

# Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2020



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

die Pandemie zeigt, wie wichtig in diesen Tagen eine gute Internetverbindung sein kann. Nicht nur auf das allgemeine Geschäftsleben

bezogen, sondern auch auf die Aktivitäten, die ganz plötzlich im Home-Office stattfinden oder soziale Kontakte, die aufrechterhalten werden müssen. Was bringt die Zukunft für die Medienversorgung? Ein interessanter Ausblick auf Glasfaser und 5G als neuer Standard in der Wohnungswirtschaft gewährt Ihnen Dietmar Schickel, der insbesondere Immobilienunternehmen bei ihrer zukünftigen Medienausstattung berät. In der Regel wird jeder Verwalter nicht nur be-, sondern auch angestellt. Er wird nicht nur als Verwalter Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, er schließt mit dieser auch einen Verwaltervertrag. Dabei ist sorgfältig zwischen Amt und Vertrag zu trennen. Ungeachtet dessen vertritt der BGH die Ansicht, bereits bei der Bestellung müssten die Wohnungseigentümer Bestimmungen zum Verwaltervertrag regeln. Was insoweit gilt und was zu beachten ist, lesen Sie dieses Mal in der Entscheidung des Monats.

Ein erfolgreiches Verwalten und bleiben Sie gesund wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

### Verwalterthema des Monats

Die Zukunft der Medienversorgung:  
Glasfaser + 5G als neuer Standard in der Wohnungswirtschaft

→ Seite 4

### Organisation

Prozesse in der Immobilienverwaltung: Posteingang optimal bearbeiten

→ Seite 6

### FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Verwalterbestellung und Angebote

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

### Schlusslicht

→ Seite 12

# Meldungen

## Neuer Bodenbelag muss Schallschutz erfüllen

Tauscht ein Wohnungseigentümer den Bodenbelag in seiner Wohnung aus, muss er die Mindestanforderungen an den Schallschutz auch dann einhalten, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche. Das hat der BGH klar gestellt und nimmt die einzelnen Eigentümer in die Pflicht.

Im entschiedenen Fall hatte der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung in einem 1962 errichteten Haus Teppichboden durch Fliesen ersetzt. In der Wohnung darunter war dadurch deutlich mehr Trittschall zu hören. Ein Sachverständiger stellte fest, dass die im Gemeinschaftseigentum stehende Geschossdecke nicht den Anforderungen entsprach.

Der BGH verurteilte den Eigentümer der oberen Wohnung, für einen normgerechten Schallschutz zu sorgen. Zwar müsse der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Hieraus folge aber nur, dass das vorhandene Schallschutzniveau bei Eingriffen in diese Bauteile erhalten bleiben müsse oder jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden dürfe.

Unabhängig davon dürfe jeder Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 1 WEG von seinem Sondereigentum – darunter der Oberbodenbelag – nur so Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Daher müsse jeder Wohnungseigentümer bei einer Änderung des Bodenbelags darauf achten, dass die schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten seien. Solange einem Eigentümer zumutbar sei, durch Maßnahmen wie Änderung oder Anpassung des Bodenbelags den Schallschutz zu erfüllen, müsse er dies auch tun. Anders sei dies möglicherweise, wenn der Wohnungseigentümer bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums keine zumutbare Abhilfemöglichkeit habe. Dies war hier aber nicht der Fall. (BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 173/19)

**! Weiterführende Informationen:**  
Trittschall → **951467**

## Sondereigentümer können sich immer selbst gegen Störungen wehren

Der BGH hat die Position von Sondereigentümern bei der Abwehr von Beeinträchtigungen ihres Sondereigentums gestärkt.

Im entschiedenen Fall gingen von einer Wohnung, die regelmäßig an sog. „Medizintouristen“ vermietet wurde, Lärm- und Geruchseinwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum und andere Sondereigentumseinheiten aus. Die Wohnungseigentümer beschlossen, dass die Gemeinschaft die Ansprüche auf Abwehr der Beeinträchtigungen durchsetzen

soll („Vergemeinschaftung“). Im weiteren Verlauf klagte eine Eigentümerin auf Unterlassung der Lärm- und Geruchsmissionen. Die ersten beiden Instanzen wiesen die Klage als unzulässig ab, da einzelne Eigentümer wegen der Vergemeinschaftung der Ansprüche nicht mehr klagebefugt seien.

Der BGH sah das anders. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann Unterlassungsansprüche einzelner Wohnungseigentümer wegen Störungen des Sondereigentums auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. Ansprüche, die sich auf den räumlichen Bereich des Sondereigentums beziehen, können die betroffenen Sondereigentümer immer selbst durchsetzen. Insoweit fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz für eine Vergemeinschaftung. Nur die Abwehransprüche, die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, können vergemeinschaftet werden.

Bestand hatte vor dem BGH hingegen die Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen wegen einer zweckwidrigen Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb. Die Durchsetzung solcher Ansprüche kann eine Gemeinschaft wirksam an sich ziehen. Dann kann allein der Verband tätig werden. (BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 295/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Unterlassungsansprüche → **637307**

## OK für bauliche Veränderung kann von Kostentragung abhängig gemacht werden

Einzelnen Wohnungseigentümern können bauliche Veränderungen mit der Maßgabe gestattet werden, dass der bauwillige Eigentümer alle Errichtungs- und Folgekosten der Maßnahme trägt. Insbesondere steht dem § 16 Abs. 4 WEG, der eine vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung im Einzelfall, aber keine generelle Änderung der Kostenverteilung ermöglicht, nicht entgegen. Das hat der BGH klargestellt.

Wenn die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum mit Maßgabe der Kostenübernahme gestatten, liegt hierin keine Änderung der Kostenverteilung, so dass § 16 Abs. 4 WEG nicht greift. Vielmehr ist die Kostenübernahme durch den bauwilligen Eigentümer eine Voraussetzung dafür, dass die übrigen Eigentümer die Maßnahme dulden müssen. Eine Duldungspflicht besteht nicht, wenn der begünstigte Eigentümer die Maßnahme ausführt, ohne die in der Gestattung vorgesehenen Maßgaben zu erfüllen. Dann ist er zum Rückbau verpflichtet. Das gilt auch, wenn die Gestattung an die Übernahme der Folgekosten geknüpft wurde und sich der begünstigte Eigentümer im Nachhinein weigert, die Folgekosten zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können einen Gestattungsbeschluss mit Maßgabe der Kostenübernahme auch schon fassen, wenn eine im Beschluss hinreichend beschriebene Maßnahme noch nicht geplant ist.

Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, haben die übrigen Eigentümer die Beschlusskompetenz, die Maßnahme mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der Eigentümer, der die Veränderung vorgenommen hat, die Folgekosten der Maßnahme trägt.

Sollten der Gemeinschaft ausnahmsweise doch Folgekosten durch die genehmigte Maßnahme eines Eigentümers entstehen, wenn etwa im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sofortiges Handeln geboten ist, darf dies nicht zulasten der Wohnungseigentümer gehen, die der baulichen Veränderung nur im Hinblick auf die Kostenregelung zuge-

stimmt haben. Sie sind vielmehr entsprechend § 16 Abs. 6 WEG einem Wohnungseigentümer, der nicht zustimmt, gleichzustellen und deshalb nicht verpflichtet, (Folge-)Kosten zu tragen. (BGH, Urteil v. 15.5.2020, V ZR 64/19)

**Weiterführende Informationen:**  
Kostenverteilung (FAQs) → **1519305**

## Mehrere Länder verlängern Mietpreisbremse & Co.

In mehreren Bundesländern sind Verordnungen zum Mieterschutz, die ausgelaufen sind bzw. in Kürze auslaufen, verlängert worden:

In **Bayern** wurde die Mieterschutzverordnung des Landes bis zum 31.12.2021 verlängert. Damit gilt in 162 bayerischen Kommunen, darunter München, Augsburg, Nürnberg und Regensburg weiterhin die Mietpreisbremse. Bis zum Ende der verlängerten Laufzeit soll die Gebietskulisse geprüft und danach gegebenenfalls angepasst werden.

In den 162 Städten und Gemeinden gilt neben der Mietpreisbremse auch eine von 20 auf 15 % reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Außerdem ist in den erfassten Kommunen die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Eigentumswohnungen verlängert. Erwerber können den Mietern erst nach Ablauf von 10 Jahren (anstatt 3 Jahren) seit der Veräußerung zum Zwecke des Eigenbedarfs oder der Verwertung kündigen.

Die Mietpreisbremse in **Hamburg** wurde um 5 Jahre bis Juni 2025 verlängert. Die neue Verordnung gilt vom 1.7.2020 bis 30.6.2025 und schließt nahtlos an die bisherige Verordnung an, die am 30.6.2020 ausgelaufen ist.

In **Nordrhein-Westfalen** ist am 1.7.2020 die neue Mieterschutzverordnung in Kraft getreten. Diese erfasst 18 Kommunen, darunter Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster. In den erfassten Gebieten gilt die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird von 20 auf 15 % gesenkt. Außerdem gilt eine von 3 auf 5 Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum. Die neue Verordnung hat eine Laufzeit von 5 Jahren bis zum 30.6.2025.

In **Rheinland-Pfalz** wird die Mietpreisbremse ebenfalls um 5 Jahre verlängert. Ab Oktober gilt die neue Verordnung, die die bereits bisher erfassten Städte Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier sowie neu Ludwigshafen am Rhein erfasst.

**Sachsen** hat die Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze um 5 Jahre bis zum 30.6.2025 verlängert. In Dresden und Leipzig dürfen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen demnach weiterhin innerhalb von 3 Jahren nur um maximal 15 % angehoben werden. In Dresden wurde die Absenkung der Kappungsgrenze im Juli 2015 erstmals eingeführt, in Leipzig gilt die reduzierte Kappungsgrenze seit 18.2.2018.

Auch in **Baden-Württemberg** wurde eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen, nachdem das LG Stuttgart die bisherige Regelung für unwirksam erklärt hatte. Die neue Verordnung, sie sich auf 89 Städte und Gemeinden erstreckt, gilt seit 4.6.2020 und läuft bereits Ende Oktober wieder aus. Nach Auskunft des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums ist eine Verlängerung der Mietpreisbremse über den 31.10.2020 hinaus um weitere 5 Jahre vorgesehen.

**Weiterführende Informationen:**  
Mietpreisbremse für Wohnraum (Tabelle) → **8388521**



## 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.

### Wohnungsräumung bei Mietnomaden und Tod des Mieters

Mittwoch, 15.7.2020, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Sowohl der „Mietnomade“ als auch der „Tod des Mieters“ sind Themen, mit denen sich kein Vermieter gerne auseinandersetzt. Dennoch ist für den Praktiker wichtig, sich im Fall der Fälle in beiden Bereichen auszukennen, um konsequent und erfolgreich handeln zu können. Dieses Seminar zeigt die rechtlichen Grundlagen der Kündigung und gerichtlichen Durchsetzung des Räumungsanspruchs sowie die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten nach dem Tod eines Mieters.

Referentin: *RAin Anne Schlosser*

### Kaufmännische Grundlagen für Immobilienverwalter

Dienstag, 24.8.2020, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (113,68 Euro inkl. MwSt.)

Wer als Hausverwalter tätig ist oder damit liebäugelt, eine Hausverwaltung zu gründen, der sollte auch mit den kaufmännischen Grundlagen vertraut sein, damit sich wirtschaftlicher Erfolg einstellt. Diese Themen werden behandelt:

- Kaufmännische Grundlagen in der Unternehmensführung
- Unternehmensgründung (einer Immobilienverwaltung)
- Tätigkeitsfeld einer Immobilienverwaltung
- Rechtliche Grundlagen
- Unternehmerische Aufgaben

Referentin: *Dipl.-Betriebswirtin (FH) Walburga Egle*

### 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

## Die Zukunft der Medienversorgung: Glasfaser + 5G als neuer Standard in der Wohnungswirtschaft

Dietmar Schickel, DSC Dietmar Schickel Consulting, Berlin

**Die Pandemie zeigt, wie wichtig in diesen Tagen eine gute Internetverbindung sein kann. Nicht nur auf das allgemeine Geschäftsleben bezogen, sondern auch auf die Aktivitäten, die ganz plötzlich im Home-Office stattfinden oder soziale Kontakte, die aufrechterhalten werden müssen.**

Verwalter, die rechtzeitig mit der Aufrüstung und Modernisierung der Netze und der Auswahl eines entsprechenden Anbieters für ihre Eigentümer und deren Mieter aktiv geworden sind, haben zumindest mit diesem Thema kein Problem. Gab es vor dem Ausbruch des Virus hauptsächlich die vier Megatrends Digitalisierung, Klimawandel, Globalisierung und demografischer Wandel, so ergeben sich durch die erzwungene, abrupte Veränderung der Lebensumstände völlig neue Aspekte. Allein der unvorbereitete Rückzug ins Home-Office aus verschiedenen Arbeitswelten hat erhebliche Veränderungen für die davon betroffenen Menschen mit sich gebracht. Auf einmal ist Digitalisierung eben nicht nur ein Trend, sondern für viele Bereiche lebenswichtig, vielleicht für viele Unternehmen sogar überlebenswichtig. Die Bereitstellung einer guten breitbandigen und stabilen Internetverbindung ist dabei sicherlich ein wichtiger Baustein, aber nicht ausreichend, um alle zukünftigen Aufgabenstellungen abdecken zu können.

### Wichtig für die Zukunft: Ausbau Glasfasernetz und Aufbau 5G-Infrastruktur

Zwei neue Megatrends innerhalb der Digitalisierungsanstrengungen bestimmen die zukünftige Entwicklung im Bereich der Infrastrukturen. Da ist zum einen der weitere Ausbau mit Glasfasernetzen und der Aufbau einer 5G-Infrastruktur. Nur in Kombination dieser Infrastrukturen werden in Zukunft Angebote realisiert werden können, die zum Beispiel ein digitales Quartiersmanagement in allen Formen ermöglichen. Es geht zwar in der Regel nur um schmalbandige Anwendungen, wenn smarte Applikationen im Spiel sind, aber die Masse von Sensoren, die Verknüpfung vieler Gadgets/Sensoren und die daraus entstehenden Datenvolumina und Echtzeitanwendungen machen eine ganzheitliche Überlegung über die Gestaltung unserer Datenkommunikation notwendig.

### Vom „Smart Home“ zur „Smart City“

Wenn wir also zukünftig von intelligentem Wohnen („Smart Home“) sprechen und die Steuerung unseres Wohnumfeldes mit Sensorik nutzen, um erhöhte Lebensqualität, reduzierte Kosten beim Energieverbrauch und erhöhte Sicherheit zu genießen, wäre der nächste Schritt das „Smart Building“, also ein Gebäude, in dem ebensolche intelligente Technologien zur Anwendung kommen. Sind mehrere solcher Gebäude vernetzt und es werden überall entsprechende digitale Infrastrukturen

vorgehalten, dann kann man von einer „Smart City“ sprechen. Zwischen „Smart Building“ und „Smart City“ wird es aber noch „Digitale Quartiere“ geben, wo in einem Campus oder sogar ganzen Stadtteilen die digitale Entwicklung vorangetrieben und innovative, digitale Lösungen den Einwohnern bereitgestellt werden. Die Organisation und Betreuung eines solchen Quartiers wäre das „Digitale Quartiersmanagement“ – eine Aufgabenstellung, die sicherlich den ein oder anderen Verwalter bei solchen Projekten vor neue Herausforderungen stellen wird.

### Erste Lösungsansätze in neuen Quartieren

Beeindruckend sind aber erste Lösungsansätze verschiedener Versorger, die neue Quartiere mit Strom, Wärme, Glasfaser und Mobilitätslösungen versorgen. Hier werden Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (BHKW) und ein niedriger Primärenergiefaktor von Anfang an mit eingeplant. Diese neuen Konzepte für Wohn- und Arbeitsquartiere benötigen natürlich auch eine exzellente Versorgung mit neuen Medien. Glasfasernetze bis in die Wohnungen („FTTH“, d. h. „Fiber To The Home“) sind genauso vorhanden wie die E-Ladesäule vor der Haustür.

### Datenverkehr aufgrund Corona deutlich gestiegen

Schade ist natürlich, dass erst eine weltweite Pandemie uns klarmachen muss, dass es schon optimal ist, wenn man eine exzellente Medienversorgung hat, egal ob im Büro oder zu Hause. Tatsächlich ist der Anstieg des Datenverkehrs aufgrund von Corona deutlich messbar. Binnen einer Woche nach Beginn der Krise stieg das Gesamtaufkommen im weltweit größten Internetknoten in Frankfurt um 10 Prozent. Mit 50 Prozent ist der Anstieg bei Videokonferenzen besonders signifikant und der Datenverkehr in den nächsten Tagen und Wochen wird weiter deutlich zunehmen. Im März hatte der Internetknoten mit 9,1 Terabit pro Sekunde (1.137,5 Gigabyte/s) eine neue weltweite Bestmarke aufgestellt.

### Glasfaser ist die Technik der Stunde

Langfristig gesehen führt also kein Weg am Ausbau der Glasfasernetze vorbei. Die aktuell zur Anwendung kommenden Techniken, wie DSL, VDSL oder hybride Lösungen über Kombinationen von Glasfaser und koaxialer Infrastruktur sind im Endeffekt lediglich als Brückentechnologie im Verhältnis zu einem flächendeckenden und durchgehenden Glasfaserausbau zu sehen. Solange niemand die Physik und Alfred Einstein widerlegt, dass Lichtgeschwindigkeit als fundamentale Naturkonstante die schnellste Verbreitungsgeschwindigkeit bietet, wird die optische Datenübertragung über Glasfaser nicht zu toppen sein. Damit ist klar: Keine andere Technik kann so leistungsstark und flexibel sein wie Glasfaser.

### Entwicklung in Deutschland nicht befriedigend

Allerdings scheint Deutschland diesen weltweiten Trend gründlich zu verschlafen. Nach einem Rankingvergleich des FTTH-Councils, einer Plattform im Zusammenschluss verschiedener Länder zur Umsetzung von Glasfasernetzen bis in die Wohnungen, aus dem Jahr 2019, rangiert die Bundesrepublik in der weltweiten Betrachtung nur auf Platz



30 (2016 noch Platz 27). Damit hat sich die Situation im europaweiten Vergleich abermals deutlich verschlechtert. Im Vergleich verfügen hierzulande weniger Haushalte über Zugang zu schnellen Glasfaseranschlüssen als in Polen oder Rumänien. Dies bedeutet nicht, dass sofort bei den Hausnetzen die bestehende Kupferdoppelader, in der Regel genutzt von der Telekom und anderen Anbietern für Internet und Telefon, oder Koaxialnetze, genutzt von Kabelnetzbetreibern, aus den Häusern entfernt und durch Glasfasernetze ersetzt werden müssen. Der erste notwendige Schritt, der Anschluss aller Objekte an ein Glasfasernetz mit FTB („Fiber To The Building“), wäre bereits ein enormer Fortschritt.

### Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes würde Chancen erhöhen

Aktuell soll mit einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Damit wird für jeden Eigentümer die Installation eines Glasfaseranschlusses auf eigene Kosten möglich. Jeder Verwalter sollte daher ein entsprechendes Migrationskonzept in der Schublade liegen haben, das bei Modernisierungen einzelner Wohnungen oder auch ganzer Objekte zum Beispiel bei Strangsanierungen den Weg zu einer zukünftigen Glasfaserversorgung aufzeigt, ohne dass es zu individuellen Vorab-Maßnahmen einzelner Eigentümer kommt, die eine zukünftige Gesamtlösung bei der Entwicklung einer zukunftsgerechten Hausverteilanlage (Netzebene 4) erschwert.

#### PRAXIS-TIPP: EMPFEHLUNG FÜR DEN BESTAND

Beibehalten der Kupferdoppelader und koaxialen Hausverteilanlage, aber für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen einen Glasfaserausbau bis in jede Wohnung vorsehen. Falls noch kein Netzbetreiber Glasfaser bis zum Haus anbietet („FTTB“), zumindest bei der Installation einer neuen koaxialen Hausverteilanlage die Mitinstallation eines Leerröhrchens einplanen, durch das später die Fasern bis in jede Wohnung eingblasen werden können.

### Wichtige Funktion des Verwalters bei Einführung von 5G

Neben den Glasfasernetzen muss aber auch 5G als neuer zukünftiger Kommunikationsstandard bei Immobilienunternehmen etabliert werden. Da die Anzahl der notwendigen Sendemasten gesteigert werden muss, bedarf es der Nutzung weiterer Dach- und Gebäudeflächen, damit diese Infrastruktur errichtet werden kann. Laut einer Umfrage des Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien (Bitkom) sprechen sich 48 Prozent der Bürger gegen weitere Sendemasten aus. Verwalter spielen daher auch eine wichtige Rolle bei der Aufklärung. Wenn 5G-Funkmasten auf den Dächern installiert werden sollen, wird auch die Diskussion um mögliche gesundheitliche Folgen des Mobilfunks immer wieder aufflammen. Und das, obwohl es schon tausende Studien über biologische Wirkungen elektromagnetischer Felder gibt, die zu keinen negativen Einschätzungen bezüglich gesundheitlicher Folgen kommen. Die Stiftung Warentest hat ihrerseits zahlreiche Studien ausgewertet und mit verschiedenen Experten zu diesem Thema gesprochen. Den Bericht kann jeder für 1,00 EUR auf der Website der Stiftung herunterladen und durchlesen.

### Was macht 5G so besonders und was macht die Einführung so notwendig?

Die sich rasant entwickelnde digitale Verknüpfung von Menschen und Maschinen benötigt leistungsstarke Netze und eine entsprechende Infrastruktur. Das 5G-Netz ist die Grundlage für eine Vielzahl von An-

wendungen, bei denen es vor allem um Datenkommunikation geht. Deshalb wird 5G auch als neuer Kommunikationsstandard bezeichnet und ist keinesfalls nur ein weiterer Mobilfunkstandard wie UMTS (3G) oder LTE (4G)!

5G bildet die Basis für Anwendungen, bei denen beste Verbindungsqualität, Stabilität und Verfügbarkeit (Quality of Service) absolut notwendig sind, wie z. B. bei der Überwachung von Vitaldaten und anderen Applikationen. Die vorher bereits aufgezeigte Entwicklung von „smarten“ Angeboten bei Gebäuden, kurz zusammengefasst als „Internet of Things“ (IoT), bedeutet eine starke Vernetzung bei der Übermittlung von Daten diverser Heimsensoren – Strom, Wasser, Rauchmelder, Überwachung, Temperatur usw. Dies bedeutet geringe Datenmengen, aber Millionen Sensoren. Im Vordergrund steht meist die Echtzeit-Datenübertragung und weniger die Übermittlung enormer Datenmengen. Funktionieren wird dies nur, wenn 5G-Verbindungen über eine Basisstation an ein Glasfasernetz angeschlossen werden. Zudem müssen die 5G-Basisstationen näher an die Nutzer rücken. Es werden außerdem viel mehr Basisstationen/Antennenstandorte als bisher benötigt, um einen flächendeckenden Ausbau zu gewährleisten.



### Interessante und anspruchsvolle Aufgabe für Verwalter

Synergien zwischen geplanter Hausnetz-Modernisierung mit Glasfaser und Nutzung von Dach- und Gebäudeflächen für 5G-Tower sind möglich, setzen aber ein entsprechendes Verständnis der technischen Gegebenheiten voraus. Die Auseinandersetzung mit diesen Themen kann daher den Verwaltern nicht erspart bleiben!

#### DER AUTOR

Dietmar Schickel ist seit 2014 geschäftsführender Gesellschafter des Beratungsunternehmens DSC Dietmar Schickel



Consulting, das insbesondere Immobilienunternehmen bei ihrer zukünftigen Medienausstattung berät. Er ist einer der Männer der ersten Stunde im deutschen Kabel-TV Geschäft.

# Organisation



## Prozesse in der Immobilienverwaltung: Posteingang optimal bearbeiten

Jörg Wirtz, tqmteam managementsysteme GmbH, München

**Ein häufig gehörtes Argument ist, dass es fürchterlich viel Zeit kostet, geheftete Blätter zu entklammern bzw. abweichende Formate, die häufig bei Regiescheinen oder Rapporten verwendet werden, für das Digitalisieren vorzubereiten. Bei näherer Betrachtung ist der Anteil dieser Sendungen jedoch verhältnismäßig gering. Der hier zu erbringende Mehraufwand wird durch Zeitersparnisse bei den Folgeprozessen mehr als wettgemacht.**

Zudem können Sie hier erzieherisch wirken, indem Sie Ihre Handwerker und Dienstleister bereits bei der Beauftragung darauf hinweisen, keine Klammern zu verwenden und möglichst das Format DIN A4 zu nutzen.

### PRAXIS-TIPP: LÄSTIGE HEFTKLAMMERN

Weisen Sie bereits bei Beauftragung darauf hin, den Postversand nicht zu klammern und lediglich DIN-A4-Format zu verwenden. Dies erleichtert und beschleunigt Scanvorgänge im täglichen Verwaltungalltag.

### Post öffnen, sortieren, digitalisieren

Der erste Schritt nach Posteingang, nämlich das Öffnen und Entpacken der Post, kann bereits automatisiert werden. Dazu stehen leistungsfähige Öffnungsautomaten und Entpackstationen zur Verfügung. Allerdings sollte man vor der Anschaffung die Wirtschaftlichkeit berechnen. Grundfrage ist: Wie lange dauert es, bis durch die beim Entpacken eingesparte Zeit der Anschaffungs- und Pflegepreis amortisiert ist? Bei der Berechnung sollte auch berücksichtigt werden, dass in Zukunft mit geringer werdendem Postaufkommen gerechnet werden muss.

Im nächsten Schritt gilt es, die entpackten und dabei möglichst bereits sortierten Dokumente digital an die jeweiligen Empfänger zu übermitteln.

### Digitalisierungsmöglichkeiten für den Posteingang

Grundsätzlich stehen hier die folgenden Vorgehensweisen zur Verfügung:

#### 1. Der „Einzelscan“

Die Dokumente werden nach der empfängerbezogenen Vorsortierung einzeln gescannt und erreichen ihre Empfänger als PDF-Dokument.

#### 2. Der „Sammelscan“

Nach der empfängerbezogenen Vorsortierung wird die gesamte Post für jeden Empfänger als zusammenhängendes PDF-Dokument übermittelt. Dieser muss die Dateien dann mit Hilfe eines entsprechenden PDF-Bearbeitungsprogramms trennen, die einzelnen Schreiben entnehmen (ausschneiden) und in neuen Dateien abspeichern.

#### 3. Das „Barcodeverfahren“

Jedes Dokument wird entweder

- mit einem Barcodestempel versehen,
- mit einer Barcodeaufkleber versehen oder

- mit einem führenden Trennblatt von anderen getrennt, welches mit einem Barcode versehen ist.

Der Scanner erkennt nun anhand des Barcodes, wo ein neues Dokument beginnt und an wen es verschickt werden soll.

### 4. Bereichserkennung/OCR

Vereinzelt bieten Dienstleister dieses Verfahren bereits an. Die Eingangspost wird digitalisiert und eine Software erkennt, wenn es sich um objektbezogene Post, Rechnungen usw. handelt und ermittelt daraus wiederum den Empfänger. Dieses Verfahren geht teilweise sogar bereits soweit, dass Rechnungen ausgelesen und die Daten automatisch in die Buchhaltung übernommen werden können. Wie hoch hier der manuelle Anteil und die Fehlerquote liegt, kann aufgrund der nur vereinzelt vorliegenden Erfahrungen noch nicht fundiert bewertet werden.

Auch wenn der manuelle Anteil sicher noch hoch sein wird (nicht jedes Schreiben enthält eine auch als solche identifizierbare Objektnummer), wird dies im Zeitalter von künstlicher Intelligenz sicherlich die Zukunft sein.

### Gibt es eine Empfehlung?

Für alle, die weder auf das ZUGFeRD-Format (es handelt sich um ein Format, in dem PDF-Dokumente einen xml-Datensatz mit den Rechnungsdaten enthalten, die sofort in die Buchführung übernommen werden können) warten noch auf das Bereichserkennungs-/OCR-Verfahren setzen wollen oder können, stellt sich die Frage nach einer Alternative. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass wir die vorherigen Varianten lediglich der Vollständigkeit halber dargestellt haben. Um langwierige Diskussionen abzukürzen, haben wir das Naheliegende getan, wir haben die unterschiedlichen Methoden ganz einfach getestet und die Bearbeitungszeiten gemessen. Das Ergebnis war mehr als eindeutig. Die mit Abstand geringste Zeit (etwa 50 % Zeitersparnis) hat das Verfahren 3a, also der **Barcodestempel**, benötigt.

Dies gilt nicht nur für die Bearbeitungsgeschwindigkeit, sondern auch für die Fehleranfälligkeit bei der Bearbeitung. Diese Methode erwies sich als einzig sinnvolle Alternative.

### PRAXIS-TIPP: BARCODESTEMPEL

Schlüsseln Sie im Barcode nicht den Namen des Empfängers, sondern eine entsprechend zugeordnete Nummer. Dadurch bleiben die Barcodes „mitarbeiterfluktuationsresistent“. Zudem können Sie den Barcodestempel ergänzen (Tagesdatum/Prüfungs-/Kontierungsfelder).

Und gleich noch ein weiterer Tipp.

### PRAXIS-TIPP: „SCANZEIT“ NUTZEN

Um Leerzeiten zu vermeiden empfiehlt es sich, nicht zuerst alle Dokumente zu stempeln, sondern bei mehreren Stapeln die „Arbeitszeit“ des Scanners zu nutzen und in dieser Zeit die weiteren Dokumente aus dem Posteingang zu bearbeiten.

### Wie geht es nach der Digitalisierung weiter?

Die jetzt digitalisierte Post kann nun vom Empfänger weiterbearbeitet werden. Entweder werden die Dateien bestehenden Vorgängen zugeordnet oder neue Vorgänge erzeugt. Entscheidend ist hier, ob Sie bereits eine leistungsfähige elektronische Vorgangsverwaltung einsetzen oder auf eine alternative Lösung zurückgreifen müssen. Gerade für kleine und mittlere Verwaltungsunternehmen kann eine elektronische Vorgangsverwaltung mit regelmäßig verfügbaren „Bordmitteln“ (Outlook Aufgaben) eingerichtet werden.

## Suchen im PDF-Dokument

In der täglichen Praxis erleben wir immer wieder folgenden Fall: „Wo finde ich die Regelungen zum „Sondereigentum“ in der Teilungserklärung oder welche Vergütung zu Zusatzleistungen sind vereinbart? Stolz wird die beim Digitalisierungsprojekt gescannte Teilungserklärung im PDF-Format geöffnet und es wird gescrollt, gescrollt und gescrollt. Damit ist der Suchaufwand nicht reduziert, sondern lediglich verlagert worden. Anstatt den Ordner heranzuziehen und frei draufloszublättern, wird gescrollt und die Gefahr einer Sehenscheidenentzündung im Zeitgefingerring deutlich erhöht. Das sich Ihr Personal mit einem solchen Vorgehen nicht anfreunden kann, ist mehr als verständlich.

### PRAXISTIPP: DURCHSUCHBARE PDFs

Achten Sie bei der Neuanschaffung und Einstellung eines Scanners daher unbedingt auf die Fähigkeit, durchsuchbare PDFs erstellen (OCR, optische Zeichenerkennung) zu können. Auch bei bereits angeschafften Geräten ist diese Funktion häufig vorhanden, sie muss lediglich aktiviert werden.

## Hilfreiche leistungsfähige Programme

Im Internet verfügbare PDF-Programme empfehlen wir, vor allem wenn sie kostenlos sind, an dieser Stelle ausdrücklich nur als Notlösung, da diese häufig fehleranfällig, die Downloadquelle schwer auf Seriosität prüfbar und mit Malware versehen sein kann.

Es ist in jedem Fall sinnvoll, stattdessen leistungsfähige Programme zu beschaffen. Diese sollten vor allem folgende Funktionalitäten beinhalten:

- Bereits digitalisierte Dokumente können nachträglich durchsuchbar gemacht werden, ohne sie erneut scannen zu müssen.
- Es können PDF-Stempel zur Dokumentation der Bearbeitung/Rechnungsprüfung erstellt und verwendet werden.



## Wohin mit den Originalen?

Abschließend stellt sich noch die Frage, wie mit den Originaldokumenten umzugehen ist. Schließlich liegt jetzt, nachdem wir erfolgreich digitalisiert haben, ein imponierender Papierstapel im Empfang oder der Poststelle. In welchem Umfang diese Dokumente vernichtet oder abgelegt werden, hängt im Wesentlichen vom Risikobewusstsein des Verwalters, den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen und den technischen Möglichkeiten in Ihren Verwaltungen ab.

Exemplarisch soll hier eine Möglichkeit vorgestellt werden:

- Für jedes Objekt wird in der Poststelle ein Ablagekorb eingerichtet
- Es wird getrennt in
  - Rechnungen
  - Sonstige ablagepflichtige Post (Post zu Rechtsfällen, Verträge, Nachweise zu gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen, ....)
  - Nicht ablagepflichtige Post

- Die jeweilige Post (Original) wird in den dafür vorgesehenen Ablagekorb chronologisch abgelegt
- Entweder regelmäßig oder wenn ein Fach voll ist, werden die jeweiligen Ablagekörbe geleert und die Dokumente objektbezogen chronologisch abgelegt.



## Ausblick

Nach unseren aktuellen Informationen nehmen Bundesbehörden von ihren Lieferanten bereits ab November 2020 nur noch Rechnungen in elektronischer Form an. Im Speziellen handelt es sich um ein strukturiertes, elektronisches Format (ZUGFeRD), wodurch eine automatisierte elektronische Verarbeitung der Rechnung ermöglicht wird. Mit der Rechnung im PDF-Format wird ein xml-Datensatz bereitgestellt, der automatisiert in die Buchführung übertragen werden kann. Diese Vorgehensweise wird wohl früher oder später zum Standard werden. Auch wenn es nur die Rechnungen betrifft, die Sie jeden Tag in der Eingangspost finden, ist es also sicherlich kein Nachteil, sich bei Gelegenheit einmal über XRechnung, ZUGFeRD & Co. zu informieren.

### 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.tqmt.de](http://www.tqmt.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Des Öfteren erreichte mich jetzt bereits die Anfrage von Vermietern bzgl. der Umlage der Verwaltungskosten im Bereich der Betriebskostenabrechnung für Mieter. Es soll Teile der Verwaltungsergütung geben, welche sich in der Betriebskostenabrechnung mit umlegen lassen. Falls das stimmt, welche könnten das sein?**  
Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV zählen die Verwaltungskosten nicht zu den Betriebskosten. In einem Gewerbemietverhältnis ist es jedoch möglich, die Pflicht zur Übernahme der Verwaltungskosten vertraglich auf den Mieter zu übertragen.

**Ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen wieder möglich? In einer WEG steht eine Baumaßnahme zur Hangabsicherung (Kosten ca. 40.000 Euro) zu einem Nachbargrundstück an, zu der Entscheidungen gefällt werden müssen. Der Nachbar hat bereits einen Anwalt eingeschaltet und dieser hat Frist gesetzt. Ein Umlaufverfahren ist nun im zweiten Anlauf gescheitert, da eine Eigentümerin sich verweigert. Was kann ich als Verwalter tun?**

Da sich aktuell die Rechtslage beinahe jede Woche ändern kann und zudem die Regelungen in den einzelnen Bundesländern voneinander abweichen können, kann die Frage nicht abschließend beurteilt werden. Sofern dies jedoch aussichtsreich erscheint, käme die Abhaltung einer sogenannten „Ein-Mann-Versammlung“ in Betracht. Hierbei lädt der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung und bittet alle Eigentümer darum, ihm Vollmachten zu erteilen. Die vorgenannte „Ein-Mann-Versammlung“ ist allerdings nur als absolute Notlösung zu sehen und auch nur möglich, wenn keiner der Eigentümer auf sein ihm zustehendes Recht zur persönlichen Teilnahme an der Eigentümerversammlung besteht.

**Auf einem Grundstück sind neben einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen mehrere vermietete Garagen und Stellplätze. Müssen diese einzeln in die Betriebskostenabrechnung des Gebäudes mit einbezogen werden? Welche Betriebskosten sind mit welchen Verteilerschlüsseln umzulegen?**

Da es auf die jeweiligen Regelungen im Einzelfall ankommt, ist eine allgemeingültige Beantwortung der Frage nicht möglich. Gegenüber den Eigentümern ist teilungserklärungskonform abzurechnen. Der Abrechnungsmodus gegenüber den Mietern ergibt sich aus den jeweiligen Mietverträgen.

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

**Kürzlich habe ich eine vermietete Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus erworben. Es hat sich herausgestellt, dass der laut Teilungserklärung mir zugeordnete Kellerraum von einer anderen, für mich nicht erkennbaren Partei aus dem gleichen Hause genutzt wird. Der zugeordnete Kellerraum ist der größte Kellerraum im Hause. Dies schlägt sich in der Jahresabrechnung mit entsprechend hohen Kosten nieder.**

**Welche Möglichkeiten habe ich bzw. wer ist für die Ermittlung des Nutzers sowie die Korrektur der Nutzung zuständig?**

Für die Eigentumsverhältnisse gilt ausschließlich die Teilungserklärung in Verbindung mit dem dazugehörigen Aufteilungsplan.

Derjenige, der gemäß dem zu der Teilungserklärung gehörenden Aufteilungsplan Eigentümer des Kellerraums ist, kann von dem anderen Eigentümer die Räumung und Herausgabe desselben fordern. Am besten sollten die jeweiligen Eigentumsverhältnisse an den Kellerräumen in einem gemeinsamen Gespräch, z.B. in der Eigentümerversammlung, besser noch im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des Kellers geklärt werden.

**In der Regel wurde in unserer Eigentümergemeinschaft die Betriebskostenabrechnung im Mai gefertigt und von Ende Mai bis Anfang Juni die Eigentümerversammlung durchgeführt. Nun gibt es 2020 bei der Eigentümerversammlung einige Probleme. Kann der Verwalter die Abrechnung auch ohne Einladung zur Eigentümerversammlung zustellen? Gibt es dazu Regelungen zur Herausgabe oder Zurückbehaltung?**

Sofern die Hausgeldabrechnung 2019 fertiggestellt wurde, kann diese den Eigentümern als Entwurf zugeschickt werden. Ohne entsprechende Beschlussfassung ist diese jedoch nicht verbindlich. Auch sind die darin ausgewiesenen Guthaben oder Nachzahlungen bis zu einer Beschlussfassung nicht fällig. Vielmehr entstehen die jeweiligen Abrechnungsspitzen erst mit einer Beschlussfassung.

**Bei mir im Büro ist eine Kollegin angestellt, die in den nächsten Jahren nach und nach die vorhandenen Objekte übernehmen soll. Kann sie als Angestellte meiner Hausverwaltung als Verwalterin bestellt werden?**

Nach dem geschilderten Sachverhalt ist Ihre Firma als Hausverwaltung zahlreicher Objekte bestellt. Als angestellte Mitarbeiterin kann Ihre Kollegin lediglich als Objektbetreuerin tätig sein. Andernfalls müsste Ihre Kollegin in Person direkt als Verwalterin bestellt werden.

**Darf der Bauträger eine Grunddienstbarkeit für ein Wegerecht einräumen, ohne Zustimmung der Eigentümer, obwohl bereits einige Wohnungen im Grundbuch umgeschrieben wurden? Die restlichen Eigentümer haben nur eine Auffassungsvormerkung. Im Kaufvertrag hat der Bauträger Vollmacht erhalten, bis zur Auflassung der letzten Wohnung derartige Geschäfte durchzuführen.**

Sofern die einzelnen Kaufverträge eine solche Vollmacht enthalten, ist der Bauträger berechtigt, wie beschrieben zu handeln.

**Wie lange hat der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses?**

Der Vermieter hat über die Kautions spätestens 3 bis 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Ist für die erst später zu erstellende Betriebskostenabrechnung des aktuellen Jahres eine Nachzahlung zu erwarten, darf der Vermieter hierfür einen angemessenen Teil an der Kautions zurückbehalten.

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



# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

in der Regel wird jeder Verwalter nicht nur be-, sondern auch angestellt. Einfacher ausgedrückt: Eine Person wird nicht nur zum Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit zum Verwalter gemacht, sie schließt mit dieser auch einen Verwaltervertrag. Das eine hat mit dem anderen allerdings nichts zu tun. Man kann Verwalter sein, aber keinen Verwaltervertrag haben. Ebenso kann man einen Verwaltervertrag haben, aber nicht mehr der bestellte Verwalter sein. Es ist also sorgfältig zwischen Amt und Vertrag zu trennen. Ungeachtet dessen vertritt der BGH seit längerem die Ansicht, bereits bei der Bestellung müssten die Wohnungseigentümer Bestimmungen zum Verwaltervertrag regeln. Bewerben sich mehrere Personen um das Amt des Verwalters, wird es daher mehrere Verwalterverträge als Entwurf geben. Was insoweit gilt und was zu beachten ist, hat der BGH mit der Entscheidung für die Praxis geklärt, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Verwalterbestellung und Angebote**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

#### Verwalterbestellung und Angebote

**Bei der Neubestellung einer Person zum Verwalter ist es geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.**

BGH, Urteil vom 24.1.2020, V ZR 110/19

#### Der Fall:

Der Ladung zur Versammlung ist folgende Tagesordnung beigefügt: „Bestellung der T-GmbH zur Verwalterin für den Zeitraum 1.1.2018 bis einschließlich 31.12.2021. Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der T-GmbH nach Vorgabe des bisherigen Verwaltervertrags mit der E-GmbH.“

In der Versammlung berichten die Verwaltungsbeiräte, neben dem Angebot der T-GmbH seien 2 weitere Angebote eingeholt worden. Diese Angebote stünden den Wohnungseigentümern zur Einsichtnahme zur Verfügung. Der Verwaltungsbeirat als Ganzes spreche sich aber für die T-GmbH aus. Vor diesem Hintergrund bestellen die Wohnungseigentümer die T-GmbH und bevollmächtigen die Verwaltungsbeiräte zu einem Vertragsschluss nach Vorgabe des Verwaltervertrages mit der E-GmbH.

Mehrere Wohnungseigentümer haben gegen diese Beschlüsse Anfechtungsklage erhoben. Sie meinen, die Angebote der Mitbewerber hätten den Wohnungseigentümern

bereits mit der Ladung zur Versammlung zur Verfügung gestellt werden müssen.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob den Wohnungseigentümern im Falle einer Neubestellung vor einem Bestellungsbeschluss Vertragsangebote der Bewerber vorliegen müssen. Ist die Frage zu bejahen, stellt sich das weitere Problem, bis wann das der Fall sein muss.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Den Wohnungseigentümern müssen Angebote der Bewerber für das Verwalteramt vorliegen, und zwar bereits mit der Ladung, so der BGH.

Dazu gebe es zwei Wege. Entweder müssten den Wohnungseigentümern die von den Bewerbern angebotenen Verwalterverträge mit der Ladung zur Versammlung zugesandt werden. Oder den Wohnungseigentümern müssten die Namen und die Eckdaten der Verwalterverträge genannt werden. Egal welchen Weg man gehe: Die Versendung der Verwalterverträge oder die Benennung der Namen und der Eckdaten müssten grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG geleistet werden.

##### 2. Bei Neubestellung sind Angebote einzuholen

Vor dem Beschluss, eine Person zum Verwalter neu zu bestellen, seien Alternativangebote einzuholen. Erst mit Alternativangeboten könnten die Wohnungseigentümer innerhalb des ihnen zustehenden Beurteilungsspielraums ihre Entscheidung über die Verwalterbestellung auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage treffen.

### 3. Information über die Angebote der Bewerber

#### 3.1. Grundsatz

Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung könne es – unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung – im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Versammlung Informationen zur Verfügung zu stellen. Hierdurch könnten sich die Wohnungseigentümer mit dem Beschlussgegenstand inhaltlich befassen und sich ausreichend vorbereiten. Das könne etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein. Wann es so liege, hänge letztlich vom Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab.

#### 3.2. Folgerungen für den Verwaltervertrag

Um den Wohnungseigentümern bei der Neubestellung eines Verwalters eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage zu ermöglichen, sei es nicht nur erforderlich, Alternativangebote einzuholen. Vielmehr müssten diese den Wohnungseigentümern auch bekannt gemacht werden, damit sie Erkundigungen über die Bewerber – etwa über das Internet – einziehen und sich ein Bild darüber verschaffen können, ob der jeweilige Bewerber fachlich geeignet sei, die Wohnungseigentumsanlage zu verwalten. Zudem sei eine Kenntnis der Angebotskonditionen notwendig, um die Angebote zu vergleichen und deren Stärken und Schwächen beurteilen zu können. Für eine hinreichende Möglichkeit, sich mit den Bewerbern und deren Angeboten zu befassen, reiche es regelmäßig nicht aus, den Wohnungseigentümern die Namen der zur Wahl stehenden Bewerber und deren Angebote oder die Eckdaten der Angebote erstmals in der Versammlung vor der Verwalterwahl bekannt zu geben. Eine Bekanntgabe der Namen der Interessenten für das Verwalteramt erst in der Eigentümerversammlung mache es den Wohnungseigentümern unmöglich, über diese vorab Erkundigungen einzuziehen. Auch ein Angebotsvergleich sei erschwert. Die Vergütung in den verschiedenen Angeboten lasse sich nicht immer direkt vergleichen. Es sei beispielsweise zwischen Verträgen mit einer Pauschalvergütung und Verträgen zu unterscheiden, in denen die Vergütung des Verwalters in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt sei. Ein Vergleich der Angebote sei dann nur unter Auseinandersetzung mit den jeweiligen Vergütungsgestaltungen und dem Leistungsumfang der Angebote möglich. In der Eigentümerversammlung stehe dafür regelmäßig nicht genügend Zeit zur Verfügung.

Daher sei es bei einer Neuwahl des Verwalters regelmäßig erforderlich, die Angebote der Interessenten den Wohnungseigentümern schon vor der Versammlung der Wohnungseigentümer, in der über die Bewerber abgestimmt werden solle, innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG vorzulegen.

#### 4. Praktische Umsetzung

Die Vorlage der Verwalterverträge könne auf zwei Wegen geschehen:

- Einerseits durch Zusendung der Verwalterverträge.
- Andererseits reiche es aber auch aus, wenn den Wohnungseigentümern die Namen der Bewerber sowie die Eckpunkte ihrer Angebote mitgeteilt werden würden. Zu den mitzuteilenden Eckpunkten der Leistungsangebote gehörten die vorgesehene Laufzeit des Vertrages und die Vergütung. In Bezug auf die Vergütung sei darzustellen, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen angeboten werde. Wohnungseigentümern, die dies wünschten, sei eine Kenntnisaufnahme der vollständigen Angebote zu ermöglichen.

#### 5. Anwendung der Grundsätze im Fall

Im Fall sei den Anforderungen nicht genügt worden. Denn den Wohnungseigentümern seien weder mit dem Einladungs- noch in einem späteren Informationsschreiben überhaupt gesagt worden, dass sich mehrere Personen um das Verwalteramt beworben hatten und mehrere Angebote vorlagen. Damit hätten die Wohnungseigentümer keine Möglichkeit gehabt, sich auf die Verwalterwahl inhaltlich vorzubereiten, um sich eine hinreichende Grundlage für die Entscheidungsfindung zu verschaffen und von ihrem Auswahlermessens sachgerecht Gebrauch zu machen.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Bezeichnung der Beschlussgegenstände in der Ladung

Die für die Eigentümerversammlung vorgesehenen Beschlussgegenstände sind in deutscher Sprache textlich so genau zu bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sie selbst hat. Die Bezeichnung muss so gestaltet sein, dass sie jeden Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Beschlussgegenstände vorbereitet. An die Bezeichnung dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. In der Regel genügt eine schlagwortartige Bezeichnung.

#### HINWEIS:

Nach dem Sachverhalt hatte der Verwalter im Fall zur „Bestellung der T-GmbH zur Verwalterin für den Zeitraum 1.1.2018 bis einschließlich 31.12.2021“ geladen. Diese Bezeichnung ist unglücklich gewählt. Kein Verwalter sollte ähnlich vorgehen. Es sollte bei einer Neubestellung nämlich vermieden werden, einen Bewerber namentlich zu nennen. Der Beschlussgegenstand sollte unbedingt neutral angekündigt werden. Beispiel: Bestellung eines Verwalters vom ... bis zum .... Bei der Ankündigung kann dann mitgeteilt werden, wer sich beworben hat und was er und seine Mitbewerber anbieten. Ferner kann mitgeteilt werden, wer der Favorit des Verwaltungsbeirats ist, und warum.

## 2. Unterlagen

### 2.1. Grundsatz

Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung kann es im Einzelfall erfordern, unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung mit der Einladung zusätzlich Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Was insoweit gilt, hängt – wie auch der BGH herausarbeitet – u. a. davon ab, wie komplex der Beschlussgegenstand ist, welches Bedürfnis die Wohnungseigentümer haben, sich umfassend anhand von konkreten Unterlagen vor der Versammlung ein Bild zu machen, und davon, inwieweit die Wohnungseigentümer vom Beschlussgegenstand bereits ein Bild haben, beispielsweise durch eine Vorbefassung in früheren Versammlungen.

Ferner ist es möglich, dass bereits ein Dritter den Wohnungseigentümern die Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Die Prüfsteine zeigen auf, dass die Frage nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden kann.

#### HINWEIS:

Im Zweifel sollte man eine Übersendung von Unterlagen stets für notwendig erachten, da den Wohnungseigentümern eine intensive Auseinandersetzung mit diesen in aller Regel in der Versammlung selbst nicht möglich, jedenfalls nicht zumutbar ist.

### 2.2. Umfang

Bedürfen die Wohnungseigentümer Unterlagen zum Verständnis des Beschlussgegenstandes, müssen ihnen diese selbst zur Verfügung gestellt werden. Geht es um die Sichtung von verschiedenen Angeboten, ist allerdings – wie der Fall plakativ zeigt – auch vorstellbar, einen Vergleichsspiegel zu erstellen, in dem die wichtigsten Vertragsgegenstände tabellarisch aufgeführt werden und den Wohnungseigentümern im Übrigen

die Möglichkeit einzuräumen, die Unterlagen im Verwalterbüro zu studieren. Die Übersendung der Unterlagen oder eines Vergleichsspiegels ist als Anhang zu einer E-Mail möglich.

### 2.3. Zeitpunkt

Zu welchem Zeitpunkt Unterlagen selbst oder der Vergleichsspiegel den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen sind, ist wieder eine Frage des Einzelfalls. Im Grundsatz ist – wie wiederum der Fall zeigt – die Zwei-Wochen-Frist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG maßgeblich. Denn die Ladungsfrist beschreibt den Zeitraum, den der Gesetzgeber als notwendig erachtet, sich auf eine Versammlung vorzubereiten. Im Ausnahmefall und abhängig vom jeweiligen Beschlussgegenstand kann aber auch etwas anderes gelten.

### 2.4. Beispiele

Im Grundsatz ist es für alle Unterlagen vorstellbar, dass sie den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen sind. In Betracht kommen Angebote jeglicher Art, Baubeschreibungen, Gerichtsentscheidungen, Gutachten, Leistungsverzeichnisse, Lichtbilder, Verträge oder ihre Entwürfe.

#### HINWEIS:

Als Unterlagen, die den Wohnungseigentümern stets zu übersenden sind, werden bislang angesehen:

- die Gesamtabrechnung und die einen Wohnungseigentümer betreffende Einzelabrechnung als Zahlenwerk;
- der Wirtschaftsplan und der jeweilige Einzelwirtschaftsplan eines Wohnungseigentümers als Zahlenwerk;
- Unterlagen zu einer umfassenden Sonderumlage;
- der Verwaltervertrag im Entwurf bzw. ein Vergleichsspiegel.

### 2.5. Verstöße

Werden Unterlagen nicht innerhalb der dazu notwendigen Frist zur Verfügung gestellt, kann ein dennoch gefasster Beschluss allein aus diesem Grunde mangelhaft sei

### 3. Wiederbestellung eines Verwalters

Nach herrschender, von mir allerdings nicht vertretener Ansicht ist es – anders als bei der Neubestellung eines Verwalters – vor der Beschlussfassung über die Wiederbestellung eines Verwalters nicht erforderlich, Angebote anderer Personen einzuholen. Etwas anderes soll nur gelten, wenn sich der Sachverhalt verändert hat. So soll es liegen, wenn

- der Amtsinhaber seine Pflichten „nicht mehr so effizient“ wahrnimmt, wie dies bisher der Fall war,

- sich das Verhältnis zwischen dem bislang Bestellten und den Wohnungseigentümern „aus anderen Gründen verschlechtert“ hat,
- der Verwaltervertrag geändert werden soll,
- der bislang Bestellte seine Rechtsform geändert hat,
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vom Verwalter angebotenen Leistungen von anderen Personen spürbar günstiger angeboten werden. Dieser Punkt zeigt, dass es für eine fehlerfreie Ermessensentscheidung mehr als naheliegt, sich über Alternativen Gedanken zu machen und stets weitere Angebote einzuholen sind: Man kann ihn grundsätzlich nur durch weitere Angebote klären.

### 4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Steht die Neubestellung eines Verwalters an, sind mehrere Angebote einzuholen.
- Die Angebote (= Verwalterverträge) sind den Wohnungseigentümern mit der Ladung zu der Versammlung zur Verfügung zu stellen, in der über die Neubestellung beschlossen wird. Alternativ kann man einen Angebotsspiegel erstellen. Dort sind die Eckpunkte der Verwalterverträge dazustellen. Zu den mitzuteilenden Eckpunkten der Leistungsangebote gehören die vorgesehene Laufzeit des Vertrages und die Vergütung. In Bezug auf die Vergütung ist darzustellen, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen angeboten wird. Wohnungseigentümern, die dies wünschen, ist eine Kenntnisnahme der vollständigen Angebote zu ermöglichen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters → **636329**

Verwaltervertrag → **637468**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Sondernutzungsrecht: Dürfen die anderen Wohnungseigentümer mitgebrauchen?

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 7.11.2019, 2-13 S 103/18

Ein Wohnungseigentümer hat im Regelfall kein Betretungsrecht für Freiflächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, um „gefängene“ Gemeinschaftsflächen nutzen zu können.

### Versammlung: Ermächtigung zur Einberufung

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss v. 30.10.2018, 980b C 13/18 WEG

Will ein Wohnungseigentümer eine Versammlung erreichen, muss er auf eine Zustimmung der Beklagten zur Einberufung klagen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung, Einberufung

→ **1519387**

### Stimmverbot: Erhöhung der Verwaltervergütung

AG Kassel, Urteil v. 24.10.2019, 800 C 2006/19

Ein Wohnungseigentümer, der selbst Verwalter ist, kann nach § 25 Abs. 5 WEG nicht mitstimmen, wenn das Verwalterhonorar erhöht werden soll.

### Stromvertrag: Realofferte an Mieter?

BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 165/18

Wird der Stromverbrauch einer in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich die in der Bereitstellung von Strom liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt.

### Abrechnung unwirksam: Kann Hausgeld zurückgefordert werden?

LG München I, Urteil v. 26.6.2019, 1 S 2812/18 WEG

Wird ein Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt, steht dem Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Ersatz der rechtsgrundlos auf die Abrechnung geleisteten Zahlungen nicht der Vorrang des Innenausgleichs nach Maßgabe der Abrechnung entgegen. Wird ein Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans oder die Abrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt, muss ein Wohnungseigentümer auch nicht zunächst darauf dringen, dass über den Wirtschaftsplan bzw. die Abrechnung des betreffenden Abrechnungsjahres erneut ein Beschluss gefasst wird, bevor er gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen kann.



## Auch das noch

### Das optische Alter

Eine Zurückweisung nicht auf sich sitzen lassen wollte ein 44-jähriger. Beim Versuch, ein Open-Air-Festival für elektronische Musik zu besuchen, war bereits am Einlass Schluss: „Zu alt“, befand der Türsteher. Dies wollte sich der Herr nicht sagen lassen und zog unter Hinweis auf das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz vor Gericht.

Der Veranstalter wies darauf hin, dass der Einlass nach dem Eindruck der Gäste erfolge, aber nicht gezielt aufgrund des Alters. Der Herr und seine Freunde hätten nicht in die gewünschte Zielgruppe gepasst, was durchaus auch an deren optischem Alter gelegen haben möge.

„Damit muss man klarkommen“, befand das AG München (Urteil v. 10.10.2018, 122 C 5020/18) und wies die Klage auf Entschädigung ab. Bei Veranstaltungen dieser Art sei eine Unterscheidung nach dem optischen Alter typisch und auch vernünftig. Es gehe nicht nur um die Musik, sondern auch um das gemeinsame Feiern und die Interaktion unter den Gästen. Für einen gelungenen Abend müsse die Mischung stimmen, daher sei eine Auswahl gerechtfertigt. Da es in München viele ähnliche Veranstaltungen gebe, die nicht gezielt eine jüngere Zielgruppe ansprechen, sei es auch zumutbar gewesen, hier nicht am Türsteher vorbeizukommen. Inzwischen liegt der Fall beim BGH.

## Zitat

**Wenn der Wind der Veränderung weht, bauen die einen Mauern, die anderen Windmühlen.**

Chinesisches Sprichwort

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Schluss mit neuem Wohnungseigentum

Die Parteien bereiten sich nicht nur durch langwierige Kandidatenkür, sondern auch durch Themensuche auf die kommenden Wahlen vor. Wieder einmal zielt ein Strauß von Vorschlägen, der teilweise noch diese Legislaturperiode durch den Bundestag gebracht werden soll, auf die große Zielgruppe der Mieter. Nachdem man durch ungesteuerte Masseneinwanderung das Problem der Wohnungsnot, wenn nicht geschaffen, dann doch erheblich verstärkt hat, möchte man nun die eigene Mieterfreundlichkeit beweisen. Aus dem Innenministerium kommt (wieder einmal) der Vorschlag, die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum zu untersagen. Die profitgierige

Wohnungswirtschaft soll zur weiteren Vorhaltung von Mietraum gezwungen werden.

Man muss nicht lange nachdenken, um darauf zu kommen, dass derartige Maßnahmen keine einzige neue Wohnung schaffen. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen bleibt der Wohnraum derselbe. Vielmehr wird auch dem Mieter, der bekanntlich ein Vorkaufsrecht hat, der Erwerb der eigenen Wohnung unmöglich gemacht. Darüber hinaus wird für viele Bezieher mittlerer Einkommen, auf die die „Wohltaten“ unserer Politiker doch angeblich zielen, der Erwerb von Wohnungseigentum, sei es nun zur Eigennutzung, sei es zur Alterssicherung, zumindest erheblich erschwert. Denn mit dem ausbleibenden Zuwachs an Eigentumswohnungen werden die vorhandenen bei knapperer Nachfrage teurer. Es wird Zeit, dass wenigstens die nicht dem Sozialismus verschriebenen Parteien aus dessen Geschichte lernen. Nicht staatsdirigistische Eingriffe der Obrigkeit schaffen Wohnraum, sondern nur Anreize oder eigene Initiative des Staates.

### IMPRESSUM

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

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

© 2020 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group

ANSCHRIFT:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: [online@haufe.de](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, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,  
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: [immobilien@haufe.de](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 18.09.2020.

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



2 0 0 0 6



9178364810085531  
Mat.-Nr. 06436-4103