

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2016



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

geeignetes Personal zu finden wird immer schwieriger. Der „Kampf der Talente“ war gestern, heute ist der „Kampf um Talente“

angesagt. Endlich fündig geworden gilt es, die neuen Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden. Und hier kann die häufig vernachlässigte Phase der Einarbeitung eine wichtige Rolle spielen. Deshalb wollen wir dieses Thema heute einmal etwas genauer beleuchten. Einen interessanten und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bisher nicht geklärten Fall greift Dr. Deckert für Sie auf. Nachdem ein Eigentümer zwei Beschlüsse wirksam angefochten hatte, wollte sich die Mehrheit der Eigentümer damit nicht abfinden und fasste mehrheitlich den Beschluss, gegen dieses Anfechtungsurteil Berufung einzulegen. Diesen Berufungsbeschluss hat das Gericht mangels Beschlusskompetenz für nichtig erklärt. Damit stellt sich die Frage, durch wen die Berufung hätte eingelegt werden müssen und wie der Verwalter das nach heutiger Rechtslage organisatorisch vernünftig unterstützen kann.

Ein erfolgreiches Verwalten 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**  
Neues Personal einarbeiten → Seite 4

**Organisation**  
Sommer-Special: Wissenswertes für Vermieter und Verwalter → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Kein Mehrheitsbeschluss über Berufung im Anfechtungsverfahren → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 10

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Bezugnahme auf andere Dokumente bei Beschlussfassung

In einem Beschluss der Wohnungseigentümer kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung 2008 die Jahresabrechnung für 2007 genehmigt und zudem beschlossen, den in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilerschlüssel auch für zukünftige Abrechnungen zu verwenden. So wurde in den Folgejahren auch verfahren. Ein Wohnungseigentümer hat schließlich die Jahresabrechnung für 2012, der die in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilerschlüssel zugrunde lagen, angefochten. Er meint, die Änderung des Verteilerschlüssels sei unwirksam gewesen.

Die Anfechtung blieb erfolglos, weil die Eigentümer den Verteilerschlüssel 2008 wirksam geändert hatten. Es schadet nicht, dass der neue Verteilerschlüssel nicht im Beschlusstext selbst wiedergegeben war, sondern der Änderungsbeschluss dafür auf die Abrechnung 2007 Bezug genommen hat. Das in Bezug genommene Dokument – die Abrechnung 2007 – war zweifelsfrei bestimmt. Zudem war die Publizität gewährleistet, weil das in Bezug genommene Schriftstück in die Beschlussversammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen war. (BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15)

### **! Weiterführende Informationen:**

Beschluss → **636307**

## Frühere Abnahme bindet Nachzügler-Erwerber nicht

Der Erwerber einer neuen Eigentumswohnung kann nicht durch die Teilungserklärung, Beschluss oder den Formular-Kaufvertrag an eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden, die vor Abschluss des Kaufvertrags bereits stattgefunden hat. Denn der einzelne Erwerber erhält aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf mangelfreie Werkleistung auch in Bezug auf das gesamte Gemeinschaftseigentum. Dementsprechend liegt die Entscheidung, ob er das Werk als eine in der Hauptsache dem Vertrag entsprechende Erfüllung gelten lassen will, grundsätzlich bei ihm.

Eine Regelung in der Teilungserklärung, die die Wirkung einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf Nachzügler-Erwerber erstrecken will, ist daher nichtig. Ebenso ist ein entsprechender Beschluss nichtig, weil den Eigentümern insoweit die Beschlusskompetenz fehlt. Schließlich können Erwerber auch nicht durch Formular-Kaufvertrag an eine frühere Abnahme gebunden werden. Eine solche Klausel benachteiligt die Erwerber unangemessen, weil diesen das Recht entzogen wird, über die Abnahme - gegebenenfalls nach sachverständiger Beratung - selbst zu entscheiden oder durch eine selbst beauftragte (Vertrauens-)Person entscheiden zu

lassen. Zudem würde die Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Mängeln unzulässig verkürzt. (BGH, Urteil v. 12.5.2016, VII ZR 171/15)

### **! PRAXIS-TIPP:**

Der Zeitpunkt der Abnahme hat für die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen wesentliche Bedeutung. Die Verjährung der Ansprüche der Nachzügler-Erwerber beginnt erst, wenn sie selbst das Gemeinschaftseigentum abgenommen haben. Dies kann nicht nur für die Nachzügler vorteilhaft sein, sondern für die gesamte Gemeinschaft. Denn solange nur ein Erwerber einen nicht verjährten Gewährleistungsanspruch hat, kann die Gemeinschaft vom Bauträger die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum verlangen. Zuvor muss sie die Ansprüche durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und deren Durchsetzung übernehmen.

### **! Weiterführende Informationen:**

Abnahme des Gemeinschaftseigentums → **7957446**  
Gemeinschaftseigentum, Klage gegen Bauträger wegen Mängeln  
→ **3262651**

## Vorgeschobener Eigenbedarf für auszugsbereiten Verwandten

Stützt der Vermieter die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum auf Eigenbedarf, obwohl dieser nicht gegeben ist, macht er sich dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig. Vorgetäuschter Eigenbedarf kann dabei nicht nur vorliegen, wenn die Eigenbedarfsperson nach dem Auszug des Mieters tatsächlich nicht in die Wohnung einzieht. Vielmehr kann Eigenbedarf auch dann vorgeschoben sein, wenn der Vermieter Verkaufsabsichten hegt und der Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung zur Miete überlässt, diese im Fall eines Verkaufs ohne Probleme zum Auszug bewegen zu können – also gewissermaßen den bisherigen Mieter gegen einen solchen austauscht, der im Verkaufsfall eher gewillt ist auszuziehen. (BGH, Beschluss v. 10.5.2016, VIII ZR 214/15)

### **! Weiterführende Informationen:**

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

## Wann entsteht ein Vorkaufsrecht des Mieters?

Wenn eine vermietete Wohnung, an der nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, verkauft wird, steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu.

Ein solches Vorkaufsrecht kann auch entstehen, wenn die Teilungserklärung schon beurkundet worden ist, bevor dem Mieter die Wohnung überlassen wurde, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Dann kommt es entscheidend darauf an, wann der Kaufvertrag mit dem Erwerber geschlossen worden ist. Wurde der Kaufvertrag geschlossen, noch bevor die Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen wurde, entsteht kein Vorkaufsrecht. Folgt hingegen der Abschluss des Kaufvertrags der Grundbucheintragung (und damit der Begründung von Wohnungseigentum) zeitlich nach, kann der Mieter ein Vorkaufsrecht geltend machen. (BGH, Urteil v. 6.4.2016, VIII ZR 143/15)

### **! Weiterführende Informationen:**

Vorkaufsrecht des Mieters → **639505**

## Einwendungsausschluss gilt auch für nicht umlagefähige Kosten

Fehler in der Betriebskostenabrechnung muss der Mieter spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung rügen. Mit Einwendungen, die er erst später erhebt, ist der Mieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der Einwendungsausschluss gilt auch, soweit die Betriebskostenabrechnung Kosten enthält, die in der Wohnraummiete an sich nicht umlagefähig sind, wie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Legt der Vermieter solche Kosten trotzdem um und bleibt dies vom Mieter innerhalb der Zwölf-Monats-Frist unbeanstandet, muss der Mieter auch diese Kosten tragen.

Nur in Ausnahmefällen greift der Einwendungsausschluss mit Rücksicht auf Treu und Glauben nicht, so wie in dem vom BGH entschiedenen Fall. Der Mieter hatte die fehlerhafte Umlage nicht umlagefähiger Kosten zwar erst nach 22 Monaten gerügt, in der Betriebskostenabrechnung waren die zu Unrecht umgelegten Kosten aber ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet. Damit habe der Vermieter zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Kosten nicht zustünden. Hieran müsse sich der Vermieter auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen. (BGH, Urteil v. 11.5.2016, VIII ZR 209/15)

### PRAXIS-TIPP:

Der Umfang der in der Wohnraummiete umlagefähigen Betriebskosten ergibt sich aus der Aufstellung in § 2 Betriebskostenverordnung. „Sonstige“ Betriebskosten muss der Mieter im Einzelfall nur tragen, soweit die Positionen im Mietvertrag einzeln bezeichnet sind.

### Weiterführende Informationen:

Betriebskosten/Fristen → **2912888**

## Uneinsichtiger Mieter muss mit Kündigung rechnen

Leugnet der Mieter trotz eines anders lautenden Urteils, aufgrund falschen Wohnverhaltens für Schimmel in der Wohnung verantwortlich zu sein, kann dies einen Grund für eine Kündigung darstellen.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte das Amtsgericht den Mieter zu Schadensersatz verurteilt. Ein Sachverständiger war zu dem Ergebnis gekommen, dass der Mieter durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Wohnung verursacht hatte. Trotz dieser Feststellungen leugnete der Mieter weiterhin, für die Schäden verantwortlich zu sein und machte eine weitere Mietminderung geltend. Außerdem zahlte er den Schadensersatz nicht. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis.

Der BGH sah die ordentliche Kündigung als berechtigt an. Zum einen ist die Nichtzahlung der titulierten Schadensersatzforderung eine erhebliche Pflichtverletzung. Zum anderen stellen auch das beharrliche Leugnen des Mieters, für die Schäden verantwortlich zu sein und das fortgesetzt unzureichende Lüften und Heizen Pflichtverletzungen dar, die eine Kündigung rechtfertigen können. Aus einem derartigen Verhalten ergibt sich für den Vermieter die Besorgnis, dass der Mieter weder gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut über die Wohnung nachzukommen, noch die Miete vollständig zu zahlen. (BGH, Urteil v. 13.4.2016, VIII ZR 39/15)

### Weiterführende Informationen:

Kündigung durch den Vermieter → **2757778**



## Haufe Online-Seminare

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

**Anmeldung unter [www.online-training-immobilien.haufe.de](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Mi., 20.7.2016, 14:30 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten BGH-Urteile zum Mietrecht. Unterhaltsam und leicht verständlich werden Sie durch den „Urteilsdschungel“ geleitet. Darüber hinaus erhalten Sie Praxis- und Vertragstipps.

Referent: RA Thomas Hannemann

### WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Do., 28.7.2016, 14:30 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten, beispielsweise die neueste Entscheidung des BGH zur Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Immobilienverwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ oder „Lexware hausverwalter plus“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis“ oder „VerwalterPraxis Professional“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

# Verwalterthema des Monats

## Neues Personal einarbeiten

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

**Sie werden es längst bemerkt haben. Es wird immer schwieriger geeignetes Personal zu finden. In den letzten Jahren hat sich die Situation vom „Kampf der Talente“ in den „Kampf um Talente“ gewandelt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Verwaltungsbranche nicht unbedingt als besonders sexy wahrgenommen wird. In diesem Beitrag soll der Schwerpunkt der Betrachtung deshalb auf die wesentliche und dennoch sehr häufig vernachlässigte Phase der Einarbeitung von neuem Personal gelegt werden. Gerade in dieser Phase ist es besonders wichtig, den/die neue(n) Mitarbeiter/In (im Weiteren als „neuer Mitarbeiter“ bezeichnet) an das Unternehmen zu binden.**

### Neues Personal ist teuer

Egal ob Sie neues Personal als Ersatz oder im Rahmen Ihrer Expansion benötigen, schon die Personalsuche verschlingt viel Geld, Energie und Zeit. Die Kosten für Stellenanzeigen sind unabhängig vom gewählten Medium bereits beachtlich und dennoch der geringere Teil der entstehenden Aufwände. Gerade die anschließende Einarbeitung in Ihre Verwaltung erfolgt nicht zum Nulltarif. Nicht nur, dass der neue Mitarbeiter eine Weile benötigt, um wirklich effizient mitarbeiten zu können, ebenso müssten Arbeitszeiten durch Ihr vorhandenes Personal erbracht werden, um eine schnelle und gründliche Einarbeitung sicherzustellen. Der Konjunktiv wurde absichtlich gewählt weil die hier investierte Zeit erfahrungsgemäß eher zu knapp bemessen wird.

Dennoch, in der Einarbeitungsphase stecken gleichermaßen Risiken, die es zu vermeiden und Chancen, die es zu nutzen gilt.

### Chancen

Jeder neue Mitarbeiter ist zunächst auch eine Chance für Ihre Verwaltung. Er wird neue Ideen, Erfahrungen und Know-how aus anderen Bereichen mitbringen und regelmäßig auch einbringen wollen. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden. Ihr „Neuer“ wird Ihre Nachfrage als Wertschätzung empfinden und seine Ideen gerne weitergeben. Also geben Sie ihm die Möglichkeit, indem Sie sich die Zeit dazu nehmen und Sie diese Chancen nutzen.

### Risiken

Nun zu den Risiken. Es ist eine mehrfach nachgewiesene Tatsache, dass die Bereitschaft eines Mitarbeiters einen neuen Arbeitsplatz zu suchen mit zunehmender Beschäftigungsdauer abnimmt. Die Sicherheit im Kreis der Kollegen, das gewohnte Umfeld, das bekannte und beherrschte Aufgabengebiet und auch persönliche Bindungen, nicht zuletzt zu den Kunden, lassen die Motivation zur Suche nach einem anderen Arbeitsplatz mit den Jahren geringer werden. Gerade in den ersten Monaten der Beschäftigung ist jedoch die Bereitschaft, den Job erneut zu wechseln, besonders hoch. Hier reichen oft geringste Anlässe und der vielversprechende und mit viel Aufwand gefundene neue Mitarbeiter erfreut Sie mit der Aussage, dass Sie zumindest temporär geringere

Personalkosten haben werden. Spätestens in den folgenden Wochen werden Sie merken, wie teuer neues Personal werden kann.

### Neuer Mitarbeiter sollte „den Pfad nicht verlassen“

Im täglichen „Verwaltungswahnsinn“ fehlt es natürlich häufig an allen Ecken und Enden an Zeit. Erst recht fehlt die Zeit, den neuen Mitarbeiter intensiv und qualifiziert einzuarbeiten. Notgedrungen wird er sich selber Lösungswege zur Erledigung seiner Arbeiten suchen müssen und diese wohl auch finden. Fraglich ist jedoch, ob das der Weg ist, den Sie vorgegeben haben. In der Praxis wird er zwar immer mal wieder einige Hinweise aus dem Kollegenkreise erhalten. Da er aber nicht „nervig“ werden will, sucht er weiter nach seinem Weg. Letztlich kann das dazu führen, dass der „Neue“ bereits seit Monaten seiner Tätigkeit nachgeht, aber bestimmte Tätigkeiten noch nie durchgeführt hat und diese folglich nicht durchführt. Beispiele sind hier nicht durchgeführte und/oder nicht dokumentierte Objektbegehungen oder der nicht erfasste Gewährleistungsanspruch. Ebenso müssen wir damit rechnen, dass Fehler unterlaufen, die sich früher oder später auf Ihrem Schreibtisch wiederfinden. Dies geschieht häufig so spät, dass Sie keinen Zusammenhang mehr mit unzureichender Einarbeitung herstellen können.

### Qualitäts- und Prozessmanagement nicht gefährden

Vielleicht haben Sie mit viel Aufwand und Empathie ein Qualitätsmanagementsystem oder ein vergleichbares Prozessmanagementsystem eingerichtet. Ihr Personal arbeitet nach transparenten und eindeutigen Vorgaben. Arbeitsweisen, Ablagesysteme usw. sind festgelegt und werden von allen als Handlungsgrundlage angewendet. Wir konnten in unserer Beratungspraxis nicht nur einmal feststellen, dass den neuen Mitarbeitern diese Systeme entweder nicht oder nur in Ansätzen bekannt waren und folglich auch nicht beachtet wurden. Mangelhafte Einarbeitung war hier die Ursache. Damit verliert das beste System mit jedem neuen Mitarbeiter an Wirksamkeit. Letztlich wird das System versagen und die alten Ineffizienzen, die Sie mühsam ausgemerzt hatten, sind wieder da.

### Know-how-Verlust droht

Mangelhafte Einarbeitung ist also auch eine wesentliche Ursache für den Know – How Verlust in Ihrem Unternehmen. Optimale Einarbeitung hingegen konserviert organisatorisches, objektbezogenes, kundenbezogenes und sonstiges Know-how. Sie motiviert und befähigt den neuen Mitarbeiter deutlich, effizient zu arbeiten. Dies werden nicht nur Sie und die „alten“ Kollegen, sondern auch Ihre Eigentümer merken. Korrekterweise müsste man sagen, die Eigentümer werden im besten Fall den neuen Mitarbeiter kaum registrieren, weil alles wie gewohnt weiterläuft. Im anderen Fall werden es Ihre Eigentümer eher merken. Nämlich dann, wenn das gewohnte Qualitätslevel nicht mehr erreicht wird.

Wie also sollte eine optimale Einarbeitungsphase aussehen und wie könnten wir die Chancen nutzen?

### Vorbereitung des ersten Arbeitstags

Wie so vieles, beginnt auch diese mit der richtigen und intensiven Vorbereitung. Sie haben Ihren neuen Mitarbeiter hoffentlich bei der Personalauswahl genauer kennengelernt und Erkenntnisse über Stärken und Potenziale gewonnen. Bereiten Sie nun den ersten Arbeitstag intensiv und sorgfältig vor. Auch hier ist gute Planung schon die halbe Miete. Das erste Augenmerk sollte auf dem Arbeitsplatz liegen. Ist dieser vollständig vorbereitet?

Unter anderem sollte überprüft werden:

- Computer, Bildschirm, Tastatur, Maus, Scanner, Headset, ....vorhanden und funktionsfähig?
- Erforderliche Programme installiert?
- Berechtigungen, Konten, Postfächer usw. angelegt?

 <b>Einstellungsvorbereitung</b>		
<b>Allgemeines</b>		
Familienname:	Vorname:	
Vorgesehene Funktion:	Abt.:	
<b>Vorbereitende Tätigkeiten Buchhaltung</b>		
Fehlende Unterlagen	Angefordert Datum/NZ*	Erhalten Datum / NZ*
<input type="checkbox"/> Bewerbungsunterlagen		
<input type="checkbox"/> Personalfragebogen		
<input type="checkbox"/> Lohnsteuerkarte		
<input type="checkbox"/> Sozialversicherungsausweis		
<input type="checkbox"/> Arbeitsvertrag		
<input type="checkbox"/> Aufenthaltserlaubnis		
<input type="checkbox"/> Arbeitserlaubnis		
<input type="checkbox"/> Führerschein		
Personalunterlagen weitergeleitet	am:	
Karte Zeiterfassungssystem erstellt	am:	
Zeiterfassung aktualisiert	am:	
Personaldatenbank aktualisiert	am:	
EDV - Personalstamm aktualisiert	am:	
Mitarbeiterübersicht aktualisiert	am:	
Adresserfassung aktualisiert	am:	
Sonstiges	am:	
<input type="checkbox"/> Alle Arbeiten abgeschlossen und weitergeleitet an EDV	Datum / NZ*:	
<b>Vorbereitende Tätigkeiten EDV</b>		
Netzwerkkonto eingerichtet	am:	
EDV-Konto eingerichtet	am:	
Benutzerkonto Mailprogramm angelegt	am:	
PC – Arbeitsplatz eingerichtet	am:	
Zugang und Berechtigungen Verwaltungsprogramm eingerichtet	am:	
Sonstiges	am:	
<input type="checkbox"/> Alle Arbeiten abgeschlossen und weitergeleitet an AL	Datum / NZ*:	
<b>Vorbereitende Tätigkeiten Abteilungsleiter</b>		
Arbeitsplatz eingerichtet / vorbereitet	am:	
Einarbeitungsplan fertiggestellt	am:	
<input type="checkbox"/> Alle Arbeiten abgeschlossen und zurück an GF	Datum / NZ*:	

\*NZ Namenszeichen

**Praxistipp:** Vorbereitete Arbeitspläne und Checklisten leisten auch hier wertvolle Dienste. Verwenden Sie eine Einstellungsvorbereitungscheckliste.

### Patin bzw. Pate benennen

Als nächstes sollte aus dem Kollegenkreis eine verantwortliche Person benannt werden, die die Einarbeitung vom ersten bis zum letzten Tag koordiniert und für alle Fragen des neuen Mitarbeiters zur Verfügung steht. Dieses zur Verfügung stehen ist durchaus als aktives Anbieten und Kümmern zu verstehen, und nicht nur als bloßes Bereithalten. Die verantwortliche Person, auch Pate genannt, sollte ebenfalls genauestens in seine Aufgaben eingewiesen werden.

Dazu gehört auch die Durchsprache eines Einarbeitungsplans. Im Einarbeitungsplan wird genau festgelegt welche Themen angesprochen werden sollten. Bei dieser Festlegung sollte man auch in Erwägung ziehen, die Einarbeitung nicht nur auf den engeren Arbeitsbereich zu begrenzen. Kenntnisse über organisatorische und Prozessschnittstellen hinaus sind regelmäßig sehr nützlich. Es kann also durchaus Sinn machen, wenn ein für die Buchhaltung vorgesehener Mitarbeiter einige Tage in der Objektbetreuung verbringt und hier den Verwaltern über die Schulter schaut.

### Externe Maßnahmen

Einarbeitungsmaßnahmen können und müssen häufig auch durch externe Maßnahmen unterstützt werden. Dies können Schulungen zur Er-

gänzung des Know-hows von Quereinsteigern sein. Hier bieten die Verbände regelmäßig gute und preiswerte Schulungen an. Die häufig oft nur rudimentäre Einweisung in das Verwaltungsprogramm kann durch Schulungen beim Softwarehersteller deutlich verbessert werden.

### Formale Aspekte

Bei der Planung der Einarbeitung dürfen auch einige formale Aspekte nicht vergessen werden. Hier sollten die folgenden Maßnahmen auf jeden Fall durchgeführt und dokumentiert werden:

- Unterweisung Arbeitssicherheit
- Belehrung Datenschutz gemäß Bundesdatenschutzgesetz
- Verschwiegenheits- / Geheimhaltungserklärung

Soll der neue Mitarbeiter ein Firmenfahrzeug erhalten oder regelmäßig ein solches benutzen müssen? Dann vergessen Sie nicht, den Führerschein zu prüfen und sicherzustellen, dass dies in regelmäßigen Abständen (mindestens jährlich) wiederholt wird. Es ist empfehlenswert, eine Kopie anzufertigen und diese mit Datum und Unterschrift versehen im Personalordner abzulegen.

Der erste Arbeitstag ist nunmehr gut vorbereitet da. Der oben angesprochene „Pate“ sollte bereits am Begrüßungsgespräch und bei der Vorstellung des neuen Mitarbeiters teilnehmen und von nun an verantwortlich den Einarbeitungsplan führen. Er begleitet wie ein Fahrplan die Einarbeitung bis zum Abschluss und dient zur Dokumentation aller durchgeführten Tätigkeiten.

### Zwischengespräche sind sinnvoll

Auch wenn jetzt der Pate verantwortlich ist, sollten Sie sich nicht ganz aus dem Vorgang zurückziehen. Es hat sich als sehr sinnvoll herausgestellt, die Einarbeitungsphase durch Zwischengespräche zu begleiten. Mindestens ein „Halbzeitgespräch“, besser noch eines nach spätestens 6 Wochen sollte durch Sie oder je nach Größe Ihrer Verwaltung durch den zuständigen Vorgesetzten eingeplant und durchgeführt werden. Inhalte dieser Zwischengespräche sollten sein:

- Feedback zu den bislang gezeigten Leistungen des neuen Mitarbeiters
- Offene Wünsche und Anforderung an den neuen Mitarbeiter
- Feedback zum Verlauf der Einarbeitung und Wünsche des neuen Mitarbeiters

Wesentlich ist hier vor allem, dass Sie sich die Zeit nehmen und Ihr Interesse am neuen Mitarbeiter zeigen. Zudem können so mögliche gegenseitige Missverständnisse ausgeräumt werden. Es gilt zu verhindern, dass der „Neue“ ungewollt kündigt und alle bisherigen Bemühungen umsonst waren. Im schlechtesten Fall können mögliche Irrtümer im Auswahlprozess schneller erkannt und korrigiert werden.

Wir wünschen Ihnen natürlich, dass dies nicht passiert und Sie einen wertvollen Mitarbeiter gewinnen, der gerne in Ihrer Verwaltung arbeitet.

#### DER AUTOR

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



# Organisation



## Sommer-Special: Wissenswertes für Vermieter und Verwalter

Heidi Schnurr, Rechtsanwältin, Achern

**Der Sommer hält – vor allem auch durch die Urlaubszeit bedingt – gerne wiederkehrende Probleme parat. Sei es das notwendige Betreten von Wohnräumen während längerer Abwesenheit der Bewohner, versäumte Fristen oder die unerfreulichen „Balkonstreitigkeiten“. Hier sind Sie als Verwalter immer wieder gefragt.**

### Die Sache mit dem Notschlüssel

Sie müssen in die Mieterwohnung. Schnell. Sofort. Nur leider ist der Mieter im Urlaub und telefonisch nicht erreichbar. Als Vermieter oder Verwalter sind Sie nicht berechtigt, die Mieterwohnung ungefragt zu betreten. Das wäre ein strafbarer Hausfriedensbruch und würde den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigen. Mit einem Notfallschlüssel lassen sich solche misslichen Situationen vermeiden.

Allerdings dürfen Sie einen Wohnungsschlüssel beim Mietvertragsabschluss nur dann einbehalten, wenn der Mieter von diesem Notschlüssel weiß und dem Einbehalt auch zustimmt. Denn mit der Vermietung der Wohnung ist dem Mieter das alleinige Besitzrecht an den Räumen zu gewähren. Zum Besitzrecht nach § 854 BGB gehört, dass Sie dem Besitzberechtigten die tatsächliche, alleinige Gewalt über die Mietsache einräumen. Dies geschieht bei der Vermietung durch Übergabe aller dazugehörigen Schlüssel. Behalten Sie auch nur einen Schlüssel für die Wohnung zurück, räumen Sie dem Mieter nur Mitbesitz ein - und das ist zu wenig, um Ihren Mietvertrag zu erfüllen!

#### PRAXIS-TIPP: AUFBEWAHREN DES NOTFALLSCHLÜSSELS

Zum Aufbewahren des Notfallschlüssels hat sich in der Praxis folgende Vorgehensweise bewährt: Übergibt Ihnen der Mieter wie vereinbart den Notfallschlüssel, stecken Sie den vor seinen Augen in einen Umschlag und kleben Sie diesen zu. Bitten Sie Ihren Mieter dann, quer über der Öffnungsglasche zu unterschreiben. So kommen Sie an einen Notschlüssel und Ihr Mieter hat die Gewissheit, dass Sie den Umschlag nicht unbemerkt öffnen können.

### Zutrittsrecht: Was während des Urlaubs gilt

Trotz längerer Abwesenheit muss der Mieter für eine ausreichende Kontrolle seiner Wohnung sorgen. Wahlweise kann er einem Dritten – in der Regel einer Vertrauensperson – den Zugang zur Wohnung gestatten. Dann muss er allerdings dem Vermieter bzw. Verwalter den Namen dieser Vertrauensperson nennen, bei der er einen Wohnungsschlüssel hinterlegt hat. Am besten klären Sie mit dem Mieter bereits beim Mietvertragsabschluss, wer einen Notfallschlüssel für seine Wohnung besitzt!

### Achtung: Fristen machen keinen Urlaub!

Sie haben einem Mieter kurz vor Urlaubsbeginn oder während seines Urlaubs eine Mieterhöhung, die Betriebskostenabrechnung oder ein Kündigungsschreiben zugeschickt. Dieses Schreiben liegt nun zwar in seinem

Briefkasten, aber er hat bisher noch keine Kenntnis davon. Beginnt die Frist dennoch zu laufen oder fahren die Fristen mit dem Mieter in Urlaub?

Geht es nach den Gerichten, gilt eine Willenserklärung wie die Kündigung oder eine Mieterhöhung erst dann als zugegangen, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Dabei reicht bereits die Möglichkeit der Kenntnisnahme. Eine tatsächliche Kenntnisnahme ist nicht entscheidend.

Ist der Empfänger wegen Urlaub, Krankheit oder sonstiger Ortsabwesenheit nicht in der Lage, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen, kann die Erklärung dennoch als zugegangen gelten. Der Empfänger muss Zugangshindernissen aus seinem Bereich durch geeignete Vorkehrungen begegnen. Dazu gehört jedenfalls unter Geschäftsleuten, dass sie einen Bevollmächtigten bestellen oder eine Nachsendung der Post veranlassen. Dagegen ist eine Privatperson nicht verpflichtet, ihren Hausbriefkasten regelmäßig zu leeren und die Post nach wichtigen Schreiben durchsehen zu lassen.

#### PRAXIS-TIPP: POST KONTROLLIEREN LASSEN

Als Vermieter/Verwalter von mindestens 3 Wohnungen sollten Sie einen Bekannten/Mitarbeiter beauftragen, während Ihres Urlaubs Ihre Post regelmäßig durchzusehen. Das gilt natürlich besonders für die Zeit um den 3. Werktag eines Monats, in der Kündigungsschreiben zugehen könnten.

Genügen Sie dieser Pflicht nicht, müssen Sie sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als ob Ihnen die Erklärung – z. B. ein Kündigungsschreiben – zum Zeitpunkt des ersten möglichen Abholtermins zugegangen wäre.

Privatvermieter mit nur maximal 2 Wohnungen müssen dagegen bei einer urlaubsbedingten Abwesenheit nicht mit wichtiger Mieterpost rechnen.

Haben Sie Ihr Schreiben per Übergabe-Einschreiben verschickt, gilt es erst mit der Zustellung als zugegangen. Damit beginnt die Frist erst dann zu laufen, wenn der Mieter das Schreiben beim Postamt abholt. Der bloße Einwurf des Benachrichtigungszettels im Mieterbriefkasten setzt die Frist also nicht in Gang.

### Muss der Mieter alle Sicherungen rausdrehen und das Wasser abstellen?

Fährt ein Mieter in Urlaub, gehört es zu seiner Obhutspflicht, Vorkehrungen gegen etwaige Schäden zu treffen. Dabei können Sie allerdings nicht verlangen, dass er den Hauptwasserhahn schließt oder alle Wasserleitungen leer laufen lässt. Auch alle Elektrosicherungen muss er nicht sicherheitshalber herausdrehen - das wäre schlichtweg zu viel verlangt! Allerdings: Der Mieter muss natürlich die Spülmaschine abschalten! Kommt es während seiner Abwesenheit zu einem Wasserschaden, weil der Zulaufschlauch zu seiner Wasch- oder Geschirrspülmaschine unter Druck gehalten wurde, muss er den entstandenen Schaden ersetzen.

### Wer putzt während des Mieter-Urlaubs das Treppenhaus?

Was gilt, wenn der Mieter zwar mit der Treppenhausreinigung an der Reihe wäre, sich aber gerade im Urlaub befindet? Muss er für einen Ersatz sorgen? Dies hängt davon ab, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Ist der Mieter laut Mietvertrag zur regelmäßigen Hausreinigung verpflichtet, muss er bei Urlaub oder Krankheit auch für Ersatz sorgen. Häufig bietet sich ein Tausch mit einem Mitmieter im Haus an.

Kommt der Mieter seinen Pflichten nicht nach, können Sie ihn deswegen abmahnen und ihn zum Nachholen seiner Pflicht auffordern. Bleibt er noch immer untätig, können Sie eine Ersatzvornahme beauftragen. Das heißt, Sie beauftragen ein Reinigungsunternehmen und stellen dem Mieter die Kosten in Rechnung.

### Mieter will während seines Urlaubs die Betriebskostenvorauszahlung kürzen

Ein Mieter fragt Sie, ob er während eines längeren Urlaubs seine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten kürzen darf. Darauf müssen Sie sich nicht einlassen! Ist der Mieter längere Zeit abwesend, sinken seine verbrauchsabhängigen Betriebskosten für die Wohnung, z. B. die Kosten für Heizung, Warm-, Kalt- und Abwasser, automatisch. Dies wird dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ohnehin berücksichtigt und der Mieter erhält gegebenenfalls eine höhere Rückzahlung. Es darf nicht vergessen werden, dass diese Betriebskostenarten teilweise auch Grundkosten enthalten, die nicht nach Verbrauch umgelegt werden, weswegen eine Kürzung für solche Kosten sowieso nicht in Frage kommt.



### Rücksicht auf dem Balkon

Selbstverständlich sind der Gebrauch von Tisch und Stühlen und auch eines Sonnenschirms erlaubt. Des Weiteren darf der Balkon begrünt werden. Das umfasst auch Rankgitter oder Kletterpflanzen. Allerdings darf dabei das Mauerwerk nicht beschädigt werden. Zu üppig wachsende Balkonpflanzen müssen regelmäßig zurückgeschnitten werden, wenn sie den Nachbarn darunter stören. Gleiche gilt, wenn die üppige Balkonbepflanzung in einem erheblichen Umfang über die Brüstung ragt und es deswegen ständig von oben Blütenblätter, Stängel und sonstige Pflanzenteile auf den Balkon oder die Terrasse des darunter Wohnenden regnet (LG Berlin, Urteil v. 28.10.2002, 67 S 127/02).

Blumenkübel, Blumenkästen und Blumentöpfe auf dem Balkon und der Terrasse müssen so befestigt sein, dass beim nächsten kräftigen Windstoß Passanten oder Nachbarn nicht gefährdet werden. Auch der Umfang der Bepflanzung ist begrenzt. Jedenfalls wurde entschieden, dass mit 72 Blumenkästen auf dem Balkon der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache überschritten ist (AG Lichtenberg, Urteil v. 15.11.2005, 14 C 384/05).

Wichtig zu wissen: Die Außenfensterbank zählt bereits zur Fassade und damit nicht mehr zur Mietsache! Der Mieter darf nur ausnahmsweise seine Blumenkästen an der Außenseite des Balkons anbringen.

Beim Gießen muss der Mieter Rücksicht auf Mitbewohner nehmen: Er darf weder die Fassade beschädigen, noch darunter wohnende Mitbewohner und Passanten in Mitleidenschaft ziehen. Zwischen Wohnungseigentümern gilt das Wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Deswegen ist ein Wohnungseigentümer verpflichtet, so lange mit dem Gießen seiner Blumen zu warten, bis sich auf dem darunter liegenden Balkon bzw. der Terrasse erkennbar keine Personen mehr befinden (LG München I, Urteil v. 15.9.2014, 1 S 1836/13 WEG).

### Geld bei der Bewässerung sparen: Antrag auf Abwasserrück- erstattung

Bewässern Sie im Sommer Rasen- und Gartenflächen mit Frischwasser aus der Wasserleitung, zahlen Sie doppelt: Zum einen natürlich für

Frischwasser, zum anderen aber auch für „Abwasser“, das gar keines ist! Die gesamte „gezapfte“ Frischwassermenge wird nämlich auch beim Berechnen der Abwassergebühr zugrunde gelegt. Und deshalb wird das „Gießwasser“ eben auch als Abwasser behandelt. Um dies zu vermeiden, kann bei der Gemeinde ein Antrag gestellt werden, dass für den Teil des Frischwassers, der der Bewässerung des Gartens dient, keine Abwasserkosten veranschlagt werden. Für Wasser, das nachweislich zum Gartengießen verwendet wird, muss keine Abwassergebühr bezahlt werden. Das hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg schon 2009 entschieden (Urteil v. 19.3.2009, 2 S 2650/08).

Einige Städte und Gemeinden verlangen, dass die Sprengwassermenge mit einem eigenen Außenwasserzähler nachgewiesen wird! Erkundigen Sie sich deswegen vorab bei den Stadtwerken der Gemeinde oder Stadt, ob für den Gießwasserabzug ein Nachweis per Wasserzähler notwendig ist. Erkundigen Sie sich auch, wie und innerhalb welcher Fristen Sie einen Antrag auf Abwasserrück- erstattung stellen können. Werfen Sie auch einen Blick in die Abwassergebührensatzung, vielleicht findet sich dort schon eine entsprechende Regelung.

### Sommerlüften gegen Keller-Mief: Schimmel droht

Werden bei warmem Wetter die Kellertüren aufgerissen, um einmal kräftig durchzulüften, kann das absolutes Gift für den Keller und seinen Inhalt sein. Schimmel gedeiht nämlich am besten dort, wo es zu feucht ist. Es ist ein Irrglaube, dass der Schimmel im Keller keine Chance hat, wenn im Sommer mit weit geöffneten Fenstern ständig für ordentlich Warmluft im Keller gesorgt wird. Denn die warme Außenluft kann sehr viel Feuchtigkeit enthalten.

Dieser unerwünschten, feuchten Luft öffnen Sie Tür und Tor zu einem kühlen Keller. Wundern Sie sich nicht, wenn sich im Keller dann in großem Umfang Schwitzwasser an allen Bauteilen und Gegenständen bildet! Schon innerhalb kürzester Zeit könnten im Keller abgestellte Schränke, Kisten, Schuhe usw. zu schimmeln beginnen.

Achten Sie deswegen darauf, dass die Kellertür und die Kellerfenster im Sommer nicht ständig offen stehen. Gerade bei einer Außentemperatur ab 20 °C sollte es vermieden werden, die Kellerräume über Gebühr zu lüften. Vielen Mietern und Eigentümern ist dies nicht bekannt. Es macht deshalb Sinn, in der Sommerzeit ein „kleines Erinnerungsschreiben“ am Schwarzen Brett anzubringen oder jedem Mitbewohner ein solches Schreiben in den Hausbriefkasten zu werfen.

#### PRAXIS-TIPP: RICHTIG LÜFTEN

Der Keller benötigt im Sommer nur mäßig Frischluft, am besten in den frühen Morgenstunden, wenn es noch richtig kühl ist. In den Übergangszeiten (Frühling und Herbst) kann dagegen durchaus großzügiger gelüftet werden. Das gilt so lange, bis das Außenthermometer auf unter 5 °C rutscht.

#### DIE AUTORIN

Heidi Schnurr ist Rechtsanwältin und Chefredakteurin zahlreicher Fachpublikationen bei Haufe-Lexware mit Schwerpunkt Mietrecht. Seit über 15 Jahren berät sie Vermieter und Hausverwalter.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer WEG besteht ein Vertrag mit einem Kabelunternehmen. Dieses bietet die Modernisierung der Leitungen an, um ein höheres Datenvolumen für die Bewohner zu erreichen. Der dafür abzuschließende Vertrag soll eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren haben. Pro Bewohner würden das monatliche Mehrkosten von 3 Euro bedeuten. Gleichzeitig würde für diese 5 Jahre Preisstabilität zugesagt werden. Kann über diesen Vertrag mit einfacher Mehrheit beschlossen werden oder ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit gem. § 22 Abs. 2 WEG erforderlich?**

Nach der Rechtsprechung des LG Frankfurt (Beschluss v. 3.11.2011, 2-13 S 43/10, 2/13 S 43/10) hat die Umstellung des Fernsehempfangs der Wohnanlage auf einen Breitbandkabelanschluss den Charakter einer modernisierenden Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG und kann somit gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Dies dürfte auch für den Fall gelten, wenn durch die Modernisierung der Leitungen ein zeitgemäßer Standard bezüglich der Datenverbindungsgeschwindigkeit hergestellt werden soll.

**In einer Teilungserklärung ist festgelegt, dass den EG-Wohnungen eines Hauses jeweils an ihren vorgelagerten Gartenflächen ein Sondernutzungsrecht zugewiesen ist. Es existieren keine weiteren Regelungen zur Nutzung, Gestaltung und Pflege.**

Ein Mieter hält nichts von der Pflege seines Gartenanteils und lässt ihn regelrecht verwildern. Hohes Gras, Thuja-Hecken werden nicht nachgeschnitten usw. Der Eigentümer hat angeblich seinen Mieter angemahnt, das Problem besteht aber fort und erweist sich als Dauerproblem.

Gibt es eine Möglichkeit seitens der Eigentümergemeinschaft, den Eigentümer zur Pflege seines Gartenanteils zu verpflichten bzw. diesen Garten durch einen Gärtner auf Kosten des Eigentümers pflegen zu lassen?

Auch ohne spezielle Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann sich im Wege einer an der Verkehrssitte orientierten Auslegung der Begründungsvereinbarung eine Instandhaltungspflicht des Sondernutzungsberechtigten ergeben (Suilmann in Bärmann, 13. Auflage (2015), § 13 Rn. 119).

In der Eigentümerversammlung sollte ein Beschluss gefasst werden, wonach die Eigentümergemeinschaft die Ansprüche der einzelnen Eigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG bezogen auf die ordnungsgemäße Instandhaltung der verwilderte Sondernutzungsfläche an sich zieht.

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

Des Weiteren sollte der Verwalter durch Beschluss ermächtigt werden, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung dieser Ansprüche zu beauftragen.

**Ein Wohnungseigentümer würde gerne eine zweigeteilte Klimaanlage installieren. Für dieses Splitgerät wäre eine Kernbohrung im Sockelbereich notwendig. Der äußere Teil der Klimaanlage würde verdeckt auf dem Balkon stehen. Wären für dieses Vorhaben 2 Beschlüsse (Kernbohrung und Aufstellung der Klimaanlage im Außenbereich) notwendig? Welche Beschlussmehrheiten wären erforderlich?**

Der Einbau einer Klimaanlage stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Aufgrund des massiven Eingriffs in das Gemeinschaftseigentum müssen alle Eigentümer sowohl der Kernbohrung als auch der Aufstellung der Klimaanlage zustimmen. Soweit der Beschlusstext die ausdrückliche Zustimmung zu diesen beiden Punkten enthält, genügt es, einen Beschluss zu fassen.

Vor der Beschlussfassung sollte von dem Eigentümer, der die Klimaanlage einbauen möchte, ein Nachweis, z. B. in Form eines Sachverständigengutachtens, gefordert werden, dass die Kernbohrung und der Einbau der Klimaanlage keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum haben.

**Für einen Eigentümer soll ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse begründet werden. Ist dieser Eigentümer bei diesem TOP stimmberechtigt?**

Zur Begründung eines Sondernutzungsrechtes genügt ein Beschluss nicht. Ein solcher Beschluss wäre wegen der fehlenden Beschlusskompetenz nichtig. Vielmehr bedarf es einer Vereinbarung. Vor dem Hintergrund des § 10 Abs. 3 WEG sollte das Sondernutzungsrecht als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen werden.

**Als Verwalter wurde ich gebeten, dem Versammlungsprotokoll doch bitte eine Kopie der Anwesenheitsliste anzuhängen. Diese Liste enthält lediglich Vor- und Zunamen der Eigentümer sowie als Nachweis Ihrer Anwesenheit die jeweilige Unterschrift. Wäre das datenschutzrechtlich erlaubt? Wenn ja, haben die Eigentümer überhaupt einen Anspruch auf Überlassung dieser Liste in Kopie?**

Das Beifügen einer Anwesenheitsliste steht im Ermessen des Versammlungsleiters und begegnet keinen datenschutzrechtlichen Bedenken, weil es durch das gesetzlich normierte Einsichtsrecht gemäß § 24 Abs. 6 S. 3 WEG gedeckt ist. Durch Vereinbarung oder Beschluss kann geregelt werden, dass dem Protokoll eine Anwesenheitsliste beizufügen ist.

**In den allermeisten Bundesländern gibt es inzwischen Verordnungen dazu, inwieweit Rauchwarnmelder vorgeschrieben sind. Wie verhält es sich aber mit Feuerlöschern? Mich würde vor allem die Rechtslage in Bayern interessieren.**

Eine zentrale gesetzliche Grundlage, in der für alle Bereiche geregelt ist, wo und wieviele Feuerlöscher aufgestellt werden müssen, gibt es in Bayern nicht. Die Notwendigkeit von Feuerlöschern wird in vielen verschiedenen Sondervorschriften geregelt, in Bayern z. B. in § 19 der Versammlungsstättenverordnung oder in § 20 der Verkaufsstättenverordnung. Für Arbeitsstätten gelten die Regeln für die Ausrüstung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern (BGR 133). Bezüglich der Garagen beziehungsweise Tiefgaragen von Wohnhäusern ist § 15 der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

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

# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

ein Eigentümer hatte vor Gericht mit der Anfechtung von zwei Beschlüssen Erfolg. Eine Mehrheit der Eigentümer wollte sich mit diesem Urteil nicht zufrieden geben und fasste mehrheitlich in einer Eigentümerversammlung den Beschluss, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werden sollte. Völlig zu Recht hat das AG Charlottenburg jedenfalls diesen „Berufungsbeschluss“ für nichtig erklärt, da der Eigentümermehrheit diesbezüglich die Beschlusskompetenz abzusprechen ist. Was bleibt ist die Frage, durch wen die Berufung in solch einem Fall eigentlich eingelegt werden müsste und wie der Verwalter dies organisatorisch korrekt vorbereiten könnte. Das sind spannende und noch nicht abschließend geklärte Fragen, die für Sie als Verwalter auch ein nicht unerhebliches Risiko bergen. Ich hoffe, meine heutigen Verhaltensempfehlungen sind Ihnen deshalb eine Hilfe. Wünschenswert wäre natürlich, dass es zu diesen Fragen in naher Zukunft auch eine höchstrichterliche Entscheidung gibt, damit für Sie als Verwalter die Ungewissheit über Berechtigungen und Pflichten auch in solch einem Fall ein Ende hat.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Kein Mehrheitsbeschluss über Berufung im Anfechtungsverfahren**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

##### Kein Mehrheitsbeschluss über Berufung im Anfechtungsverfahren

**Die Wohnungseigentümer können nicht per Mehrheitsbeschluss darüber entscheiden, ob gegen ein Urteil, das einer Anfechtungsklage stattgibt, Berufung eingelegt oder die Berufung fortgeführt werden soll.**

(AG Charlottenburg, Urteil v. 11.9.2015, 73 C 17/15)

#### Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer hatte eine Anfechtungsklage gegen zwei Beschlüsse erhoben. Die Klage hatte Erfolg; das Amtsgericht hat die Beschlüsse für ungültig erklärt. Wenige Tage später beschloss die Eigentümerversammlung, dass eine Kanzlei für die unterlegenen Eigentümer Berufung gegen das Urteil einlegen soll. Dies geschah dann auch. In einer weiteren Eigentümerversammlung beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, dass das Berufungsverfahren fortgesetzt werden und die Verfahrenskosten über eine Sonderumlage finanziert werden soll. Der Kläger des Ausgangsverfahrens verlangt nun die Feststellung, dass die Beschlüsse über die Einleitung bzw. die Fortsetzung des Berufungsverfahrens nichtig sind.

#### Das Problem:

Das AG Charlottenburg hatte darüber zu entscheiden, ob die Eigentümer die Beschlusskompetenz haben, nach einer in erster Instanz erfolgreichen Anfechtungsklage per

Mehrheitsbeschluss über die Einleitung bzw. Fortführung eines Berufungsverfahrens zu entscheiden.

#### So hat das AG Charlottenburg entschieden:

Die Beschlüsse über die Einleitung bzw. Fortführung des Berufungsverfahrens sind nichtig. Den Eigentümern fehlt die erforderliche Beschlusskompetenz.

Der Verwalter hat die Berufung auf Grund seiner Befugnis in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG eingelegt. Demnach ist der Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie insbesondere einen Anfechtungsrechtsstreit auf der Passivseite zu führen. Diese Vertretungsmacht ist grundsätzlich umfassend zu verstehen.

Eine Beschlusskompetenz, also eine Befugnis der Eigentümermehrheit, dem Verwalter insoweit per Mehrheitsbeschluss Weisungen zu erteilen, sieht das Gesetz nicht vor. Nur bei Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband ist eine solche Beschlusskompetenz in § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG vorgesehen. Beim Anfechtungsrechtsstreit ist jedoch nicht der teilrechtsfähige Verband Wohnungseigentümergeinschaft Beklagter, sondern alle übrigen Eigentümer mit Ausnahme des Klägers. Die einzelnen Eigentümer sind in ihrem Prozessverhalten voneinander unabhängig. Der Verwalter ist nur soweit und solange in seinem pflichtgemäßen Ermessen frei, den Rechtsstreit zu führen, als ihm nicht von einem einzelnen Eigentümer mit Wirkung für und gegen diesen alleine eine andere Weisung erteilt wird.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG eine ungeschriebene Beschlusskompetenz nicht entnommen werden

kann. Würde etwa die Mehrheit beschließen, eine Berufung zurückzunehmen, so könnten durchaus einzelne Eigentümer, die den angefochtenen Beschluss verteidigen möchten, die Berufung fortsetzen. Sie wären an einen Mehrheitsbeschluss, der den Verwalter anweist, eine Berufung zurückzunehmen, nicht gebunden. Ebenso ist auch kein Eigentümer an den hier gefassten Mehrheitsbeschluss, die Berufung weiter zu führen in dem Sinne gebunden, als dass er nicht die für ihn eingelegte Berufung zurücknehmen könnte. Eine Beschlusskompetenz ist mit alledem nicht zu vereinbaren.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Noch anstehende Problemfragen für ordnungsgemäßes Verwalterhandeln

Das Urteil betrifft nicht nur eine Auslegungsproblematik der Gesetzesformulierung, sondern ist auch für den Verwalter als dem gesetzlichen Vertreter der Gemeinschaft und auch der einzelnen Eigentümer von erheblicher praktischer Bedeutung. Es geht um die noch nicht abschließend geklärten Fragen, durch wen und auf welche verwalterseits organisatorisch vorbereitend korrekte Weise gegen ein Urteil, das einer Anfechtungsklage in erster Instanz stattgegeben hat, Berufung einzulegen ist.

##### 2. Verwalterpflichten in erster Instanz einer Beschlussanfechtung

Was Berechtigungen (und damit auch Verpflichtungen) des Verwalters im Beschlussanfechtungsverfahren erster Instanz betrifft, entspricht es heute h. M., dass er zunächst als Zustellungsvertreter für die beklagten Eigentümer zu fungieren hat, auch wenn hier Schriftstücke entgegen dem gesetzlichen Wortlaut in § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG im Anfechtungsverfahren gerade nicht an „alle Wohnungseigentümer gerichtet“ sind, vielmehr nur an die beklagten „übrigen Eigentümer“. Nachfolgend hat der Verwalter die beklagten Eigentümer kurzfristig in geeigneter Weise von der Anhängigkeit eines Anfechtungsstreits zu unterrichten. Sehr rasch wird er auch vom Amtsgericht unter 14-tägiger Ausschlussfrist zur Erklärung aufgefordert, ob sich die Beklagten im Verfahren verteidigen wollen. Schon vor dieser oft schwierigen Entscheidung sollte der Verwalter anwaltlichen Rat einholen.

Da zunächst ein Mehrheitsbeschluss vorliegt, den der Verwalter trotz Anfechtung grundsätzlich auszuführen hat, wird er dem Gericht im Zweifel zunächst in eigener Ermessensentscheidung fristgemäß Verteidigungsbereitschaft anzeigen, was auch dem mutmaßlichen Willen der Eigentümermehrheit entsprechen dürfte. Gleichzeitig hat er nach h. M. auch das Recht, für alle beklagten Eigentümer in deren Vertretung einen Rechtsanwalt zu beauftragen; dies wird aus Gründen gebotener

Fristwahrung und zur Abwendung sonstiger Rechtsnachteile, wenn auch nur für eine Beklagtenmehrheit, aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG abgeleitet, zumal dort ausdrücklich auch auf Anfechtungsverfahren verwiesen wird. Weitere Berechtigungen ergeben sich auch aus § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Wird z. B. eine Anfechtung vorwiegend oder ausschließlich mit formellen, unzweifelhaft begründeten Beschlussfehlern begründet, kann eine Verwalterempfehlung schon zu Beginn des Verfahrens in die Richtung gehen, eine weitere Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Formfehler durch korrekte Zweitbeschlüsse zu heilen. Dann kann sich das Anfechtungsverfahren vielleicht rasch und noch kostengünstig erledigen.

##### 3. Entscheidung über Berufungseinlegung

Wird dem Verwalter/beauftragten Rechtsanwalt das klägerisch obsiegende Urteil des Amtsgerichts zugestellt, kommt es zwangsläufig zur Frage, ob es akzeptiert werden soll oder zunächst Berufung für alle oder einzelne Beklagte einzulegen ist. In größeren Gemeinschaften ist es sehr beschwerlich, diese Entscheidung innerhalb der einmonatigen Berufungsfrist im Interesse der beklagten Eigentümer verbindlich abzuklären, zumal die Erfolgsaussicht einer Berufung auch anwaltlich überprüft werden sollte.

Über diese Frage in einer Eigentümerversammlung eine alle Beteiligte bindende neuerliche Mehrheitsentscheidung herbeizuführen, ist auch aus meiner Sicht (entgegen so bisher mancher Praxisgepflogenheiten) strikt abzulehnen. Insofern besteht nach derzeitiger Rechtslage keine Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft, so dass ein solcher positiver wie auch negativer Beschluss von Anfang an als nichtig anzusehen ist – so wie dies das AG Charlottenburg völlig zu Recht entschieden hat.

Solange der Gesetzgeber Beschlussanfechtungsverfahren nur als Auseinandersetzungen der einzelnen Eigentümer wertet und nicht ebenfalls als Verbands- bzw. Gemeinschaftsangelegenheit behandelt, kann die Berufungsfrage von den beklagten Eigentümern erster Instanz m. E. nur individuell entschieden werden. Völlig zu Recht wurde damit auch in Charlottenburg entschieden, dass sich insofern auch aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG keinerlei ungeschriebene Beschlusskompetenz der Gemeinschaft ergäbe, auch nicht für Weisungsentscheidungen an den Verwalter.

Allerdings führt das Amtsgericht zu § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG in Anlehnung auch an bisherige BGH-Rechtsprechung zusätzlich aus, dass die dort geregelte Vertretungsmacht des Verwalters auch hinsichtlich der beklagten Eigentümer weit auszulegen und umfassend zu verstehen ist. Der Verwalter sei der „geborene Verteidiger des Mehrheitswillens“, so dass auch die

Frage der Berufungseinlegung grundsätzlich seinem pflichtgemäßen Ermessen überlassen bleibe, wenn auch mit der Einschränkung, Weisungen einzelner beklagter Eigentümer nach entsprechender Information und Abfrage berücksichtigen zu müssen. Zu fragen ist also nach dem Willen der Beklagten auf Fortsetzung des Verfahrens durch alle oder auch nur durch einzelne Beklagte erster Instanz. Dieses Ergebnis individueller Vollmachts-Abfrage ist sicher der richtige Lösungsweg, führt allerdings nicht zu weiteren, oft schwierigen Ermessensentscheidungen des Verwalters mit allen auch damit verbundenen Haftungsrisiken.

##### 4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

Meine Empfehlungen an Verwalter lauten in der Berufungsentscheidungsfrage und deren Organisation:

a) Dem zur Neutralität verpflichteten Verwalter als „geborenem Verteidiger“ der Beklagten sicher unstreitig in erster Instanz so weitgehend auch in allen eventuellen Folgeinstanzen Entscheidungskompetenzen zuzuweisen, erachte ich nicht für überzeugend, zumal seine Entscheidung nicht alle Eigentümer in einem solchen Anfechtungsverfahren betrifft und für ihn sogar bei objektiv fehlerhafter Entscheidung zu Haftungsrisiken führen kann. So extensiv kann und muss m. E. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG auch nicht ausgelegt werden!

b) Von einem Urteil erster Instanz hat vielmehr jeder Verwalter unverzüglich alle beklagten Eigentümer mindestens randschriftlich unter Hinweis auf die einmonatige Berufungsfrist bzw. über das Ende dieser Frist zu informieren.

c) Schon in einem solchen Rundschreiben kann und sollte der Verwalter insbesondere in größeren Gemeinschaften beklagte Eigentümer rechtzeitig vor Ablauf der Berufungsfrist zur Einzelweisung und Erklärung auffordern (eventuell auch durch Fiktionserklärung als „Ja“ zur Berufungseinlegung mangels ablehnender fristgemäßer Antwort). Dabei kann er auch seine – allerdings rechtlich unverbindliche – Rechtsauffassung in Würdigung des Amtsgerichtsurteils bekannt geben, vielleicht auch schon die eingeholte Empfehlung des bisher in erster Instanz beauftragten Rechtsanwalts. Zu fragen ist, ob beklagte Eigentümer über Einzelvollmacht die Fortsetzung des Verfahrens wünschen und zwar entweder durch den bisher verwalterseits beauftragten Rechtsanwalt erster Instanz oder über neuerliche, eigene Rechtsanwaltsbeauftragung oder ob einzelne Beklagte das Urteil des Amtsgerichts akzeptieren und damit in zweiter Instanz (Berufungsführung durch andere Beklagte) nur als weitere Beteiligte ohne etwaige Kostenfolgen in dieser Instanz behandelt werden wollen.

d) Der Verwalter sollte beklagten Eigentümern auch klar vor Augen führen, dass sich kein

Beklagter ungewollt in ein vielleicht aus seiner (u. U. objektiv zutreffenden) Sicht wenig erfolgversprechendes Berufungsverfahren mit allen möglichen weiteren Kostennachteilen „hineindrängen“ lassen muss.

e) In kleineren Gemeinschaften kann es auch angezeigt sein, die beklagten Eigentümer informell rechtzeitig zu einem gemeinsamen Gespräch im Verwalterbüro, einem Tagungsraum oder der Kanzlei des in erster Instanz beauftragten Rechtsanwalts einzuladen, um dort Einzelvollmachtsfragen abklären zu können.

f) „Vorsorgliche“ (bedingte) Berufungseinlegung – wie zu früheren Zeiten unter Anwendung des FGG-Verfahrens häufig praktiziert – gibt es im heutigen ZPO-Verfahren nicht mehr. g) Bisher noch nicht diskutiert und hinterfragt wurde in diesem Zusammenhang, ob nicht eine Beklagtengemeinschaft als notwendige Streitgenossenschaft in kurzlebiger Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB eine Berufungsfrage über § 745 BGB mit absoluter Mehrheit und Verbindlichkeit für die Beklagten als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung (also nicht über Wohnungseigentumsbeschluss) entscheiden könnte.

## 5. BGH-Entscheidung wünschenswert

Angesichts bestehender widersprüchlicher Meinungen scheint es mir an der Zeit, dass die Klärung dieser Fragen gewollt bejahter oder verneinter Berufungseinlegung auch in Blickrichtung auf Berechtigungen und Pflichten des Verwalters bald dem BGH überantwortet wird. Mir jedenfalls erscheint es nicht vertretbar, Rechtsmittelentscheidungen in rechtlicher Wertung dem Ermessen eines Verwalters zu überantworten.

**! Weiterführende Informationen:**  
Berufung → **1717901**  
Rechtsmittel, WEG-Verfahren → **637024**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Problematische Sanktionen für Verstöße gegen die Hausordnung

(LG Hamburg, Urteil v. 15.4.2015, 318 S 125/14)

Ob die Wohnungseigentümer über die Sanktionierung eines Verstoßes gegen die Hausordnung überhaupt wirksam per Mehrheitsbeschluss entscheiden können oder ob hierüber eine Vereinbarung getroffen werden muss, kann offen bleiben. Ein entsprechender Be-

schluss verstößt jedenfalls ohnehin gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er nicht hinreichend bestimmt ist und lediglich eine allgemeingültige Sanktionierung von Verstößen gegen die Hausordnung ohne Benennung konkreter Zuwiderhandlungen vorsieht.

**! Weiterführende Informationen:**  
Hausordnung (WEG) → **636662**  
Beschluss → **636307**

### Erstmalige Herstellung auch bei nur teilweisem Umbau

(LG Bremen, Beschluss v. 19.2.2015, 4 S 223/14)

Sind im Teilungsplan zwei Türen vorgesehen, wird die Wohnanlage stattdessen an dieser Stelle mit einem Fenster errichtet, so handelt es sich auch dann um eine Maßnahme der erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums, wenn das Fenster lediglich durch eine Tür ersetzt wird.

**! Weiterführende Informationen:**  
Instandhaltung und Instandsetzung (WEG) → **636749**

### Keine Pflicht zur Kostenerstattung durch Beschluss

(LG München I, Beschluss v. 21.5.2015, 36 S 19367/14 WEG).

Den Wohnungseigentümern fehlt die Beschlusskompetenz für die Begründung konstitutiver Leistungspflichten. Sie können insoweit nicht die Verpflichtung zur Kostenerstattung für ein Gutachten zulasten eines Wohnungseigentümers beschließen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Nichtiger Beschluss → **2342136**

### Keine Unterbrechung der Eigentümerversammlung zur Diskussion unter Ausschluss einer Minderheit

(LG Karlsruhe, Urteil v. 17.11.2015, 11 S 46/15; nicht rechtskräftig, Revision BGH, V ZR 261/15)

Der Funktion der Eigentümerversammlung als Diskussionsforum unter Einschluss aller Mitglieder steht es entgegen, dass die Versammlung auf Betreiben der Mehrheit unterbrochen wird, damit sie unter Ausschluss der Minderheit über den Beschlussgegenstand weiter diskutieren kann, bevor nach Beendigung der

„Unterbrechung“ über den Antrag abgestimmt wird. Die darin liegende Verletzung des Teilnahmerechts der vorübergehend von der Eigentümerversammlung ausgeschlossenen Mitglieder begründet jedoch nur im Ausnahmefall die Nichtigkeit der nachfolgend gefassten Beschlüsse. Da jedes Mitglied auf sein Teilnahmerecht verzichten kann, muss die Verletzung von Teilnahmerechten grundsätzlich innerhalb der Anfechtungsfrist gerügt werden. Nur wenn auf Grund der Umstände des Einzelfalls ein vorübergehend ausgeschlossenes Mitglied besonders schutzwürdig erscheint, kann die Verletzung der Teilnahmerechte zur Nichtigkeit führen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → **2659769**  
Nichtiger Beschluss → **2342136**

### Verfahrenskostenbelastung bei Beschlussnichtigkeit und fehlerhafter Beschlussverkündung

(AG Hamburg, Urteil v. 13.7.2015, 102d C 126/13)

Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Verwalter einen fehlerhaften Beschlussantrag zur Abstimmung stellt, der zur erfolgreichen Anfechtung des gefassten Beschlusses führt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn elementare Fehler zur Ungültigkeit des Beschlusses führten. Elementare Fehler stellen insoweit einen willkürlicher Umgang mit Vollmachten und die Initiierung eines nichtigen Beschlusses dar.

**! Weiterführende Informationen:**  
Verwalter (Verfahrenkostenschuldner) → **1717913**

### Kostentragungspflicht bei nichtiger Eigentumszuweisung

(AG Wedding, Urteil v. 23.9.2015, 6a C 112/15)

Eine in der Teilungserklärung enthaltene nichtige Zuweisung von Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum kann im Einzelfall in eine Regelung umgedeutet werden, welche die Instandhaltungspflicht für die Gebäudeanteile den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, zu deren Sondereigentum die Gebäudeteile gehören.



## Auch das noch

### Ausgeschüttelt

Nicht immer kommt alles Gute von oben – so wie in einem Fall, den das AG München auf dem Tisch hatte. Der Mieter einer Wohnung hatte aus dem Fenster eine Decke ausgeschüttelt, doch außer dem üblichen Staub und Krümeln waren auch Hundeknochen, Zahnstocher und Slip-einlagen zu Boden geprasselt. Prompt wurde eine Besucherin von den Gegenständen getroffen. Dem Vermieter missfiel dies sehr und er zog vor Gericht.

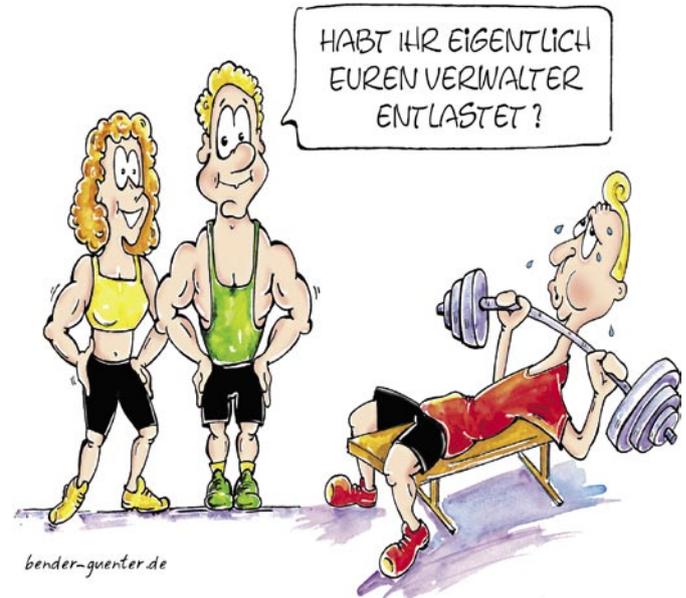
„Beim Ausschütteln muss der Mieter Vorsicht walten lassen“, sagte das AG München (Urteil v. 12.5.2014, 424 C 28654/13) und verurteilte den Mieter dazu, keine Decken auszuschütteln, wenn sich unterhalb des Fensters Personen aufhalten. Zwar gehöre es durchaus zum vertragsgemäßen Gebrauch, auch mal eine Decke auszuschütteln, aber nur dann, wenn der Mieter darauf achtet, dass sich keine Gegenstände darin befinden, die zu Boden fallen könnten – und wenn niemand unter dem Fenster steht.

## Zitat

### Fehler sind unser größtes Lernpotenzial.

Robert D. Kaplan (\*1952), US-amerikanischer Journalist

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Geschafft!?

Der Versammlungsmarathon in den Wohnungseigentümergeinschaften steht an. Da gibt es unterschiedliche Strategien: Der eine Verwalter sucht eine breite Plattform, um die Leistungen seines Betriebes zu kommunizieren, dem anderen ist an kleinen Runden mit vielen Vollmachten gelegen, damit die Versammlung störungsfrei verläuft. Der eine steht auch abends und am Wochenende zur Verfügung, der andere ist auf Einhaltung der Bürozeiten bedacht. Der eine stellt sich den Fragen und Wissensdefiziten bei den Eigentümern, der andere freut sich über wenige Teilnehmer, die ihm „blind“ folgen. Der eine ist manchmal geschafft und frustriert, wenn seine Offenheit und zeitliche Bereitschaft nicht honoriert wird, der andere ist früh zuhause. Was, liebe Kolleginnen und Kollegen, ist der richtige Weg?

Und nach der Versammlung geht es an die Beschlussumsetzung. Aus Effizienzgründen müssen wir uns auf Lieferanten, Dienstleister und Handwerker verlassen. Den zeitlichen Erledigungsdruck gilt es abzuwägen mit der Haftung, die wir für die Auswahl der Dienstleister und die Beaufsichtigung deren Arbeit übernehmen. Gut fährt, wer zu seinen Handwerkern auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten gestanden hat, denn der Personalmangel und die Auftragslage im Baugewerbe führen derzeit zu Engpässen. Und dann wünschen viele Kunden noch, dass wir drei Vergleichsangebote einholen. Leider sind Juristen häufig der Meinung, Vergleichsangebote müssten sein. Hier sollte es angesichts der immer enger werdenden Personaldecke (Stichwort demografischer Wandel) eine Regelung wie in den Vergabeordnungen der öffentlichen Hand geben. Bis zu einer ausreichend hohen Grenze kann der Verwalter freihändig vergeben, darüber nach Vergleichsangeboten, ab bestimmten Beträgen nur mit Versammlungsbeschluss. Eine solche Ordnung sollte branchenweit normiert sein und nicht der fallweisen richterlichen Begutachtung unterliegen. Dann können auch wir Verwalter schneller „schaffen“, statt vom Zeitdruck „geschafft“ zu sein.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert kompakt

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

© 2016 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990  
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,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434  
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 Satz & Graphik GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,  
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 15.9.2016.

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



Mat.-Nr. N6436-5063