

# Der Verwalter-Brief

mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2021



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

die Branche der Immobilienverwalter verändert sich grundlegend. Teure Investitionen in Soft- und Hardware für neue digitale

Dienstleistungen haben daran einen großen Anteil. Überhaupt nehmen die Kosten stetig zu und da fragt es sich natürlich, ob dieser ganze Aufwand im richtigen Verhältnis zum verlangten Verwalterentgelt steht. Erfreulicherweise ist zu vermelden, dass ein Großteil der Verwaltungen in diesem Jahre eine Erhöhung ihrer Vergütungssätze anstrebt, wie sich dem 9. VDIV-Branchenbarometer entnehmen lässt.

Neben höheren Vergütungssätzen führt aber auch eine Effizienzsteigerung zu einem besseren Ergebnis. Prozessoptimierung heißt das „Zauberwort“, und hierbei kann uns die Digitalisierung weiterer Verwaltungsabläufe behilflich sein. Anhand des Beispiels „Handwerkerauftrag“ veranschaulicht Ihnen Jörg Wirtz, welches Potenzial in der Prozessoptimierung durch Digitalisierung liegt.

Herzlichst

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im September

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

9. VDIV-Branchenbarometer veröffentlicht –  
Entwicklung der Branche und der Verwaltervergütung

→ Seite 4

**Organisation**

Prozessoptimierung und Digitalisierung sparen Zeit und Kosten

→ Seite 6

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Mehrhausanlage: Gestaltung der Jahresabrechnung

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Verwalterbestellung bleibt bei Umwandlung von Einzelfirma in GmbH bestehen

Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft wie einer GmbH gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag in aller Regel auf die neue Gesellschaft über, so der BGH. Die Verlängerung des Verwaltervertrages und der Verwalterbestellung der Gesellschaft sind deshalb nicht als Neu-, sondern als Wiederbestellung anzusehen.

Im entschiedenen Fall hatte eine als Einzelkauffrau organisierte Verwalterin ihr Unternehmen in eine GmbH umgewandelt. In einer Gemeinschaft, in der sie als Verwalterin bestellt war, beschlossen die Eigentümer ein halbes Jahr später, den Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung der GmbH zu verlängern, ohne zuvor Alternativangebote einzuholen. Die hiergegen erhobene Anfechtungsklage blieb erfolglos, weil es sich wegen des Übergangs der Verwalterbestellung auf die GmbH um eine Wiederbestellung handelte, so dass Alternativangebote entbehrlich waren.

Zwar sind höchstpersönliche Rechte und Pflichten von einem Übergang im Zuge einer Ausgliederung ausgenommen. Das Verwalteramt und der Verwaltervertrag sind nach Meinung des BGH aber in der Regel nicht als solch höchstpersönliche Rechtsverhältnisse anzusehen, und zwar auch dann nicht, wenn eine natürliche Person mit den Aufgaben des Verwalters betraut ist. Das Vertrauen der Eigentümer in eine sachgerechte Erfüllung der Verwalterpflichten ist auf den vom Verwalter geführten Geschäftsbetrieb gerichtet und nicht auf die Person des Inhabers. Für einen Übergang von Verwalterbestellung und -vertrag auf die GmbH besteht auch das praktische Bedürfnis, dass die Verwaltung durchgängig sichergestellt ist und die Gemeinschaft nicht verwalterlos wird.

Der Schutz der Eigentümer ist dadurch gewährleistet, dass ein mit der Umwandlung verbundener personeller Wechsel, der eine Fortsetzung der Zusammenarbeit unzumutbar macht, einen wichtigen Grund für eine Abberufung darstellt. Zudem können die Eigentümer den Verwalter seit der WEG-Reform jederzeit auch ohne wichtigen Grund abberufen. (BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20)

### Weiterführende Informationen:

Umwandlung des Verwaltungsunternehmens → **11142715**

## Sondereigentümer kann weiterhin selbst gegen Störungen des Sondereigentums klagen

Auch nach der WEG-Reform kann ein Wohnungseigentümer Störungen seines Sondereigentums auch dann selbst abwehren, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Einen Ausgleich in Geld kann ein einzelner Eigentümer wegen solcher Störungen aber nur in Ausnahmefällen verlangen, so der BGH.

Im entschiedenen Fall verlangte der Nießbraucher einer Wohnung für die Eigentümerin von einem anderen WEG-Mitglied 55.000 Euro Schadensersatz, weil durch den nicht planungskonformen Bau eines Gebäudes auf dem gemeinschaftlichen Grundstück der Elbblick der Wohnung beeinträchtigt sei.

Der BGH hält die Klage für unzulässig. Soweit der Anspruch auf eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums gestützt wird, ist nach dem neuen § 9a Abs. 2 WEG von vornherein nur die Gemeinschaft zur Geltendmachung befugt. Vor der WEG-Reform lag die Ausübungsbefugnis für Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche nur dann beim Verband, wenn dieser die Ansprüche an sich gezogen hatte (gekorene Ausübungsbefugnis), während für Schadensersatzansprüche von vornherein der Verband zuständig war (geborene Ausübungsbefugnis).

Auch auf eine Beeinträchtigung des Sondereigentums kann sich der Kläger nicht berufen. Zwar ist ein Wohnungseigentümer insoweit prozessführungsbefugt, als er Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums geltend macht; dies auch dann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen sind. Hieran hat sich durch die WEG-Reform nichts geändert. Das Recht, von der Störungsbeseitigung abzusehen und stattdessen Schadensersatz zu fordern, kann in solchen Fällen aber nur vom Verband ausgeübt werden, weil sonst die Gefahr unterschiedlicher Anspruchsziele des Verbandes einerseits und einzelner Eigentümer andererseits bestünde. Lediglich bei unzumutbaren, aber duldungspflichtigen Einwirkungen kann ein einzelner Wohnungseigentümer Ausgleich in Geld verlangen. Um solche ging es im Fall aber nicht. (BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 41/19)

### Weiterführende Informationen:

Unterlassungsansprüche → **637307**

## Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen hat Grenzen

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leistet, muss der Vermieter über die Vorauszahlungen abrechnen. Die Abrechnung muss spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen. Versäumt der Vermieter dies, kann der Mieter die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten, bis die geschuldeten Abrechnung(en) vorliegen.

Bei einem beendeten Mietverhältnis steht dem Mieter das Zurückbehaltungsrecht nicht als Druckmittel zur Verfügung, um den Anspruch auf die Betriebskostenabrechnung durchzusetzen. Stattdessen kann er die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen zurückfordern, ohne zuvor auf Erteilung der Abrechnung klagen zu müssen.

Dieses Rückforderungsrecht hat allerdings Grenzen, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt hat.

Ein Ex-Mieter kann nur Vorauszahlungen für Abrechnungsperioden zurückfordern, deren Abrechnungsfrist bei Ende des Mietverhältnisses noch nicht abgelaufen war. Hinsichtlich der Vorauszahlungen für ältere Abrechnungsperioden ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hätte während des Mietverhältnisses die laufenden Vorauszahlungen einbehalten und so auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung(en) ausüben können.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter unter anderem die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014 und 2016 nicht vorgelegt. Im April 2017 endete das Mietverhältnis. Da die (bis Ende 2017 laufende) Abrechnungsfrist für das Jahr 2016 zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelaufen war, konnte der Mieter die 2016 geleisteten Vorauszahlungen zurückfordern. Ein Rückforderungsrecht bezüglich der Vorauszahlungen

für 2014 bestand hingegen nicht, weil der Mieter durch sein im gesamten Jahr 2016 bestehendes Zurückbehaltungsrecht ausreichend geschützt war.

Auch daraus, dass der Mieter im Fall ab September 2016 von seinem Zurückbehaltungsrecht erfolglos Gebrauch gemacht hat, folgt kein Recht auf Rückforderung der gezahlten Beträge. (BGH, Urteil v. 7.7.2021, VIII ZR 52/20)

### Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Rechte der Mieter und Vermieter

→ **2613055**

## Wohnen in Teileigentumseinheit kann zulässig sein

Sondereigentum kann in der Form von Wohnungseigentum oder Teileigentum bestehen. Diese Unterscheidung ist wesentlich für die zulässige Nutzung: Eine als Wohnungseigentum ausgewiesene Einheit darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden; umgekehrt darf eine als Teileigentum ausgewiesene Einheit grundsätzlich nur zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Eine zweckwidrige Nutzung ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn diese bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Nutzung. Wann dies der Fall ist, lässt sich nicht abstrakt beurteilen. Insbesondere ist eine Wohnnutzung im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung nicht von vornherein als störender anzusehen. Vielmehr kommt es auf die Verhältnisse in der konkreten Anlage an.

Einem aktuellen Urteil des BGH zufolge ist die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

In dem Urteil stellt der BGH zudem klar, dass ein Sondereigentümer ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln kann, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung enthält einen entsprechenden Vorbehalt. (BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19)

### Weiterführende Informationen:

Teileigentum → **637208**

## Bundestagswahl: Noch unentschieden?

Wenn Sie sich noch unentschieden sind, wen Sie am 26. September wählen wollen, hier 3 Entscheidungshilfen aus der Immobilienbranche:

- VDIV-Vergleich der Parteiprogramme zur Bundestagswahl 2021: [https://vdiv.de/download/abch0on7ngpkqqr20tkmkvb9hs6/2021\\_Vergleich%20der%20Wahlprogramme.pdf](https://vdiv.de/download/abch0on7ngpkqqr20tkmkvb9hs6/2021_Vergleich%20der%20Wahlprogramme.pdf)
- „Wohn-Wahl-O-Mat“ des GdW: <https://wohnomat.gdw.de/btw21>
- Immomat von ZIA und IZ: <https://immomat.net/>



## 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.

### Betriebskosten in der Praxis

Donnerstag, 11.11.2021, 10:00 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 Vermietern und Verwaltern 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 und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

Referentin: *RAin Birgit Noack*

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

### 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

## 9. VDIV-Branchenbarometer veröffentlicht – Entwicklung der Branche und der Verwaltervergütung

Steffen Haase, Augsburg

**Die Branche der Immobilienverwalter verändert sich grundlegend. Das ist nicht nur der Pandemie geschuldet. Sie hat aber auf jeden Fall einige Prozesse beschleunigt. Investitionen in Soft- und Hardware für neue digitale Dienstleistungen zugunsten der Kunden sowie für die Weiterentwicklung der Arbeitsprozesse, zusätzliche Ausgaben aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen sowie die hieraus resultierende erforderliche Qualifizierung der Mitarbeiter, höhere Personalkosten – der finanzielle Aufwand nimmt in Immobilienverwaltungen seit Jahren zu.**

Umso wichtiger ist daher eine entscheidende Erkenntnis des jüngst veröffentlichten 9. VDIV-Branchenbarometers:

8 von 10 Unternehmen werden in diesem Jahr die Vergütungssätze in den von ihnen gemanagten Beständen anheben. 83 % dieser Gruppe planen dabei 2021 Anpassungen um bis zu 10 %, 9 % wollen ihre Regelsätze sogar um mehr als 15 % anheben.

Zum Vergleich: Im vorangegangenen Branchenbarometer gaben nur zwei Drittel der befragten Unternehmen an, ihre Vergütungssätze im Jahresverlauf anpassen zu wollen.

### Bislang nur geringe Erhöhungen in der WEG-Verwaltung

2020 fanden Erhöhungen durchaus statt – allerdings eher im marginalen Bereich. In der WEG-Verwaltung, die für 95,2 % der Umfrageteilnehmer das wesentliche Standbein ist, stieg der Regelsatz pro Einheit und Monat im Bestand um gerade einmal 66 Cent auf nun 22,23 Euro. Inflationsbereinigt entspricht das einem Anstieg um 2,6 %.

In Anbetracht von Megatrends wie der Digitalisierung und der zahlreichen sehr komplexen Neuregelungen, die 2020 in Kraft getreten sind, ist die Steigerung absolut unzureichend.

Im langfristigen Vergleich zeigt sich kein besseres Bild: Die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung hat sich seit 2010 um 4,76 Euro und somit um 48 Cent pro Jahr erhöht. Unter Berücksichtigung der Inflation bleibt lediglich ein Plus von durchschnittlich 24 Cent pro Jahr.

### Neue Verwaltungsmandate

Nur wenig besser präsentiert sich die Situation bei Neubewerbungen für Verwaltungsmandate. Hier liegen die aufgerufenen Vergütungssätze im Durchschnitt 86 Cent über der Bestandsvergütung des Vorjahres. Je kleiner dabei das jeweilige Objekt ist, desto höher fällt die Differenz aus. Auf regionaler Ebene ermittelt das 9. VDIV-Branchenbarometer nur geringe Unterschiede: Im Osten, Süden und Westen Deutschlands liegen die durchschnittlichen Vergütungssätze dicht beieinander (zwischen 24,00 und 24,40 Euro), allein die Region Nord weicht mit einer durchschnittlichen Vergütungshöhe von 27,54 Euro bei Neubewerbungen deutlich ab.

### Auswirkungen der Siedlungsstruktur

Bei Betrachtung der Siedlungsstruktur zeigt sich, dass in Agglomerationsräumen zwar weiterhin die höchsten Regelsätze erzielt werden, gefolgt vom verdichteten und dem ländlichen Raum. Doch je größer dabei die verwalteten Objekte werden, desto geringer wird der Unterschied.

Beträgt die Spreizung bei Objekten mit weniger als 10 Wohneinheiten noch 4,70 Euro, schmilzt sie bei Objekten mit 30 – 49 Wohneinheiten auf 1,90 Euro zusammen. Und sowohl bei Objekten mit 50 – 99 als auch bei solchen mit über 100 Wohneinheiten werden im ländlichen Raum höhere Regelsätze erzielt als im verdichteten Raum, wobei sich die Differenz zum Agglomerationsraum auf wenige Cent reduziert.

### Keine Entwarnung in der Mietverwaltung

Im Jahr 2020 erhöhten 41,4 % der befragten Unternehmen in der Mietverwaltung ihre Verwaltergebühr. Insbesondere kleinere Unternehmen (< 150 VE: 38,7 %; 150 – 399 VE: 37,4 %) nutzten hier Anpassungspotenziale bei Vertragsverlängerungen sowie durch Staffelregelungen und setzten zudem bei laufenden Verträgen Anhebungen durch.

Stellte das 8. VDIV-Branchenbarometer noch einen alarmierenden Nettoverlust in der Mietverwaltung fest (-0,6 %), sind die Vergütungssätze in der aktuellen Erhebung zumindest wieder leicht im Plus. Sie stiegen auf 24,45 Euro je Einheit und Monat und damit inflationsbereinigt um 0,4 %. Auf Bundesebene zeigt sich dabei eine uneinheitliche Entwicklung: Der Süden verzeichnet mit durchschnittlich 27,88 Euro die höchste Steigerung, der Osten mit 21,73 Euro die geringste, während Westen und Norden mit 24,07 Euro bzw. 24,26 Euro auf vergleichbarem Niveau dazwischen liegen. Der Langfristvergleich fällt ähnlich bedenklich aus wie in der WEG-Verwaltung: Der Anstieg um 5,26 Euro zwischen 2010 und 2020 entspricht einem jährlichen Plus um 53 Cent pro Jahr. Somit bleibt inflationsbereinigt ein durchschnittlicher Anstieg pro Jahr um lediglich 27 Cent.

### Ländlicher Raum liegt überraschend vorne

Interessant ist in der Mietverwaltung, dass sich – anders als in der WEG-Verwaltung – der ländliche Raum stärker präsentiert als der verdichtete. Bei großen Objekten mit über 50 Wohneinheiten werden hier sogar höhere Regelsätze erzielt als im Agglomerationsraum.

Nun bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß die Branche ihren Worten Taten folgen lässt und ihre Vergütungssätze anhebt. Eine angemessene Honorierung der Verwaltertätigkeit ist mehr als überfällig. Ein wichtiger Schritt in Richtung einer leistungsorientierten Honorierung ist zumindest, dass inzwischen 57 % der WEG-Verwaltungen neue Mandate nur bei einer Mindestanzahl an Wohneinheiten oder einer entsprechend hohen Grundvergütung annehmen und nicht rentable Gemeinschaften ablehnen. Dieser Anspruch muss sich in der Branche zwingend weiter durchsetzen.

### Kleine Kalkulation

Kleinere bis mittlere Wohnanlagen sind auf Sachbearbeiterebene abwickelbar. Ich setze hier im Beispiel einen Stundenlohn von 55,00 Euro als Mittelwert netto an.

Mittels einer Kalkulation aus Ihrem Leistungsverzeichnis kommen Sie z. B. zu dem realistischen Ergebnis, dass Sie bei einer kleineren bis mittleren Wohnanlage 120 Stunden im Jahr, d. h. 10 Stunden im Monat in die Betreuung des Objekts stecken werden. Bei 20 Einheiten ergibt das dann: 550 Euro : 20 = 27,50 Euro netto je Einheit und Monat, bei 15 Einheiten schon 36,66 Euro und bei 10 Einheiten sogar 55,00 Euro monatlich pro Einheit. Sind diese Sätze am Markt erzielbar? Prüfen Sie selbst.

### Erhöhung auf Umwegen

Gelangen Sie im obigen Beispiel zu dem Ergebnis, dass die kalkulierte Vergütung nicht am Markt erzielbar ist, haben Sie Handlungsbedarf. In der Praxis passiert nun häufig Folgendes: Der Verwalter speckt seine

Grundleistungen ab und transferiert diese – soweit rechtlich zulässig – in die besonderen Leistungen. Diese lässt er sich zusätzlich vergüten, während er die Grundvergütung niedriger ansetzt. Das ist betriebswirtschaftlich nachvollziehbar.

Wohnungseigentümer durchblicken dieses Spiel häufig nicht und schauen nur auf die Grundvergütung. So wird bei dieser Betrachtungsweise der Anbieter mit einer vermeintlich günstigen Grundvergütung das Rennen machen. Die Eigentümer merken diesen Fehler erst, wenn sie die Abrechnung in Händen halten und die hier zusätzlich abgerechneten besonderen Leistungen nach Verwaltervertrag in Euro sehen. Doch dann ist es zu spät und Sie sind aus dem Rennen um den Posten des neuen Verwalters.

Wenn Sie diesen Mechanismus durchbrechen wollen, ohne selbst ein Dumping-Angebot abzugeben, ist es wichtig, dass Sie in die Entscheidungsphase der Wohnungseigentümer Transparenz schaffen.

### Praxis-Tipp: Schaffen Sie Transparenz

- Erstellen Sie aufgrund Ihres Verwaltervertrags/Angebots ein leeres Leistungsverzeichnis und geben Sie dieses den suchenden Eigentümern/Beiräten an die Hand. So werden die Angebote der Mitbewerber vergleichbar. Verwaltungsbeiräten ist dies aus der Auswertung von Handwerkerangeboten bekannt und vertraut.
- Stellen Sie in einer Tabelle die Stärken und Vorzüge des eigenen Unternehmens dar und welche Positionen, die häufig gesondert berechnet werden, bei Ihnen ggf. mit in der Grundvergütung beinhaltet sind und welche nicht. Enthält diese Tabelle noch 2 leere Spalten, können die Beiräte dann die Werte der Mitbewerber eintragen und vergleichen.
- Nehmen Sie sich Zeit für die Beiräte. Gehen Sie mit diesen die Angebote der Konkurrenz durch und machen Sie eine Beispielrechnung auf: Was wird von den besonderen Leistungen in einem Jahr anfallen und was wird dies kosten? Stellen Sie dann die Gesamtkosten je Verwalter gegenüber. Nun kann die Rechnung schon ganz anders aussehen. Dieses Vorgehen lohnt sich in der Regel jedoch nur bei Großobjekten.

### Faires Angebot

Grundsätzlich empfiehlt es sich, wenn Sie sich die gleichmäßigen und vorhersehbaren Tätigkeiten mit einer monatlichen Pauschale entgelten lassen. Für die übrigen Arbeiten können Sie mit der Vereinbarung von entsprechenden Sondervergütungen eine faire Entlohnung erreichen. Sondervergütungen sind z. B. üblich für Kopierkosten, Mahnkosten, Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf, gerichtliches Inkasso, aufwändige Sanierungen, Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, weitere Eigentümerversammlungen, Lohnabrechnungen oder auch § 35a EstG-Bescheinigungen.

#### PRAXIS-TIPP:

Geben Sie ein Angebot für das Gesamtobjekt ab und überlassen Sie die interne Kostenverteilung, sprich den Kostenverteilungsschlüssel, den Eigentümern und ihrer Beschlusskompetenz. Hierdurch kommen Sie vielleicht weg von Preisen je Einheit und Monat.

### Qualität hat seinen Preis

Neben der reinen Darstellung des Leistungsverzeichnisses und der Preise ist auch erforderlich, dass Sie Ihre Qualität präsentieren. Eine höhere Qualifikation der Mitarbeiter und eine intensive Betreuung der Immobilie sind nur zu einem angemessenen Preis möglich, der deutlich über Billigangeboten liegt – denn Qualität hat ihren Preis. Weitere erwähnenswerte Merkmale können die Größe des Unternehmens und die Dauer der Marktzugehörigkeit sein.

### Beeinflussung der anderen Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten betragen typischerweise nur einen Teil der gesamten Hausbewirtschaftungskosten. Mit diesem kleinen Hebel wird aber der Löwenanteil der restlichen Bewirtschaftungskosten beeinflusst. Um dies aber zu erreichen, muss der Verwalter Zeit in das jeweilige Verwaltungsobjekt investieren – Zeit, die bezahlt werden muss, aber Einsparungen an anderer Stelle erwirtschaftet. Darüber hinaus sichert nur eine gute Verwaltung die Zufriedenheit mit der Immobilie. Ersparnisse beim Verwalterhonorar führen oft durch höhere Kosten bei den restlichen Bewirtschaftungskosten zu insgesamt höheren Gesamtkosten. Stellen Sie den Eigentümern diesen Zusammenhang dar.

Für was sollen sich die Eigentümer auf der Eigentümerversammlung entscheiden, wenn der Tag der Verwalterwahl gekommen ist? Ihre Kravatte, Rhetorik oder Form an diesem Abend? Wohl eher nicht. Daher gehen Sie bitte kurz zusammengefasst wie folgt vor:

1. Ermitteln Sie die Personalkosten und die Kosten je Stunde pro Mitarbeiter
2. Ermitteln Sie den wahrscheinlichen Zeitaufwand für das Objekt (dies kann auch bei Bestandsobjekten zur Nachverhandlung der Vergütung interessant sein)
3. Ermitteln Sie einen Gesamtpreis für das Objekt
4. Stellen Sie Ihre Leistung und das Leistungsverzeichnis transparent dar
5. Helfen Sie den Eigentümern bei der Auswertung der Angebote und Ermittlung der Gesamtkosten einer Verwaltung

#### PRAXIS-TIPP: BESTANDSPFLEGE NICHT VERNACHLÄSSIGEN

Wenn Sie bei der Verwalterwahl als Sieger vom Platz gegangen sind, sollte dies kein Grund sein, die Bemühungen zurückzuschrauben. Die Einrichtung eines neuen Verwaltungsobjekts, die Integration und Einarbeitung kosten i. d. R. viel Zeit, die nicht gesondert vergütet wird. Oft kommt ein neues Verwaltungsobjekt erst nach 3 bis 4 Jahren in die Gewinnzone. Wechselt es dann aber schon wieder den Verwalter, war es kein lohnendes Geschäft. Daher ist auch die Bestandspflege für ein Verwaltungsunternehmen extrem wichtig.

#### Weiterführende Informationen:

Das 9. VDIV-Branchenbarometer mit umfangreichen betriebswirtschaftlichen Daten und weitreichenden Details zur Immobilienverwaltungsbranche kann unter [www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer) bestellt werden. Dort finden Sie auch die unterschiedlichen Preise, je nachdem zu welcher Gruppe Sie gehören.

#### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH in Augsburg und verwaltet rund 2.600 Einheiten. Er setzt sich seit Jahren intensiv mit allen Bereichen der Immobilienverwaltung auseinander und ist sowohl ein gefragter Dozent als auch Autor und Herausgeber.



# Organisation



## Prozessoptimierung und Digitalisierung sparen Zeit und Kosten

Jörg Wirtz, Fest Consulting GmbH, München

**In einem zurückliegenden Artikel haben wir gezeigt, wie Effizienzcontrolling eingeführt und umgesetzt werden kann. Dabei hatten wir einen ganzheitlichen Ansatz gewählt, der die Beantwortung von Fragen wie**

- **Wie viele Objekte/Verwaltungseinheiten kann unser Unternehmen eigentlich bewältigen?**
  - **Wie hoch ist die Leistungsfähigkeit meiner Mitarbeiter/Innen?**
  - **Wann benötige ich neues Personal?**
- erlaubt. Es macht aber auch Sinn in die Tiefe zu gehen, einzelne, vor allem häufig benötigte Prozesse detailliert zu analysieren und Potenziale zu ermitteln, die sich durch Prozessoptimierung und Digitalisierungsmaßnahmen ergeben. Nachfolgend ein Fallbeispiel aus der gelebten Praxis.**

### Fallbeispiel: Handwerkerauftrag vergeben – Prozessanalyse

Bei einem von uns betreuten Kunden war seit Langem eine Verwaltungssoftware im Einsatz. Diese wurde intensiv genutzt. Im Zeichen

der Digitalisierung wurde zur Intensivierung der Kundenkommunikation eine ergänzende Software beschafft und eingeführt. Im Ergebnis stellen nun beide Systeme auch redundante Funktionalitäten zur Verfügung. Eine zentrale Redundanz ist die Möglichkeit zur elektronischen Bearbeitung von Vorgängen.

Wir haben den Prozess „Handwerkeraufträge“ ausgewählt, weil dies in der Immobilienverwaltung einen wesentlichen Anteil der täglichen Arbeit ausmacht. Optimierungsmaßnahmen auf diesem Gebiet haben folglich einen großen Hebel und sind besonders lohnend.

Folgende Fragestellungen sollten im Rahmen einer Prozessanalyse beantwortet werden:

- Wie viel Zeit muss aufgewendet werden, um einen Handwerkerauftrag mit dem im Einsatz befindlichen System abzuarbeiten?
- Wie viel Zeit muss aufgewendet werden, um einen Handwerkerauftrag mit dem neuen System abzuarbeiten?
- Wie wirken sich Automatisierungsmaßnahmen aus?
- Wie hoch ist die Einsparung?
- Wie wirken sich die digitalen Meldemöglichkeiten (Schadensmeldeportal/Kunden-App) aus?

Die Arbeiten wurden vereinfacht, weil in der besagten zertifizierten Verwaltung auf definierte Prozesse zurückgegriffen werden konnte und bekannt war, wie viele Handwerkeraufträge, in diesem Fall sog. „Kleinaufträge bis xx EUR“, pro Jahr abgearbeitet werden mussten.

Zunächst wurden alle Prozessschritte und die jeweils verantwortlichen Stellen zusammengetragen. 1. Problem: Schadensmeldungen gingen an unterschiedlichen Stellen ein, mussten folglich zuerst erfasst und dann weitergeleitet werden. Es ist offensichtlich, dass die Erfassung einer Schadensmeldung mehr Zeit braucht, wenn diese über die Zentrale erfolgt und an die Objektbetreuung weitergegeben werden muss, als wenn sie sofort bei der Objektbetreuung oder der jeweils zuständigen Stelle erfasst wird. Es musste also ermittelt werden, in welchem Umfang die Schadensmeldungen bei welchen Stellen erfasst werden und wie viel Zeit die Prozessschritte in An-

### Ist-Struktur „Handwerkerauftrag“

| Tab. 1  | Aufgabe   | P/T <sup>1)</sup> | Stelle | Anteil <sup>2)</sup> | Zeit in Min <sup>3)</sup> |      |
|---|---|-------------------|--------|----------------------|---------------------------|------|
|   | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen und per E-Mail an Teamassistenz (TA) weiterleiten inkl. Klären von Rückfragen | P                 | EM     | 30 %                 | 5,00                      | 1,50 |
|   | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen   | P                 | TA     | 15 %                 | 5,00                      | 0,75 |
|   | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen und im System erfassen  | P                 | TA     | 15 %                 | 1,00                      | 0,15 |
|   | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen und Weiterleiten/E-Mail erstellen                 | P                 | OB     | 15 %                 | 5,00                      | 0,75 |
|   | Schadensmeldung per Mail entgegennehmen, prüfen und E-Mail weiterleiten   | P                 | OB     | 15 %                 | 1,00                      | 0,15 |
|   | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen   | P                 | TA     | 10 %                 | 1,00                      | 0,10 |
|   | Annahme der Beauftragung vom OB oder vom Empfang (Summe aus den Ziffern 1, 4, 5)  | T                 | TA     | 60 %                 | 1,00                      | 0,60 |
|   | Archivierung der E-Mails im DMS   |                   | TA     | 100 %                | 1,00                      | 1,00 |
|   | Recherche, Preisermittlung, Angebotseinholung für erwartete größere Reparaturaufwände                                   |                   | OB     | 100 %                | 30,00                     | 4,50 |
|   | Handlungsbedarf prüfen: Die Sachlage muss bei einem Drittel aller Fälle überprüft werden                                | T                 | TA     | 33 %                 | 15,00                     | 4,95 |
|   | Handwerkerauftrag anlegen/versenden   |                   | TA     | 100 %                | 7,00                      | 7,00 |
|   | Erledigung nach Fristablauf prüfen  |                   | TA     | 100 %                | 2,00                      | 2,00 |
|   | Erledigung nach Fristablauf verfolgen/Nachfrist setzen  |                   | TA     | 50 %                 | 7,00                      | 3,50 |
|   | Posteingang der Rechnung bearbeiten   |                   | PE     | 100 %                | 2,50                      | 2,50 |
|   | Rechnung gegen Auftrag prüfen und kontieren   |                   | OB     | 100 %                | 1,00                      | 1,00 |
|   | Rechnung buchen, Zahlung erfassen   |                   | BU     | 100 %                | 3,00                      | 3,00 |
|   | Auftrag auf „erledigt“ setzen   |                   | OB     | 100 %                | 2,50                      | 2,50 |
| <b>Durchschnitt Summe der Bearbeitungszeit in Minuten</b> |   |                   |        |                      | <b>36,00</b>              |      |

Anm. 1: P = paralleler Arbeitsschritt, T = Teilschritt/Doppelbearbeitung, OB = Objektbetreuer, EM = Empfang, BU = Buchhaltung, TA = Teamassistenz

Anm. 2: Anteil: Beziffert den Umfang/Anteil, den die Tätigkeit an der Gesamtzahl der Fälle hat. Bei parallelen Arbeitsschritten ist die Summe in aller Regel 100 %.

Anm. 3: Zeit in Minuten: Linke Spalte = gemessene Arbeitszeit. Rechte Spalte = Arbeitszeit x Anteil = realer Anteil.

### Vergleich Ist-Struktur „Handwerkerauftrag“ – neues System (N)/altes System (A)

| Tab. 2 | Aufgabe   | P/T <sup>1)</sup> | Anteil <sup>2)</sup> | Zeit (N) <sup>3)</sup> |             | Zeit (A) <sup>3)</sup> |             |
|--------|---|-------------------|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen und per E-Mail an Teamassistenz (TA) weiterleiten inkl. Klären von Rückfragen | P                 | 30 %                 | 5,00                   | 1,50        | 5,00                   | 1,50        |
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen   | P                 | 15 %                 | 5,00                   | 0,75        | 5,00                   | 0,75        |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen und im System erfassen  | P                 | 15 %                 | <b>2,00</b>            | <b>0,30</b> | <b>1,00</b>            | <b>0,15</b> |
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen und Weiterleiten/E-Mail erstellen                 | P                 | 15 %                 | 5,00                   | 0,75        | 5,00                   | 0,75        |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen, prüfen und E-Mail weiterleiten   | P                 | 15 %                 | 1,00                   | 0,15        | 1,00                   | 0,15        |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen   | P                 | 10 %                 | 1,00                   | 0,10        | 1,00                   | 0,10        |
|        | Annahme der Beauftragung vom OB oder vom Empfang (Summe aus den Ziffern 1, 4, 5,6)                                      | T                 | 60 %                 | 1,00                   | 0,60        | 1,00                   | 0,60        |
|        | Archivierung der E-Mails im DMS   |                   | 100 %                | 1,00                   | 1,00        | 1,00                   | 1,00        |
|        | Recherche, Preisermittlung, Angebotseinholung für erwartete größere Reparaturaufwände                                   |                   | 15 %                 | <b>20,00</b>           | <b>3,00</b> | <b>30,00</b>           | <b>4,50</b> |
|        | Handlungsbedarf prüfen:<br>Die Sachlage muss bei einem Drittel aller Fälle überprüft werden.                            |                   | 33 %                 | 15,00                  | 4,95        | 15                     | 4,95        |
|        | Handwerkerauftrag anlegen/versenden   |                   | 100 %                | <b>2,00</b>            | <b>2,00</b> | <b>7,00</b>            | <b>7,00</b> |
|        | Erledigung nach Fristablauf prüfen  |                   | 100 %                | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b> | <b>2,00</b>            | <b>2,00</b> |
|        | Erledigung nach Fristablauf verfolgen/Nachfrist setzen  |                   | 50 %                 | 0,50                   | 0,25        | 7,00                   | 3,50        |
|        | Posteingang der Rechnung bearbeiten   |                   | 100 %                | 2,50                   | 2,50        | 2,50                   | 2,50        |
|        | Rechnung gegen Auftrag prüfen und kontieren   |                   | 100 %                | 1,00                   | 1,00        | 1,00                   | 1,00        |
|        | Rechnung buchen, Zahlung erfassen   |                   | 100 %                | 3,00                   | 3,00        | 3,00                   | 3,00        |
|        | Auftrag auf „erledigt“ setzen   |                   | 100 %                | 2,50                   | 2,50        | 2,50                   | 2,50        |
|        | <b>Summe Bearbeitungszeit in Minuten</b>  |                   |                      | <b>25,00</b>           |             | <b>36,00</b>           |             |

Anm. 1: P = paralleler Arbeitsschritt, T = Teilschritt/Doppelbearbeitung, OB = Objektbetreuer, EM = Empfang, BU = Buchhaltung, TA = Teamassistenz  
 Anm. 2: Anteil: Beziffert den Umfang/Anteil, den die Tätigkeit an der Gesamtzahl der Fälle hat. Bei parallelen Arbeitsschritten ist die Summe in aller Regel 100 %.  
 Anm. 3: Zeit in Minuten: Linke Spalte = gemessene Arbeitszeit. Rechte Spalte = Arbeitszeit x Anteil = realer Anteil.

spruch nehmen. Auch wenn es mühsam war: Wir haben nicht geschätzt, sondern gezählt. Das Ergebnis ist in Tab. 1 auf Seite 6 unten dargestellt. Wir konnten also ermitteln, dass für die Bearbeitung eines Handwerkerauftrags durchschnittlich 36 (35,95) Minuten erforderlich waren. Da

im Jahr 2.800 Fälle bearbeitet werden müssen, summiert sich dieser Aufwand auf 210 Arbeitstage pro Jahr (2.800 Fälle × 36 Minuten = 1.680 Std. = 210 Arbeitstage pro Jahr). Bei näherer Betrachtung der Tabelle fällt auf, dass recht große Aufwände dafür eingesetzt werden

### Vergleich „Handwerkerauftrag“ – neues System ohne Portal (N) / mit Portal (P)

| Tab. 3 | Aufgabe   | P/T <sup>1)</sup> | Anteil <sup>2)</sup> | Zeit (N) <sup>3)</sup> |      | Zeit (P) <sup>3)</sup> |      |
|--------|---|-------------------|----------------------|------------------------|------|------------------------|------|
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen und per E-Mail an Teamassistenz (TA) weiterleiten inkl. Klären von Rückfragen | P                 | 30 %                 | 5,00                   | 1,50 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen   | P                 | 15 %                 | 5,00                   | 0,75 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen und im System erfassen  | P                 | 15 %                 | 2,00                   | 0,30 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Schadensmeldung am Telefon entgegennehmen inkl. Klären von Rückfragen und Weiterleiten/E-Mail erstellen                 | P                 | 15 %                 | 5,00                   | 0,75 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen, prüfen und E-Mail weiterleiten   | P                 | 15 %                 | 1,00                   | 0,15 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Schadensmeldung per E-Mail entgegennehmen   | P                 | 10 %                 | 1,00                   | 0,10 | 1,00                   | 0,10 |
|        | Annahme der Beauftragung vom OB oder vom Empfang (Summe aus den Ziffern 1, 4, 5,6)                                      | T                 | 60 %                 | 1,00                   | 0,60 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Archivierung der E-Mails im DMS   |                   | 100 %                | 1,00                   | 1,00 | 1,00                   | 1,00 |
|        | Recherche, Preisermittlung, Angebotseinholung für erwartete größere Reparaturaufwände                                   |                   | 15 %                 | 20,00                  | 3,00 | 20,00                  | 3,00 |
|        | Handlungsbedarf prüfen<br>Die Sachlage muss bei einem Drittel aller Fälle überprüft werden.                             |                   | 33 %                 | 15,00                  | 4,95 | 10,00                  | 3,30 |
|        | Handwerkerauftrag anlegen/versenden   |                   | 100 %                | 2,00                   | 2,00 | 1,00                   | 1,00 |
|        | Erledigung nach Fristablauf prüfen  |                   | 100 %                | 0,00                   | 0,00 | 0,00                   | 0,00 |
|        | Erledigung nach Fristablauf verfolgen/Nachfrist setzen  |                   | 50 %                 | 0,50                   | 0,25 | 0,50                   | 0,25 |
|        | Posteingang der Rechnung bearbeiten   |                   | 100 %                | 2,50                   | 2,50 | 2,50                   | 2,50 |
|        | Rechnung gegen Auftrag prüfen und kontieren   |                   | 100 %                | 1,00                   | 1,00 | 1,00                   | 1,00 |
|        | Rechnung buchen, Zahlung erfassen   |                   | 100 %                | 3,00                   | 3,00 | 3,00                   | 3,00 |
|        | Auftrag auf „erledigt“ setzen   |                   | 100 %                | 0,50                   | 0,50 | 0,50                   | 0,50 |
|        | <b>Summe Bearbeitungszeit in Minuten</b>  |                   |                      | <b>25,00</b>           |      | <b>15,50</b>           |      |

Anm. 1: P = paralleler Arbeitsschritt, T = Teilschritt/Doppelbearbeitung, OB = Objektbetreuer, EM = Empfang, BU = Buchhaltung, TA = Teamassistenz  
 Anm. 2: Anteil: Beziffert den Umfang/Anteil, den die Tätigkeit an der Gesamtzahl der Fälle hat. Bei parallelen Arbeitsschritten ist die Summe in aller Regel 100 %.  
 Anm. 3: Zeit in Minuten: Linke Spalte = gemessene Arbeitszeit. Rechte Spalte = Arbeitszeit x Anteil = realer Anteil.

## Zusammenfassende Auswertung

| Tab. 4                   | Fälle | Min./Fall | Σ Min.  | Σ Std.  | Σ Tage | Kosten        |
|--------------------------|-------|-----------|---------|---------|--------|---------------|
| Altes System             | 2.800 | 36,0      | 100.800 | 1.680,0 | 210,0  | 75.600,00 EUR |
| Neues System ohne Portal | 2.800 | 25,0      | 70.000  | 1.166,7 | 145,8  | 52.501,50 EUR |
| Neues System mit Portal  | 2.800 | 15,5      | 43.400  | 723,3   | 90,4   | 32.548,50 EUR |
| Mischsystem              | 2.800 | 22,0      | 61.600  | 1.026,7 | 128,3  | 46.201,50 EUR |

müssen, die Schadensmeldung an die richtige Stelle zu leiten. Die Bearbeitung der Schadensmeldung, so war die Regelung, sollte durch die Teamassistenten erfolgen.

Nummeriert galt es, den Vergleich anzustellen. Das neue, konkurrierende System bietet ergänzend zur klassischen Annahme per Telefon oder E-Mail die Möglichkeit, Schadensmeldungen per Web-Portal/Kunden-App an die Verwaltung zu senden. Zudem können in diesem System Automatisierungsfunktionen bei Anlage des Handwerkerauftrags und zur Erinnerung der beauftragten Firmen bei Nichteinhaltung von Terminen genutzt werden. Wir haben also im nächsten Schritt die Zeiten für die Bearbeitung im konkurrierenden System mit folgendem Ergebnis gemessen, siehe Tab. 2, Seite 7 oben.

Ohne Berücksichtigung der Portalnutzung für die Meldung ergibt sich eine Zeitersparnis von 11 Minuten pro Handwerkerauftrag. Das klingt zunächst recht überschaubar. Wenden wir jedoch die oben erwähnte Formel an, dann ist der Unterschied wesentlich beeindruckender. Hochgerechnet müssen jetzt nur etwa 146 Arbeitstage aufgewendet werden ( $2.800 \text{ Fälle} \times 25 \text{ Minuten} = 1.167 \text{ Std.} = 146 \text{ Arbeitstage pro Jahr}$ ). Das ist eine Differenz von 64 Arbeitstagen.

Noch beeindruckender wird der Unterschied, wenn man unterstellt, dass alle Nutzer das bereitstehende Portal/die App zur Erstellung der Schadensmeldung nutzen. Stellen Sie sich einfach vor, es entfallen jährlich mindestens diese 2.800 Anrufe. Und diese Zahl enthält noch nicht die zahllosen Folgeanrufe, die ebenfalls vermieden werden können. Um wie viel angenehmer und störungsfreier würde man arbeiten können! Es ist sicherlich illusorisch zu glauben, dass es in absehbarer Zeit gelingt, jegliche telefonische Schadensmeldung zu verhindern, es sei denn, Sie stellen die Telefonanlage ab. Die Zahlen zeigen aber eindrucksvoll, dass es absolut lohnend ist, ein Schadensmeldeportal oder eine entsprechende App zu betreiben und die Nutzerquote aktiv zu erhöhen (siehe Tab. 3 auf Seite 7 oben).

Bei vollständiger Nutzung des Portals würden weitere 9,5 Minuten eingespart werden können. In diesem Fall müssten nur noch 90,5 Arbeitstage aufgewendet werden. Damit wäre eine Reduzierung auf unter 50 % des ursprünglichen Aufwands erreichbar

( $2.800 \text{ Fälle} \times 15,5 \text{ Minuten} = 723 \text{ Std.} = 90,5 \text{ Arbeitstage pro Jahr}$ ).

Wir haben in der Übersicht einen Durchschnittswert von 45 EUR als internen Verrechnungssatz angenommen, um das Potenzial noch deutlicher darzustellen. Auch wenn es vermutlich nicht gelingen wird, eine 100-%ige Portalnutzung zu erzielen, so können doch erfahrungsgemäß Nutzungsquoten von 40 % erzielt werden. Eine solche Situation haben wir in der letzten Zeile von Tab. 4 (Mischsystem) dargestellt. In diesem Fall wäre eine jährliche Einsparung von fast 23.000 EUR realisierbar. In unseren Augen eine lohnende Investition.

### Eigenes System auf den Prüfstand stellen

Die hier exemplarisch dargestellte, auf die benötigte Zeit eingeschränkte Prozesskostenanalyse belegt eindrucksvoll, welche Möglichkeiten sich durch Digitalisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Automatisierungen eröffnen. Wir haben in Zusammenarbeit mit dem in der Verwaltungsbranche bekannten und renommierten Versicherungsmakler Howden Caninenberg ein Analysewerkzeug für den Prozess „Versicherungsfall bearbeiten“ entwickelt. Mit Hilfe dieses Werkzeugs können wir sehr schnell feststellen, wieviel Zeit eingespart werden kann und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine Beschäftigung mit diesem Thema ist in jedem Fall lohnend.

#### 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). Buchautor u. a. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen“ (Haufe). [www.festconsulting.de](http://www.festconsulting.de)





# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

bereits die Aufgabe, eine ganz normale Wohnungseigentumsanlage zu verwalten, wird von der Allgemeinheit unterschätzt. Tatsächlich ist die Angelegenheit hochkomplex, Änderungen unterworfen und liegt im Schnittpunkt einer ganzen Reihe von Professionen. Ohne Ziel auf Vollständigkeit seien genannt: Betriebswirtschaft, Datenschutz, Haustechnik, Infektionsschutz, Gartenbau, Konfliktmanagement, Rechtswissenschaft. Die damit angerissenen Fragen werden noch größer, wenn es sich um eine „Mehrrhausanlage“ handelt. Dies sind Wohnungseigentumsanlagen, bei denen nach einer Vereinbarung viele Besonderheiten gelten können. Eine dieser Eigenheiten kann die Erstellung der Jahresabrechnung sein und – im aktuellen Recht – die Frage, wie der Beschluss zu fassen ist, mit dem Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse organisiert werden. An dieser Stelle hat der BGH für das bis zum 1.12.2020 geltende Recht jetzt bedeutsame Fingerzeige gegeben. Seine Entscheidung muss in jeder Verwaltung bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Mehrrhausanlage: Gestaltung der Jahresabrechnung

#### Entscheidung des Monats

#### Mehrrhausanlage: Gestaltung der Jahresabrechnung

**Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften über Kosten entscheiden können, muss vom Verwalter eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen werden. Über die Gesamtabrechnung kann allein die Gesamtgemeinschaft beschließen. Auch die Darstellung der Erhaltungsrücklage ist allein ihre Sache – auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind. Untergemeinschaften kann durch eine ausdrückliche und eindeutige Vereinbarung allerdings die Befugnis eingeräumt werden, einen Beschluss über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung zu fassen. Dies ist indes nur in Bezug auf die Einzelabrechnungen möglich und nur in Bezug auf Kosten, die ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffen. Im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.**

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20

#### Der Fall:

Nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrrhausanlage sind die Kosten – soweit möglich – für jede Untergemeinschaft gesondert darzustellen, da jede Untergemeinschaft sämtliche ihrem Haus [...] zuzuordnenden Kosten und Lasten so zu tragen hat, als wenn sie

eine eigene Wohnungseigentümergeinschaft wäre. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, insbesondere bei solchen, die sich auf die alleinige Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirken, sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. [...] Es sind – soweit möglich – gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.

Im Jahr 2017 wird in einer Versammlung der Gesamtgemeinschaft nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. die Jahresabrechnung für das Jahr 2016 genehmigt. Die Darstellung der Erhaltungsrücklage nennt Entnahmen für Architekten- und Planungskosten für das Haus 11 i. H. v. 18.664,45 EUR. Hinsichtlich dieser Kostenposition wendet sich Wohnungseigentümer K gegen den Beschluss. Er meint, der Beschluss hätte von den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaft des Hauses 11 gefasst werden müssen. Das AG weist die Klage ab, das LG die Berufung zurück. Dagegen wendet sich die Revision.

#### Das Problem:

Im Kern geht es um die Frage, wer im alten Recht welche Teile der Jahresabrechnung genehmigen konnte/musste, wenn nach einer Vereinbarung die Kosten und Lasten – soweit möglich – für jede Untergemeinschaft gesondert darzustellen und die Gebäude gesondert abzurechnen sind.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der BGH ist der Ansicht, für den Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG a. F., mit dem die Wohnungseigentümer die Gesamtjahresabrechnung genehmigt hatten, habe eine Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft bestanden.

Diese gelte auch, soweit unter dem Punkt „Rücklagenentnahme nach Untergemeinschaften“ für die Untergemeinschaft Haus 11 ein Betrag i. H. v. 18.664,45 EUR aufgeführt ist. Denn nur die Gesamtgemeinschaft habe den Beschluss über die Gesamtabrechnung und die Darstellung der Erhaltungsrücklage fassen können.

## 2. Darstellung der Grundlagen in einer Mehrhausanlage

In Mehrhausanlagen könnten durch Vereinbarungen zwar weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden. Damit sei aber nicht gesagt, dass die auf diese Weise gebildeten Untergemeinschaften über „ihre“ Angelegenheiten eigenständig abrechnen dürften.

Inwieweit man Untergemeinschaften Befugnisse in Bezug auf das Rechnungswesen der Wohnungseigentumsanlage einräumen könne, indem entweder auf einer einheitlichen Versammlung ein Stimmverbot für die übrigen Wohnungseigentümer eingreife oder den Untergemeinschaften in „ihren“ Angelegenheiten Beschlusskompetenz und das Recht zu „Teilversammlungen“ eingeräumt werde, sei tatsächlich nicht abschließend geklärt.

## 3. Einheitliche Jahresabrechnung

Richtigerweise müsse auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden. Denn dem Wohnungseigentumsrecht sei ein Nebeneinander von Teiljahresabrechnungen fremd. Dafür, dass im Ergebnis „eine“ Jahresabrechnung erstellt werden müsse, sprächen 2 entscheidende Gründe:

- Erstens diene die aus der Gesamtabrechnung abgeleitete Einzelabrechnung dazu, eine (einheitliche) Abrechnungsspitze im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu ermitteln; in diese flössen stets auch Kosten ein, die alle Wohnungseigentümer betreffen würden.
- Zweitens müssten etwaige Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden; gäbe es nebeneinander Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft und der Untergemeinschaften, wäre unklar, ob ggf. mehrere Anfechtungsverfahren eingeleitet werden müssten.

## 4. Folgerungen

### 4.1 Gesamtabrechnung

Über die Gesamtabrechnung könne/müsse aus diesem Grunde zwingend allein die Ge-

samtgemeinschaft beschließen. Ebenso sei die Darstellung der Erhaltungsrücklage – die Wohnungseigentümer K im Fall für unzutreffend halte – Sache der Gesamtgemeinschaft – selbst dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden seien.

## 4.2 Einzelabrechnungen

### 4.2.1 Kosten, die alle Wohnungseigentümer tragen müssen

Was die Einzelabrechnungen angehe, seien diese insoweit Sache der Gesamtgemeinschaft, als es um die Verteilung derjenigen Kosten gehe, die – wie Verwalter- oder Kontoführungskosten – sämtliche Wohnungseigentümer betreffen würden.

### 4.2.2 Kosten, die nur eine Untergemeinschaft tragen muss

Untergemeinschaften könnten daher allenfalls dazu befugt sein, die ausschließlich ihre Mitglieder betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen zu verteilen.

Da in den Einzelabrechnungen eine (einheitliche) Abrechnungsspitze festgelegt werden müsse und in diese Kostenpositionen sowohl der Gesamtgemeinschaft als auch der Untergemeinschaft einfließen würden, könne allerdings in Betracht kommen, dass nach einer 1. Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft und einer 2. der Untergemeinschaften die abschließende Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft erfolgen müsse. Die Antwort auf diese Frage könne allerdings offenbleiben, weil Wohnungseigentümer K nur in Bezug auf die von der Gesamtgemeinschaft beschlossene Gesamtabrechnung einen Beschlussmangel geltend mache.

## 5. Gemeinschaftsordnung ordnet kein getrenntes Finanzwesen an

### 5.1. Fazit zu Gemeinschaftsordnung

Der vom Senat zu betrachtenden Gemeinschaftsordnung lasse sich allerdings gar nicht entnehmen, dass die Untergemeinschaften an dem Rechnungswesen mitwirken sollen.

### 5.2 Ausdrückliche Vereinbarung notwendig

Denn Untergemeinschaften könne eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel sei das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

Das WEG gehe nämlich von der Einheitlichkeit der Jahresabrechnung aus. Mögliche Mitwir-

kungsrechte der Untergemeinschaften seien in der Sache äußerst begrenzt, führten aber zu einer Vielzahl von Folgeproblemen, weil sie ein aufwändiges und kostenintensives mehrstufiges Verfahren der Beschlussfassung nach sich zögen. Diesen Nachteilen stehe mangels eigener Gestaltungsmöglichkeiten in der Sache kein erkennbarer Vorteil für die Mitglieder der Untergemeinschaften gegenüber.

Da ein solches Ergebnis im Zweifel nicht gewollt ist, setzten eigene Mitwirkungsrechte der Untergemeinschaften im Hinblick auf das Rechnungswesen eine ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung voraus.

## 5.3. Überprüfung im Fall

Es genüge daher nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung – wie im Fall – lediglich vorsehe, dass

- die Untergemeinschaften weitgehend verselbständigt sein sollen oder
- die Kosten getrennt ermittelt und abgerechnet oder eigene Rücklagen gebildet werden sollen.

Solche Vorgaben regelten im Zweifel lediglich die Gestaltung der gemeinschaftlich zu beschließenden Jahresabrechnung dahingehend, dass abtrennbare Kosten der Untergemeinschaften und die Erhaltungsrücklage hausbezogen dargestellt werden müssten.

## Das bedeutet für Sie:

### 1. Altrecht/Neurecht

Die Entscheidung ist zu § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG a. F. ergangen und hat originär nur für das bis zum 1.12.2020 geltende Recht eine Bedeutung.

Die Pflicht des Verwalters, über die Kosten einer Mehrhausanlage abzurechnen, besteht aber auch in neuem Recht. In diesem wird zwar die Jahresabrechnung nicht mehr beschlossen. Denn nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG haben die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zu beschließen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter indes nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen.

Die Entscheidung ist daher auf 2 Ebenen einzuordnen und für das neue Recht umzusetzen:

- Bei dem Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.
- Bei der Gestaltung der Jahresabrechnung.

## 2. Wohnungseigentumsgesetz kennt keine Mehrhausanlage!

### 2.1 Grundsatz

Die vorstehende Darstellung der BGH-Entscheidung und die nachstehenden Bemerkun-

gen müssen Verwaltungen von Wohnungseigentumsanlagen nicht beachten, in denen die Gemeinschaftsordnung vom Wohnungseigentumsgesetz nicht abgewichen ist. Denn dieses enthält für Mehrhausanlagen keine besonderen Regelungen.

#### HINWEIS:

Die Klärung ist anhand der Gemeinschaftsordnung herbeizuführen. Es ist durchaus möglich, dass diese keine Besonderheiten anordnet, obwohl es sich um eine Mehrhausanlage handelt. Je jünger die Gemeinschaftsordnung ist, desto eher dürfte aber mit abweichenden Bestimmungen zu rechnen sein.

## 2.2 Abweichende Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung

Etwas anderes gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage vom Gesetz abweichende Bestimmungen anordnet. Solche Regelungen sind u. a. in folgenden Bereichen möglich:

- Benutzungsrechte
- Beschlusskompetenzen
- Erhaltungsrücklage und andere Rücklagen
- Finanzwesen (Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan)
- Umlageschlüssel
- Versammlung
- Verwaltungsbeirat
- Verwaltungsrechte / Verwaltungspflichten

## 2.3 Finanzwesen

Der BGH entschied im Jahr 2012, der Verwalter habe dann, wenn in einer Gemeinschaftsordnung bestimmt ist, dass die Kosten und Lasten für die Untergemeinschaften nicht nur getrennt zu ermitteln und abzurechnen sind, sondern für jede Untergemeinschaft – soweit rechtlich zulässig – selbständig verwaltet werden sollen, hausbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen sind.

Danach konnte man u. a. von folgendem Modell ausgehen:

- Es gibt einen Gesamtwirtschaftsplan und eine Gesamtjahresabrechnung, über die alle Wohnungseigentümer beschließen. Ihr Inhalt sind die Kosten, die auf alle Wohnungseigentümer umzulegen sind.
- Daneben gibt es hausbezogene Pläne und Abrechnungen. Über diese stimmen nur die Mitglieder der Untergemeinschaften ab.
- Wäre dieses Modell richtig, gäbe es für jeden Wohnungseigentümer im Ergebnis 2 Einzelwirtschaftspläne und 2 Einzeljahresabrechnungen, die in ihrer Addition sämtliche auf einen Wohnungseigentümer entfallenden Kosten enthalten.

#### HINWEIS:

Nach der aktuellen Entscheidung ist so oder ähnlich aber nur vorzugehen, wenn es eine klare und transparente Vereinbarung gibt, die etwas vom Gesetz Abweichendes anordnet. Im Fall war es nicht so! Die Gemeinschaftsordnung enthielt allerdings absolut übliche Anordnungen. Mir selbst sind tatsächlich keine Gemeinschaftsordnungen bekannt, die darüber hinausgehen. Sieht man es so, dürften alle „handelsüblichen“ Gemeinschaftsordnungen keine hausbezogenen Jahresabrechnungen verlangen und grundsätzlich nur Gestaltungsvereinbarungen sein. Jeder Verwalter, der Mehrhausanlagen zu verwalten hat, sollte insoweit zeitnah namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragen, der die Gemeinschaftsordnung dahingehend untersucht, ob die dortigen Regelungen den Direktionen entsprechen, die der BGH im Fall zu beurteilen hatte.

Liegt es so – und das dürfte den allermeisten, wenn nicht sogar in allen Fällen anzunehmen sein – hat der Verwalter

- nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG nur eine einzige Jahresabrechnung vorzulegen, und keine hausbezogenen Abrechnungen,
- ist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nur einmal über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zu beschließen,
- sind in der Jahresabrechnung die Kosten, die nur auf ein Haus entfallen, gesondert hausbezogen darzustellen.

## 3. Gemeinschaftsordnung enthält Sonderregelungen für das Finanzwesen

Ergibt die hier unter 2. vorgeschlagene sorgfältige Prüfung der Gemeinschaftsordnung hingegen, dass diese ausreichend präzise und ausdrückliche Sonderregelungen für die Jahresabrechnung trifft, gilt Folgendes:

- **Erhaltungsrücklage und andere Rücklagen**
  - Über den Stand der in einer Wohnungseigentumsanlage angeordneten Rücklagen, u. a. der Erhaltungsrücklage, ist im Vermögensbericht i. S. v. § 28 Abs. 4 Satz 1 WEG zu berichten.
  - Ob es darüber hinaus eines Berichtes für die Untergemeinschaften und die von ihnen gebildeten Rücklagen bedarf, muss ausdrücklich und transparent in der Gemeinschaftsordnung angeordnet sein.
- **Jahresabrechnung**
  - Der Verwalter hat eine Jahresabrechnung aufzustellen, die sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellt und der entnommen werden kann, welche

Nachschüsse die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von jedem Wohnungseigentümer einfordern wird und in welcher Weise die beschlossenen Vorschüsse angepasst werden.

- Die Jahresabrechnung ist so zu gestalten, dass die Kosten, die nur auf die einzelnen Häuser entfallen, hausbezogen erkennbar sind.
- **Beschluss über Nachschüsse/Anpassung von Vorschüssen**
  - Es bedarf eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG, in dem die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse bestimmt werden. In die Berechnungen sind sämtliche Forderungen einzustellen.
  - Daneben ist ein Beschluss möglich, der ausschließlich die Kosten der jeweiligen Untergemeinschaft betrifft.
  - Ferner ist nach dem Beschluss der Untergemeinschaft ein weiterer Beschluss der Gesamtgemeinschaft vorstellbar.

## 4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter einer Mehrhausanlage muss unverzüglich, am besten gemeinsam mit einem Rechtsberater, die Gemeinschaftsordnung prüfen und klären, ob er ab sofort nur noch 1 Jahresabrechnung vorlegen muss, für die besondere Gestaltungsregelungen gelten, oder weiterhin eine Gesamtjahresabrechnung und daneben hausbezogene Jahresabrechnungen für die Untergemeinschaften. Ebenso ist auf diesem Wege zu klären, ob es nur eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG bedarf oder mehrerer.
- Der Fall gibt für jeden Verwalter im Übrigen Anlass, nochmals die Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage dahingehend zu überprüfen, welche Besonderheiten in den unter 2.2 genannten Bereichen angeordnet wurden. Diese besonderen Anordnungen hat der Verwalter penibel zu beachten, sofern sie klar und eindeutig sind. Wenn nicht, sollte er sich auch an dieser Stelle durch den Rechtsberater beraten lassen. Etwa die Frage, ob separate Erhaltungsrücklagen zu bilden sind, dürfte häufig nur schwierig oder gar nicht vom Verwalter ermittelt werden können.



## Auch das noch

### Treppe runter

Die Kosten für die Treppenhausreinigung waren ein Streitpunkt in einem Fall, den das AG Brandenburg auf dem Tisch hatte.

Vermieter und Mieter einer Wohnung waren sich über diverse Positionen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht einig. Unter anderem bemängelten die Mieter, dass sie wie die anderen Mietparteien auch mit Kosten der Treppenhausreinigung belastet würden. Dies sei nicht akzeptabel, denn schließlich nutzten sie nur die Kellertreppe.

„Es ist vollkommen egal, wo die Mieter herumlaufen und wo nicht“, sagte das AG Brandenburg an der Havel (Urteil v. 27.5.2021, 31 C 295/19) und legte deren Argumentation vom Tisch. Soweit gemeinschaftliche Flächen von allen Mietern genutzt werden könnten, seien auch alle Mieter an den Kosten zu beteiligen. Ob und in welchem Umfang sie die Flächen tatsächlich nutzen, sei ohne Belang. In Fällen wie diesem nach der tatsächlichen Nutzung zu differenzieren sei für Vermieter schlichtweg nicht praktikabel und für die Mieter würden Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit der Abrechnung leiden. Gewisse Ungenauigkeiten oder Ungerechtigkeiten seien unvermeidbar und hinzunehmen. Von den Reinigungskosten seien die Mieter nur dann zu entlasten, wenn sie das Treppenhaus gar nicht nutzen könnten.

## Zitat

**Alle Untugenden, die gerade modern sind, gelten als Tugenden.**

Jean-Baptiste Molière (1622 – 1673), französischer Komödiendichter und Schauspieler

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt

Die Möglichkeiten, gegen Störungen von Gemeinschafts- und Sondereigentum vorzugehen, wurden bekanntlich vom Gesetzgeber im WEMoG erheblich umgestaltet. Erhalten blieb glücklicherweise die Möglichkeit jedes einzelnen Wohnungseigentümers, gegen Störungen seines Sondereigentums vorzugehen. Dies gilt, wie der BGH mit Entscheidung vom 11.6.2021 (V ZR 41/19) festgestellt hat, grundsätzlich auch dann, wenn sie mit Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums einhergehen. Aus unbefangener Sicht überraschend ist daher die (rechtlich zutreffende) Erkenntnis, dass er dies auch dann tun muss, wenn er die Sache gütlich, etwa gegen Zahlung einer finanziellen Kompen-

sation erledigen will. Zwar sieht § 14 Abs. 3 WEG eine Schadensersatzpflicht für Einwirkungen vor, die über das zumutbare Maß hinausgehen. Dies setzt aber eine Pflicht zur Duldung voraus, nicht nur eine Hinnahme der Störung. Wer also keine Beseitigung verlangt, kann auch keine finanzielle Kompensation beanspruchen.

Noch gravierender ist die grundsätzliche Beschränkung einzelner Wohnungseigentümer auf Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, die der BGH auch bei Störungen annimmt, die das Sondereigentum betreffen. Nur der Wohnungseigentümergeinschaft soll das Recht zukommen, unter Verzicht auf die Beseitigung der Störung Schadensersatz zu beanspruchen. Dies wird in den nicht seltenen Prozessen dieser Art die Möglichkeit einer gütlichen Einigung stark beschneiden. Entgegen seiner sonstigen Bemühungen um die Beilegung von Streitigkeiten durch Schlichtung, Mediation etc. ohne Urteil zwingt der Gesetzgeber die Parteien hier mittelbar, eine Auseinandersetzung um die Beseitigung baulicher Veränderungen streitig auszufechten.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2021 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjös, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Antje Kromer (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 9.10.2021.

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



Mat.-Nr. 06436-5114