn sie sind zugleich eine Weisung an die Verwaltung, wie diese das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten hat.

**4. Die Bestellung des B zum Verwalter (TOP 1)**

Der BGH musste sich nicht wirklich der Frage widmen, ob es einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, den B zum Verwalter zu bestellen (TOP 1). Für das weitere Verfahren weist er aber darauf hin, dass dieser Beschluss unter dem Gesichtspunkt einer Majorisierung anfechtbar sein könnte. Zwar sei B bei der Beschlussfassung über seine Bestellung zum Verwalter nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen. Die Belange der K seien in diesem Falle aber unter anderem durch den stets zu beachtenden Grundsatz von Treu und Glauben und den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung zu wahren.

Es verstehe sich in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht von selbst, dass sich ein Mehrheitseigentümer, der kein professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellen dürfe. Diese Bestellung werde in der Regel jedenfalls dann einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen, wenn ein professioneller Verwalter zur Verfügung stehe. Im Übrigen werde es auf die Umstände des Einzelfalls ankommen. Dabei sei insbesondere zu prüfen, ob der Mehrheitseigentümer überhaupt persönlich und fachlich geeignet sei.

**HINWEIS:**

Dem BGH erschien es im Übrigen „zweifelhaft“, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, einen Mehrheitseigentümer gegen den Willen der Minderheit für den höchstmöglichen Bestellungszeitraum zum Verwalter zu bestellen: Hierfür müsste es „besondere Gründe“ geben. Ein neuer Gedanke!

**5. Aufbringen von Vorschüssen (TOP 3)**

Aus der sinnngemäßen Wiedergabe des zu TOP 3 gefassten Beschlusses durch das LG ergab sich für den BGH, dass die Wohnungseigentümer ein jährliches Hausgeld in Höhe von 1.500 EUR und eine monatliche Erhaltungsrücklage in Höhe von 2.000 EUR beschlossen hatten (das LG hatte außerdem festgestellt, dass es keine Auflistung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben gibt).

Hierzu führt der BGH knapp und richtig aus, ein dauerhafter Verzicht auf einen Wirtschaftsplan sei nicht möglich! Es sei nicht möglich, einfach ein jährliches Hausgeld (= im neuen Recht: einen Vorschuss) zu beschließen.

**6. Jahresabrechnung (TOP 5)**

Die „Jahresabrechnung“ für das Jahr 2019 enthielt lediglich eine Aufstellung der von B geleisteten Zahlungen. Der BGH weist insoweit darauf hin, dass es sich dann nicht um eine Jahresabrechnung handele. Eine Aufstellung von eigenen Aufwendungen des Mehrheitseigentümers werde nicht bereits dadurch zu einer Jahresabrechnung, dass sie als solche bezeichnet werde.

**HINWEIS:**

Ferner weist der BGH darauf hin, dass auch in einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft kein Direktanspruch gegen einen Wohnungseigentümer auf Erstattung der Aufwendungen eines anderen Wohnungseigentümers bestehe.

**7. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen**

- Jede Verwaltung muss wissen, dass es eine Möglichkeit gibt, den Willen der Wohnungseigentümer in Bezug auf eine Rechtsfrage, beispielsweise die Frage, ob eine bauliche Veränderung rechtmäßig ist oder ob ein bestimmtes Verhalten stört, durch einen Beschluss zu bilden.
- Jede Verwaltung muss wissen, dass es eine Möglichkeit gibt, einen Wohnungseigentümer, nicht aber einen Drittnutzer, durch einen Beschluss zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen aufzufordern und ihm insoweit eine Frist zu setzen.
- Jede Verwaltung muss wissen, dass die Bestellung eines unprofessionellen Verwalters regelmäßig keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht und auch die Bestelldauer von 5 Jahren in diesem Falle kritisch zu sehen ist.

**WEG-Rechtsprechung kompakt****Nachschuss-Beschluss: Mangel wegen Mangel der Jahresabrechnung?**

LG Hamburg, Urteil v. 1.3.2023, 318 S 60/22

Ist die Summe von geleisteten Ist-Zahlungen und den Soll-Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan identisch, so hat das (eventuelle) Ansetzen der Ist-Zahlungen in der Jahresabrechnung keine Relevanz für die Berechnung der Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse.



## Zitat

**Es ist besser, zu genießen und zu bereuen, als zu bereuen, dass man nicht genossen hat.**

Giovanni Boccaccio (1313-1375), italienischer Schriftsteller und Dichter, Verfasser des Decamerone

## Auch das noch

### Geheimniskrämerei

Ihre Geheimniskrämerei fiel einer Wohnungseigentümerin in einem Fall, der bis vor den Bundesgerichtshof (BGH) gelangte, auf die Füße. Eine mit 2 Wohnsitzen im Ausland ausgestattete Wohnungseigentümerin hatte gegen mehrere Beschlüsse der Eigentümersammlung Anfechtungsklage erhoben. In der Klage nannte sie allerdings keine ihrer Adressen, sondern gab lediglich die Anschrift eines deutschen Postdienstleisters an. Diesen hatte sie beauftragt, dorthin gerichtete Post an sie weiterzuleiten. Warum sie ihre wahren Adressen für sich behielt, teilte die Eigentümerin nicht mit. Amts- und Landgericht wiesen die Anfechtungsklage als unzulässig ab. Die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift in der Klageschrift sei unabdingbar, und die Anschrift des Postdienstleisters sei keine solche. „Ohne die echte Anschrift läuft nix“ sagte der BGH (Urteil v. 7.7.2023, V ZR 210/22) und schloss sich den Vorinstanzen an.

Eine ordnungsgemäße Klageschrift müsse die Bezeichnung der Parteien enthalten. Hierzu gehöre – wenn kein besonderes schutzwürdiges Interesse an deren Geheimhaltung bestehe – auch die Anschrift des Klägers, und zwar auch dann, wenn dieser durch einen Rechtsanwalt vertreten sei. Die Angabe der Anschrift dient nicht nur der Identifizierung, sondern ein Kläger zeige damit auch seine Bereitschaft, sich etwaigen nachteiligen Folgen des Prozesses, insbesondere einer Kostentragungspflicht, zu stellen und den Prozess nicht aus dem Verborgenen heraus zu führen. Auch könne das Gericht nur dann das persönliche Erscheinen der Klagepartei anordnen, wenn es deren wahre Adresse kenne. Eine ladungsfähige Anschrift sei nicht jede Adresse, unter der eine Zustellung an den Adressaten möglich ist, sondern nur eine solche, unter der der Zustelladressat tatsächlich zu erreichen sei und die ernsthafte Möglichkeit bestehe, dass ihm das zuzustellende Schriftstück selbst übergeben wird. Daran fehle es bei der Adresse eines Postdienstleisters nun mal und wenn die Eigentümerin ohne Angabe triftiger Gründe keine Adresse nenne, an der sie sich tatsächlich aufhalte, gehe das zu ihren Lasten.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Auf den Hund gekommen

Kaum eine Frage im Wohnungseigentumsrecht wird von den Gerichten so unterschiedlich beantwortet wie die der Zulässigkeit von Einschränkungen der Hunde- bzw. Tierhaltung. Während das AG Konstanz ein komplettes Tierhaltungsverbot selbst in der Gemeinschaftsordnung für unwirksam hielt, kam das LG Frankfurt/M. im Ergebnis zu der genau entgegengesetzten Rechtsmeinung: Danach kann die Haltung von Hunden für die Zukunft sogar durch Beschluss untersagt und von der Gestattung durch einen Mehrheitsbeschluss abhängig ge-

macht werden, selbst wenn die Kriterien für die Hundehaltung im Beschluss nicht definiert werden.

Da beide Gerichte dieselben Gesetze anwenden, ist unschwer erkennbar, dass hier wohl auch nichtjuristische Erwägungen eine Rolle spielen. Doch das Problem liegt tiefer: Der Justiz wird mittlerweile eine Rolle zugewiesen, die sie nicht ausfüllen kann. Sie ist kein Problemlöser für alle zwischenmenschlichen (oder auch gesellschaftlichen oder politischen) Probleme, sondern ähnlich wie die Medizin eine Technik zur Behandlung pathologischer Fälle, hier eben Rechtsfälle. Wie man die Gesundheit dem Besuch beim Arzt doch wohl vorzieht, sollte es auch im Bereich des Rechtes sein. Ein freiwilliges Beseitigen der Hinterlassenschaft seines Hundes auf der einen Seite kann ebenso hilfreich sein wie umgekehrt die Akzeptanz seines 3-minütigen freudigen Gebells bei Herrchens Rückkehr. Ansonsten kommt nicht nur die Justiz auf den Hund.

### IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief  
mit Elzer kompakt

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

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



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;  
Martina Laqua

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: immobilien@haufe.de  
Internet: www.haufe.de/immobilien

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Petra Krauß (Assistenz)

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 06.11.2023.

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



Mat.-Nr. 06436-5135

