

# DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

## Heiße Zeiten?

Die Eigentümerversammlung: Wie man gut vorbereitet und organisiert auch ganz gelassen durch die Saison kommt.

■ Pro & Contra  
Trinkwasserprüfung  
und Legionellen

■ Auf & Ab  
Aufzüge nachrüsten  
und modernisieren

■ Brand & Wasser  
Schadensfällen vor-  
bereitet begegnen



# 30

JAHRE DDIV



26. DEUTSCHER VERWALTERTAG  
6.-7. SEPTEMBER 2018  
CONVENTION HALL | ESTREL BERLIN

[WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE](http://WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE)

# Reformambitionen, erfolgreiche Eigentümerversammlungen und ein ereignisreiches Frühjahr



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen, liebe Leser,

nun also doch wieder GroKo! Rund fünf Monate nach der Bundestagswahl und einer gescheiterten Reise in das politische Jamaika wird Deutschland erneut von einer großen Koalition regiert – vorbehaltlich der Zustimmung der SPD-Basis,

die bei Reaktionsschluss dieser Ausgabe noch ausstand. Knapp 180 Seiten stark ist **der neue Koalitionsvertrag**. Union und SPD haben sich darin auch auf eine „Wohnraumoffensive“ verständigt, um u. a. auch den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern.

Endlich ist auch die **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes** (WEG) verankert – das war längst überfällig. Denn das Gesetz ist in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß. Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Digitalisierung und veränderte Eigentümerstrukturen stellen unsere Arbeit vor neue Herausforderungen. Das WEG jedoch trägt diesen Entwicklungen kaum Rechnung. Wir brauchen mehr Rechtssicherheit und Flexibilität, um auf die veränderten technischen und gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können. Der Reformbedarf ist also groß und auch eine Harmonisierung mit dem Mietrecht unumgänglich. Bereits vor zwei Jahren haben wir mit der **DDIV-DenkWERKSTATT** hochrangige Experten zusammengeführt, um Problemkreise zu benennen und Lösungen aufzuzeigen. In jeder Ausgabe von **DDIVaktuell** stellen wir einen Themenbereich vor. Diesmal hat Stephan Volpp sich mit dem § 49 Abs. 2 auseinandergesetzt und plädiert für eine ersatzlose Streichung. Sollte es zur Unterzeichnung des Koalitionsvertrages kommen, sollte daher zeitnah eine WEG-Reformkommission eingesetzt werden. Unsere zusammengetragenen Ergebnisse wie auch die Expertise unserer Branche bringen wir gern ein.

So wie das Wohnen ändert sich auch die **Mobilität**: Elektrolitler statt Diesel lautet die politische Devise. Doch Wohnungseigentümer können sich den Traum von der Ladestation in der hauseigenen Tiefgarage häufig nicht erfüllen. Denn rechtliche, technische und finanzielle Hürden bremsen die neue Mobilität aus. Die Bundesregierung will das **Errichten privater Ladesäulen** nun fördern – und reagiert damit auf unseren anhaltenden Appell, ein **Förderprogramm in Höhe von 100 Mio. Euro** einzuführen. Denn wenn wir die E-Mobilität nicht in die Mitte

der Gesellschaft tragen, bleibt die viel zitierte Mobilitätswende ein Traum.

Wenig traumhaft sind leider manchmal die **jährlichen Eigentümerversammlungen**. Wie Sie souverän agieren und Versammlungen erfolgreich leiten, erfahren Sie in dieser Ausgabe. Lesen Sie u. a., welche Themen und Beschlüsse in diesem Jahr nicht fehlen sollten und welche neuen Entwicklungen die Versammlungen erleichtern können.

Sollten Sie vom Trubel der Versammlungssaison dann eine Auszeit benötigen, sind unsere **Veranstaltungshöhepunkte** im Frühjahr das Richtige für Sie. Am 20. und 21. März widmen wir uns auf dem **Forum Zukunft in Weimar** der „Herausforderung Zukunft“ und beleuchten, wie Sie Ihr Unternehmen für die Verwaltungsaufgaben von morgen rüsten. Vom 6. bis 11. Mai begrüßen wir Sie zur **2. DDIV-Sommerakademie** auf Mallorca. Im Gepäck haben wir aktuelle und praxisrelevante Themen des Verwalteralltags, von der Teilungserklärung bis hin zur Mietkaution. Buchen Sie Ihre Flüge am besten noch heute, denn die Himmelfahrtswoche ist erfahrungsgemäß eine fragte Reisezeit.

Buchen können Sie auch bereits Ihr Hotelzimmer im Estrel Berlin. Am 6. und 7. September feiern wir **30 Jahre DDIV** – auf dem **26. Deutschen Verwaltertag**. Freuen Sie sich auf ein spannendes Fachprogramm, hochkarätige Messekontakte und einen unvergesslichen Festabend. Mehr erfahren Sie unter [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

Bevor Sie umblättern: Haben Sie eigentlich Ihre Kreuze schon gemacht? Am **6. DDIV-Branchenbarometer** können Sie noch bis 26. März teilnehmen. Profitieren Sie von einem Abgleich betriebswirtschaftlicher Kennziffern und richten Sie Ihr Unternehmen erfolgreich aus: [www.ddiv.de/branchenbarometer](http://www.ddiv.de/branchenbarometer)

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

# Inhalt



4

Konstellation und Befugnis: Wann dürfen Verwalter auch als Makler auftreten?



50

Aktuelles zum Mietrecht: die formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung



55

Intelligente Lösung: Wie man die Finanzbuchhaltung effizient zusammenführt.

## POLITIK & AKTUELLES

### 4 Der Verwalter als Makler:

Was ist erlaubt?

### 6 Interview: die Zukunft der Messdienstleistung

### 7 DDIV DenkWERKSTATT: Positionen zur WEG-Reform

### 10 Aktuelle Meldungen

### 12 Veranstaltungen

## TITELTHEMA

### 13 Die Eigentümerversammlung

### 14 10 Tipps von Verwaltervertrag bis -vergütung

### 16 Neue Themen 2018: Das gehört auf die Agenda.

### 18 Effiziente Organisation: Was lässt sich auslagern?

### 20 Dokumente archivieren: zentral und revisions sicher

### 23 Deutliche Entlastung: der virtuelle Assistent

### 24 Die Web-Konferenz, das Für und Wider

### 26 Nur bedingt geeignet: der Umlaufbeschluss

### 28 Im Spiegel der Gerichte: der Verwaltungsbeirat

### 30 Wer darf was: die Protokollberichtigung

## GEBÄUDE & TECHNIK

### 33 Pro & Contra: Trinkwasserbeprobung auf Legionellen

### 36 Medienversorgung: Was bringt Glasfaser?

### 38 Modernisierung: alter Aufzug, was tun?

### 40 Nachrüstung: barrierefrei dank Aufzug

### 42 Brand- und Wasserschäden: Das ist zu tun.

### 44 Schimmelschäden: Was ändert der neue UBA-Leitfaden?

### 46 Spezialverfahren: Rettung für Bücher und Akten

## RECHT & STEUERN

### 47 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

### 53 Wegweisend: der BGH zur Eigentümerversammlung

## VERWALTUNG & FINANZEN

### 55 Künstliche Intelligenz: Neue Wege für die Finanzbuchhaltung

## DDIV AKTUELL

### 58 Nordrhein-Westfalen

### 59 Rheinland-Pfalz/Saarland

### 60 Baden-Württemberg, Mitteldeutschland

### 61 Berlin-Brandenburg

### 62 Partner des DDIV

### 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

### 63 Impressum

13

ab Seite

In der Eigentümerversammlung souverän bestehen

# „Viele unserer Anregungen wurden aufgegriffen“

Erste Anmerkungen zum neuen Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD

Von Martin Kaßler

**A**m 7. Februar 2018 haben sich CDU/CSU und SPD auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. Am 4. März soll das Abstimmungsergebnis der SPD-Basis feststehen. Wenn diese Ausgabe erscheint, dürfte somit bereits klar sein, ob es erneut eine große Koalition geben wird.

Bei einem „Ja“ gilt der Koalitionsvertrag. Aus unserer Sicht einer der wichtigsten Punkte ist die vereinbarte Reform des WEG, die der DDIV in der vergangenen Legislaturperiode gefordert hat. Schließlich bildet das Gesetz in vielen Bereichen nicht die aktuellen Entwicklungen ab und ist dringend reformbedürftig. Ob Kostenverteilungsschlüssel, Abstimmungsquoren, nachträgliche Zustimmungsverfahren, Beschlussfähigkeit, Rechtsfähigkeit der WEG oder Größe des Verwaltungsbeirates – der Handlungsbedarf ist groß.

Vereinbart ist auch die längst überfällige Harmonisierung mit dem Mietrecht. Wir benötigen jetzt zeitnah eine Reformkommission, die praxisnahe Vorschläge unterbreitet – ohne Aktionismus. Eine sinnvolle Reform des WEG muss das Ziel sein, damit nicht nach zehn Jahren die nächste Novelle erforderlich ist. Hierfür werden wir uns weiter mit der Expertise unserer Branche einsetzen.

Auch beim vereinbarten Bürgschaftsprogramm haben die Koalitionäre die

Anregung des DDIV aufgegriffen. Das über 20 Jahre laufende Programm der KfW soll den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtern. Kaufpreis bzw. Baukosten können hierüber anteilig abgesichert werden, womit das notwendige Eigenkapital abgesenkt wird. Der DDIV vertritt seit langem diese Position, damit auch Schwellenhaushalte an Wohneigentum partizipieren können. Und auch das Einführen eines Baukindergelds begrüßen wir als weitere Fördermöglichkeit für Familien.

Um die E-Mobilität voranzubringen, soll künftig ein Förderprogramm den Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur unterstützen. Unser anhaltender Appell, dass ohne einen solchen Anreiz die Mobilitätswende in Deutschland im Sande verläuft, hatte Erfolg. Die Elektromobilität muss in die Mitte der Gesellschaft getragen werden – und damit auch in die Eigentümergemeinschaften, die über vier Millionen Stellplätze als potenzielle Ladestandorte auf sich vereinen. Bedauerlich ist nur, dass die in früheren Entwürfen festgeschriebene Fördersumme über 100 Mio. Euro pro Jahr auf den letzten Metern aus dem Vertrag gestrichen wurde. Wichtig ist nun, dass E-Mobilität und WEG-Reform zusammenfinden und die Beschlussfassung über die Installation der Ladepunkte erleichtert wird.

Erfreulich ist, dass es keine weiteren Verschärfungen bei energetischen Anforderungen im Bestand und Neubau geben wird. Denn um tatsächliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu erzielen, sind

Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit entscheidend. Kritisch zu sehen sind allerdings die Regelungen zu Mietrecht und Modernisierungsumlage. Zwar ist es richtig, das gezielte Herausmodernisieren zu unterbinden. Aber ein Absenken der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent wird dringend erforderliche energetische Maßnahmen in Ballungsgebieten bremsen. Fraglich ist zudem, ob ein möglicher Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Familien den Immobilienkauf tatsächlich erleichtert – oder ob nicht das generelle Absenken der Grunderwerbsteuersätze zielführender wäre.

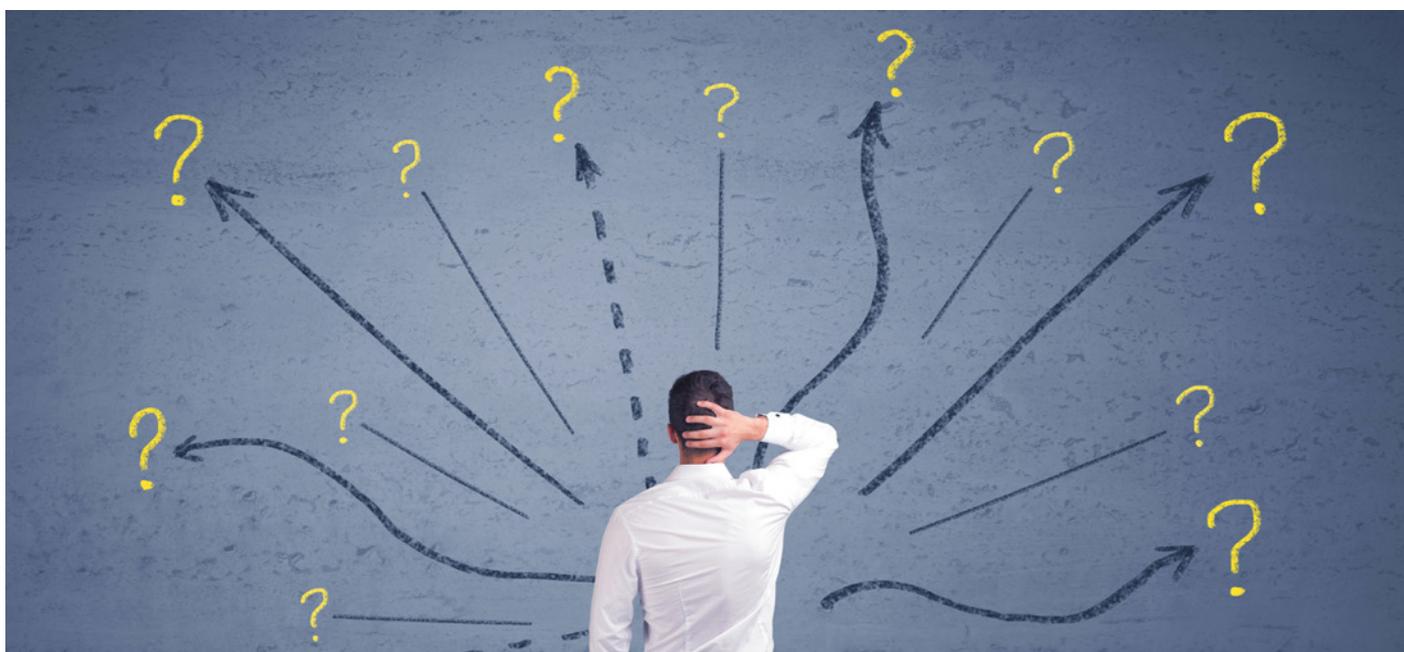
Aus Sicht der Verwalterbranche ist der Koalitionsvertrag insgesamt positiv zu beurteilen. Viele unserer Anregungen wurden aufgegriffen. Jetzt bleibt abzuwarten, ob die SPD-Basis für eine erneute große Koalition stimmt. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist auf das „Ja“ zu hoffen. Denn die Alternative ist der unbefriedigende Schwebezustand, in dem wir uns bereits seit fünf Monaten befinden.

**Die Ergebnisse des Koalitionsvertrages und ihre Auswirkungen auf unsere Branche werden wir in der kommenden Ausgabe detailliert vorstellen.**

# Der Verwalter als Makler: Ist das erlaubt?

Neue Mieter finden oder Einheiten verkaufen – unter welchen Umständen WEG-Verwalter als Makler auftreten dürfen.

Von Martin Kaßler



**E**r kennt die Eigentümergemeinschaft und die Wohnungen im Haus und ist in der Immobilienbranche ein Profi: der WEG-Verwalter. Wie einfach wäre es, wenn er leerstehende Eigentumswohnungen vermietet oder sich um den Verkauf kümmert. Aber ist das erlaubt, oder gibt es aus Sicht des „Berufsrechts“ Einschränkungen?

Die richtige Antwort lautet – wie so oft: Es kommt darauf an. Grundsätzlich sieht das Wohnungseigentumsgesetz selbst keine speziellen Regelungen ausdrücklich vor. Lediglich das Wohnungsvermittlungsgesetz bestimmt Beschränkungen, die durch

eine weitreichende Rechtsprechung ergänzt werden. So gibt es Konstellationen, in denen der WEG-Verwalter als Makler auftreten darf – und andere, in denen eine Maklertätigkeit ausgeschlossen ist.

## **Des Pudels Kern: Zustimmungserfordernis beim Verkauf**

Im Falle des Verkaufs einer Eigentumswohnung gilt für den WEG-Verwalter: Wurde er als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums bestellt, steht einer gleichzeitigen Tätigkeit als Verkaufsmakler für Wohn- oder Teileigentumseinheiten nichts entgegen.

Allerdings gilt es zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 1 WEG als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden kann, dass ein

Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Häufig ist in den Gemeinschaftsordnungen vereinbart, dass der amtierende Verwalter als Dritter in diesem Sinne bestimmt ist: Ihm obliegt es, die Solvenz des potenziellen Käufers zu prüfen ebenso wie seine sonstige Eignung als Mitglied der Eigentümergemeinschaft. So soll letztlich Schaden von den übrigen Eigentümern abgewendet werden.

Besteht eine solche Zustimmungspflicht, befindet sich der makelnde WEG-Verwalter grundsätzlich in einem institutionalisierten Interessenkonflikt (siehe auch BGH-Urteil vom 26.9.1990, Az. VI ZR 226/89): Auf der

einen Seite ist der Makler naturgemäß am Zustandekommen des Kaufvertrags interessiert, auf der anderen aber ist es die Aufgabe des Verwalters, nur einem geeigneten Erwerber die Zustimmung zu erteilen. Allerdings hat der BGH in einer späteren Entscheidung einen Provisionsanspruch anerkannt, wenn „ein von den Voraussetzungen des § 652 BGB unabhängiges Provisionsversprechen“ besteht (siehe BGH-Urteil vom 6.2.2003 – III ZR 287/02). Hierfür muss der Erwerber klar darüber aufgeklärt werden, dass der Makler auch Verwalter der Wohnungseigentumsanlage und seine Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums erforderlich ist. Ist diese Aufklärung erfolgt, besteht ein Provisionsanspruch des Maklers trotz seiner Verwaltertätigkeit.

Das bedeutet für die Praxis: Bedarf eine Veräußerung nicht der Zustimmung des WEG-Verwalters, steht sein Verwalteramt seiner Maklertätigkeit nicht per se entgegen. Unter diesen Umständen darf der WEG-Verwalter als Makler mit Provisionsanspruch agieren. Diese Erlaubnis gilt auch dann, wenn der Verwalter nicht nur das gemeinschaftliche Eigentum der WEG verwaltet, sondern zugleich auch das zu veräußernde Sondereigentum: Auch in diesem Fall kann er makelnd für den veräußerungswilligen Sondereigentümer tätig werden. Ist seine Zustimmung erforderlich, muss er den Erwerber über seine Doppelstellung deutlich aufklären.

### Provisionsanspruch bei Vermietung grundsätzlich möglich

Bei einer reinen WEG-Verwaltung kann der Verwalter des Gemeinschaftseigentums einer WEG für die Vermittlung eines Mietvertrages eine Provision verlangen – sofern eine entsprechende Vereinbarung besteht. Zwar besagt § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG, dass kein Anspruch auf Vergütung besteht, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermietter der Wohnungsvermittler ist. Doch nach Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 13.3.2003, Az. III ZR 299/02) ist diese Regelung nicht anzuwenden. Insoweit besteht für den makelnden Verwalter ein Provisionsanspruch gegenüber dem auftraggebenden Wohnungseigentümer.

Anders stellt es sich dar, wenn der makelnde WEG-Verwalter gleichzeitig Verwalter des zu vermietenden Sondereigentums ist. In diesem Fall ist ihm der Provisionsanspruch entsprechend dem WoVermG verwehrt, sowohl gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer als auch gegenüber dem neuen Mieter.

Nicht eindeutig ist die Rechtslage, wenn der Verwalter als Makler für die Vermietung von Teileigentum tätig werden soll. Klar ist aber, dass eine Maklertätigkeit grundsätzlich ausgeschlossen ist, soweit der Verwalter umfassende Vollmacht hat und ohne Rücksprache mit dem Eigentümer entsprechende Handlungen vornehmen kann. Denn in diesem Fall könnte der Verwalter anstelle des Eigentümers und dessen Interessen zuwiderhandeln.

Ein Entgelt kann nur dann vereinbart werden, wenn der Interessent vom makelnden Verwalter über die Verflechtung von Verwalter und Eigentümer aufgeklärt wird. Die Höhe des Entgeltes kann dabei der üblichen Maklerprovision entsprechen.

### Maklertätigkeit ist Einzelfallentscheidung

Die Antwort auf die Frage, ob ein WEG-Verwalter als Makler auftreten darf, muss also klar „Jein“ heißen. Eine allgemein gültige Antwort gibt es nicht. So gilt es generell in jedem Einzelfall zu prüfen, ob und gegenüber wem der Wohnungseigentumsverwalter bei einer makelnden Tätigkeit Entgeltansprüche hat.

Entscheidend ist immer die jeweilige **Konstellation und Befugnis des Verwalters.**

„Auch beim Trinkwasser vom KALO-Full Service profitieren, für mehr Sicherheit in Ihrer Liegenschaft – dafür sorgen wir persönlich.“

Frederick von Hafe, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO



### Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz

- » Vernetzte Geräteinfrastruktur: Modernste Funktechnologie „Made in Germany“
- » Fullservice: Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice
- » Weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen
- » Über 80 verschiedene Softwarelösungen im digitalen Datenaustausch

### Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50  
 KALORIMETA AG & Co. KG  
 info@kalo.de · www.kalo.de



# 5 Fragen an ...

Im Oktober traf DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler den ista-Geschäftsführer Thomas Zinnöcker auf der EXPO REAL in München zu einem Kurzinterview.

## 1

**Herr Zinnöcker, ista hat einen neuen Investor aus Hongkong. Was wird sich für Ihre Kunden aus der Immobilienwirtschaft ändern?**

Für unsere Kunden ändert sich mit dem Eigentümerwechsel nichts. Wir werden auch in Zukunft innovative, hochwertige Produkte und Services liefern und ein verlässlicher Dienstleister sein. Mit dem neuen Eigentümer haben wir die große Chance, unser Unternehmen langfristig und nachhaltig weiterzuentwickeln – und für unsere Kunden noch besser zu werden.

## 2

**Wie sieht die Zukunft von Energiedienstleistern wie ista aus? Wird es den klassischen Ableser in fünf oder zehn Jahren noch geben?**

Der Markt ist sicher in Bewegung. Und wir bei ista auch. Wir wollen die Chancen der Digitalisierung sehr konsequent nutzen und werden uns als innovativer Immobiliendienstleister für digitale Effizienz- und Prozesslösungen weiter diversifizieren. Dazu braucht es beides: den großen Erfahrungsschatz und das Wissen aus unserem klassischen Heizkostengeschäft, sicher aber auch den Mut, neue digitale Wege zu gehen. Mit 450 000 Kunden und bereits mehr als 18 Millionen

digitalen Geräten im Einsatz haben wir auf alle Fälle bereits eine enorm starke Ausgangsposition erarbeitet.

## 3

**Zurzeit reden alle vom intelligenten Gebäude. Welche Lösungen sehen Sie in diesem Bereich, die Hausverwaltern ihren Arbeitsalltag tatsächlich erleichtern?**

Heute hat ein Hausverwalter eine Vielzahl verschiedener Prozesse im Gebäude separat voneinander zu managen. Viele davon sind nach wie vor analog, zeitaufwendig und mühsam. Digitale Lösungen können hier helfen, diese Prozesse einfacher, schneller und auch wirtschaftlicher zu machen. Ich denke dabei an die zeitnahe Visualisierung von Energieverbräuchen, aber auch an das Leerstandsmanagement oder die vollautomatische Verwaltung von Zugangsrechten für Gebäude, Wohnungen oder Tiefgaragenplätze.

## 4

**Wie wird die Rollenverteilung von Hausverwalter und Dienstleistern wie ista in Zukunft aussehen?**

Der Hausverwalter ist die zentrale Schnittstelle zwischen Eigentümer und Mieter. Das wird auch in Zukunft so bleiben. Unser Ziel ist es, den Verwalter bei seiner Arbeit so gut wie möglich zu unterstützen. Dazu liefern wir smarte Lösungen für ein effizientes und wirtschaftliches Gebäudemanagement, die ihm seine tägliche Arbeit erleichtern und ihm darüber hinaus mehr Transparenz über die Prozesse im Gebäude bieten.

## 5

**Werden die digitalen Prozesse den Hausverwalter in Zukunft überflüssig machen?**

Nein, weil die menschliche Komponente eine wichtige Rolle spielt. Vielen Eigentümern ist es wichtig, dass ihre Mieter einen persönlichen Ansprechpartner haben. Der Verwalter der Zukunft wird daher mehr Zeit für den direkten Kontakt mit den Mietern aufbringen und weniger für rein administrative Aufgaben. Seine Rolle wird es sein, auf Basis von direktem Feedback der Mieter und transparenten Gebäudedaten gute Entscheidungen für ein nachhaltiges und wirtschaftliches Gebäudemanagement zu treffen.



ista-CEO Thomas Zinnöcker im Gespräch mit DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler



# Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

**Folge 10:** Steine statt Brot – Plädoyer für die ersatzlose Streichung von § 49 Abs. 2 WEG

Von Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Den Reformbedarf hat der DDIV gegenüber der Politik erfolgreich kommuniziert; zwischenzeitlich haben Union und SPD die WEG-Novelle in ihrem Koalitionsvertrag vom 7. Februar 2018 verankert. Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesenpapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in DDIVaktuell veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)

Foto: © Patino / Shutterstock.com

**M**it der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.7.2007 wurde § 49 Abs. 2 WEG eingeführt. Wird die Tätigkeit des Gerichtes durch den Verwalter veranlasst und trifft ihn dabei ein grobes Verschulden, können ihm Prozesskosten auferlegt werden, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Die Norm durchbricht dabei in Einzelfällen den zivilprozessualen Grundsatz, wonach die unterlegene Partei die Prozesskosten (Gerichts- und Anwaltskosten) zu tragen hat. Die Vorschrift wurde aus prozessökonomischen Gründen eingeführt, um Wohnungseigentümer davor zu schützen, ihren materiell-rechtlichen Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter in einem gesonderten Verfahren durchsetzen zu müssen (BT-Drs. 16/887, 41). Für die Verfahrensbeteiligten hat die Regelung Charme: Wohnungseigentümer streiten, die Rechnung bezahlt der Verwalter. Die Praxis zeigt aber, dass das gesetzgeberische Ziel weit verfehlt wird. Von prominentester Relevanz ist § 49 Abs. 2 WEG im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 43 Nr. 4 WEG, bei dem sich ein oder mehrere Wohnungseigentümer und die übrigen Eigentümer als Prozessparteien gegenüberstehen.

### Ziel erreicht?

Prozessökonomie zielt darauf ab, den Nutzen eines Verfahrens zu optimieren, zugleich den entstehenden Aufwand zu begrenzen.

zen, nebenbei ein möglichst rasches Ergebnis unter Vermeidung von Folgeprozessen zu erreichen. In den wenigsten Fällen wird ein Kostenantrag gem. § 49 Abs. 2 WEG bereits mit Einreichung der Klage gestellt. Zunächst warten die Parteien den Verlauf der mündlichen Verhandlung und die vorläufige Einschätzung der Sach- und Rechtslage durch den erkennenden Richter ab. Erst wenn in diesem Stadium eine Pflichtverletzung des Verwalters Gegenstand der Erörterungen wird, wird ggf. ein Antrag gem. § 49 Abs. 2 WEG gestellt. Der Richter ist dann verpflichtet, dem Verwalter rechtliches Gehör zu gewähren. Er erhält folglich Gelegenheit, zu den erhobenen Vorwürfen Stellung zu beziehen. In dieser Phase ist der Verwalter selbstverständlich berechtigt – und wird dabei gut beraten sein –, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung seiner Interessen zu beauftragen, und ihm ist ein eigenes Schriftsatzrecht einzuräumen. In Einzelfällen wird allein zur Frage seines Verschuldens eine neue mündliche Verhandlung einberufen werden müssen. Die Prozesskosten erhöhen sich damit um die Gebühren des zusätzlichen Rechtsanwalts, zudem verzögert sich der Rechtsstreit.

Eine Kostenentscheidung führt auch nicht zwangsläufig zur Vermeidung eines weiteren Schadenersatzprozesses. In Einzelfällen kann der Schaden, der den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft entsteht, über die Prozesskosten hinausgehen, z. B. dann, wenn ein Instandsetzungsbeschluss aus formellen Gründen für ungültig erklärt wird, die Eigentümerversammlung zu einem späteren Zeitpunkt erneut über die Maßnahme entscheidet und sich die Kosten dafür zwischenzeitlich erhöht haben. Das Gericht, das über die Gültigkeit des Erstbeschlusses zu befinden hat, kann selbstverständlich nicht über den Schadenersatz, der durch die Verzögerung entstanden ist, entscheiden. Insoweit müsste die WEG diesen Schaden in einem gesonderten Verfahren geltend machen. In diesem Prozess wäre sie aber auch berechtigt, die Kosten des Rechtsstreits der Beschlussanfechtungsklage ebenfalls zum Gegenstand und Inhalt zu machen. Dies wäre auch möglich, wenn das Gericht die Anwendung des § 49 Abs. 2 WEG verneint.

Zur Frage der Veranlassung: Die Tätigkeit des Gerichtes muss durch den Verwalter veranlasst sein. Uneinigkeit herrscht darüber, wann ein Verwalter die Tätigkeit des Gerichtes veranlasst hat. Einfache Kausalität soll nicht ausreichen. Vielmehr soll zu prüfen sein, ob sich der Verwalter derart verhalten hat, dass die Klagepartei bei verständiger Würdigung davon ausgehen musste, sie werde nur über ein Verfahren zu ihrem Recht kommen (Bärmann/Roth, § 49 Rdn. 31).

Insbesondere bei Verkündung sog. Zitterbeschlüsse, stellt sich die Frage, ob der Verwalter auch nach erfolgter Aufklärung der Eigen-

tümerversammlung vor der Beschlussfassung die Tätigkeit des Gerichtes veranlasst hat, wenn er den Beschluss verkündet und dieser angefochten wird. Eine einheitliche Rechtsprechung zum Begriff der Veranlassung hat sich bis heute nicht herausgebildet, Rechtssicherheit besteht nicht.

### Welcher Verschuldensmaßstab gilt für wen?

Die Begrenzung auf grobes Verschulden führt zu unterschiedlichen Ergebnissen bei der Ausübung des richterlichen Ermessens, das davon abhängig sein kann, ob ein Profi- oder ein Amateurverwalter tätig ist, da neben dem objektiven Pflichtverstoß auch die subjektive Vorwerfbarkeit geprüft werden muss. Eine objektive Pflichtverletzung wird auf der subjektiven Ebene also unterschiedlich bewertet. Eigentümergeinschaften, die einem Amateurverwalter vertrauen, werden daher in geringerem Maße geschützt als solche, die von einem Profi verwaltet werden. Dieses Ergebnis konterkariert einerseits Verbraucherschutzinteressen, andererseits steht es einer einheitlichen Rechtsprechung zu § 49 Abs. 2 WEG entgegen. Hinzu kommt, dass die Rechtsprechung bislang einheitliche Kriterien zur Frage, wann ein Verwaltungshandeln fachgerecht ist, nicht herausgebildet hat.

### Eingriff in die Privatautonomie?

Anerkannt ist, dass der Eigentümerversammlung Beschlusskompetenz für die Entlastung des Verwalters zukommt. Die Entlastung wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne des § 397 Abs. 2 BGB. Ferner vertritt die Rechtsprechung, dass die Mehrheit der Eigentümer im Rahmen des sog. Verzeihungsermessens Verwaltungshandeln billigen und als nicht pflichtwidrig ansehen kann (LG Hamburg, ZMR 2012, 290; BGH ZMR 2012, 565). Erwachsen solche Beschlüsse in Bestandskraft, steht dies einer gerichtlichen Entscheidung gem. § 49 Abs. 2 WEG auf den ersten Blick wohl entgegen. Das Gericht trifft aber insoweit eine eigene Ermessensentscheidung, die nicht an die Entscheidung der Wohnungseigentümer gebunden sein dürfte; mithin erfolgt ein massiver Eingriff in die Privatautonomie und das Selbstorganisationsrecht der Eigentümerversammlung, was mit der Rechtsordnung nicht vereinbar ist.

### Problemfall Rechtsanwalt?

In der Regel wird der Prozessbevollmächtigte der Beklagten vom amtierenden Verwalter mandatiert. Die Kosten dieses Anwalts werden gem. § 50 WEG erstattet. Stellt der Rechtsanwalt der beklagten Wohnungseigentümer fest, dass die Anfechtungsklage begründet sein dürfte, ferner ein grobes Verschulden der Verwaltung vorliegt, so ist er selbst verpflichtet, einen Antrag gem. § 49 Abs. 2 WEG zu stellen. Obwohl ein klassischer Fall einer juristischen Interessenkollision nicht vorliegt, kann es zu natürlichen Interessenkollisionen kommen, da Verwalter häufig mit denselben erfahrenen Rechtsanwälten zusammen arbeiten. Ein Ausweg wäre die Mandatierung durch einen oder mehrere Beklagten, was zum unerwünschten Ergebnis führen könnte, dass mehrere Rechtsanwälte auf Beklagenseite tätig werden. Die Koordination der Mandatierung und die Einhaltung von Fristen werden erschwert – ein Model, dem man die Praxistauglichkeit absprechen muss.

Derzeit kann es zu **Interessenkollisionen** bei der **anwaltlichen Vertretung** kommen.

## Die Rechtsmittel des beklagten Verwalters sind gesetzlich unangemessen begrenzt.

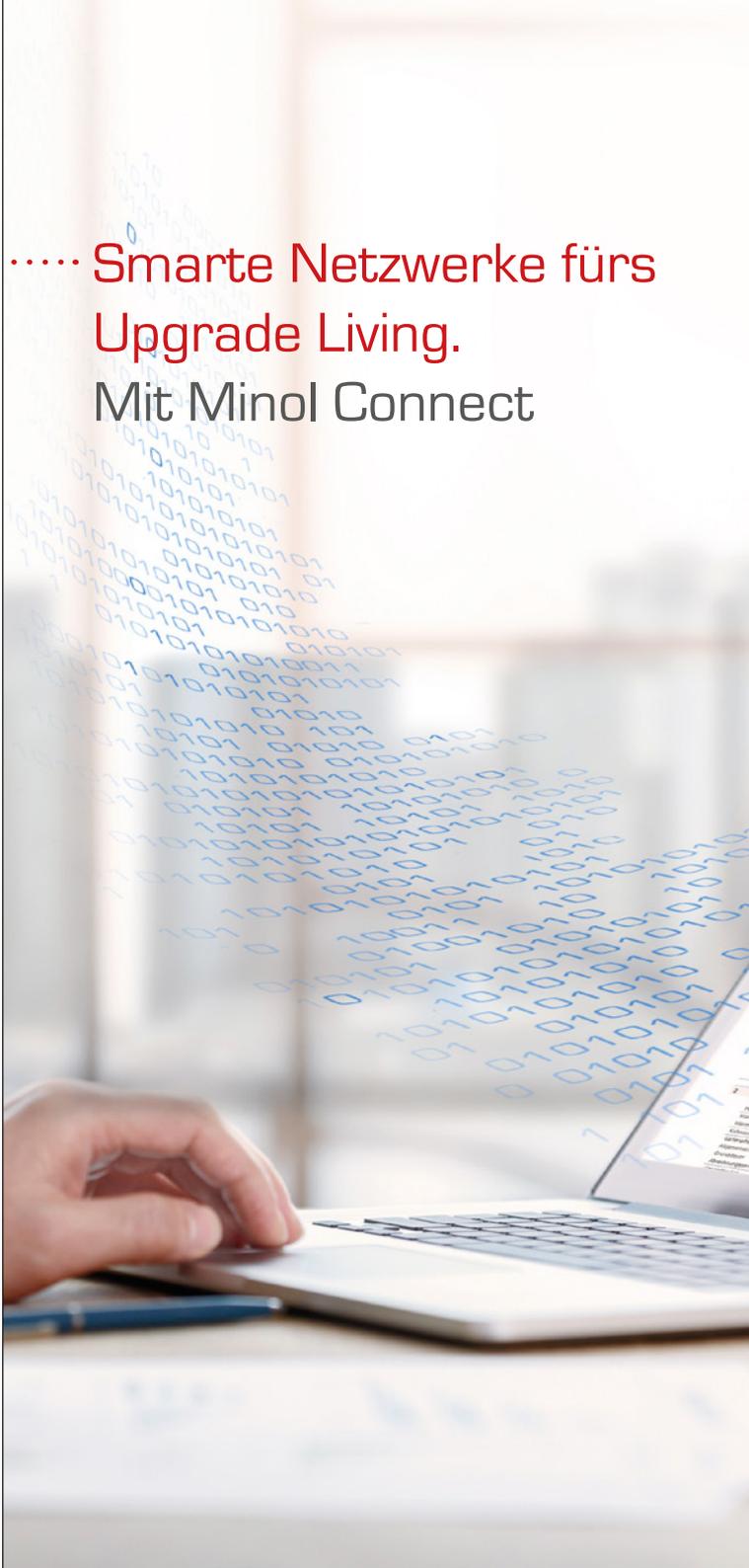
### Rechtsmittel des Verwalters

Wird der Verwalter Opfer einer Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG, kann er sich dagegen mit sofortiger Beschwerde wehren. Erfolgt die Kostenentscheidung erstmals im Berufungsverfahren, ist die Rechtsbeschwerde statthaft, aber nur, wenn sie vom Berufungsgericht zugelassen ist (BGH, Beschluss vom 7.7.2016 – 5 ZB 15/14). Lässt das Berufungsgericht die Rechtsbeschwerde nicht zu, ist der Verwalter auf eine Nichtzulassungsbeschwerde beschränkt. In Einzelfällen steht ihm gegen die Entscheidung kein Rechtsschutz zur Seite. Bislang nicht geklärt ist, welcher Beschwer dewert bei der Zulässigkeit zu beachten ist. In Frage kommt die 200-Euro-Grenze des § 567 Abs. 2 ZPO. Vertretbar ist auch, dass zusätzlich der Streitwert der Hauptsache über der Grenze von 600 Euro liegen muss. Auseinanderdriftende Ergebnisse sind auch möglich, wenn der Verwalter nach der ersten Instanz eine Beschwerdeentscheidung sucht, gleichzeitig die unterlegene Partei der Hauptsache Berufung einlegt. Betrachtet man den Verwalter insoweit als „am Verfahren beteiligt“, kann von der eingangs beschriebenen Prozessökonomie keine Rede mehr sein.

### ZUSAMMENFASSUNG UND THESEN

1. § 49 Abs. 2 WEG erreicht das Ziel der Prozessökonomie nicht. Er führt zu einer Aufblähung und Verteuerung des Rechtsstreits.
2. Die Kostenentscheidung deckt nicht alle denkbaren Schadenersatzansprüche ab, Folgeprozesse werden nicht vermieden.
3. Es herrscht Rechtsunsicherheit in Hinblick auf die Anwendung des Begriffes „Veranlassung“.
4. Ein einheitlicher Verschuldensmaßstab existiert nicht, Verbraucherrechte werden geschwächt, eine einheitliche Rechtsprechung wird sich nicht herausbilden.
5. Die Norm kann zu natürlichen Interessenkollisionen bei der rechtsanwaltlichen Vertretung auf Beklagtenseite führen.
6. Dem Verwalter stehen nur begrenzte Rechtsmittel zu. Auseinanderdriftende Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren sind nicht ausgeschlossen.

## ..... Smarte Netzwerke fürs Upgrade Living. Mit Minol Connect



### Schaffen Sie jetzt die richtige Basis für eine smarte Bewirtschaftung.

Mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect – mehr Transparenz, Einsichten und Effizienz. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.

[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**  
Alles, was zählt.

## 6. DDIV-Jahresumfrage gestartet

**Bis zum 26. März läuft die wichtigste Erhebung der Branchendaten.**

Zum sechsten Mal in Folge ruft der DDIV Immobilienverwaltungen bundesweit zur Teilnahme an der größten und wichtigsten Branchenumfrage auf. Das aus den erhobenen Daten erstellte jährliche DDIV-Branchenbarometer hat sich als wichtigster Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung von Immobilienverwaltungen etabliert und dient als verlässliche Referenz für Fachbeiträge, Publikationen und Analysen. Vor allem aber ermöglicht es auch den Verwaltungsunternehmen selbst den Abgleich der eigenen betriebswirtschaftlichen Kennziffern mit branchenspezifischen Daten.

Schwerpunkt ist auch in diesem Jahr die Vergütung in der WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung. Darüber hinaus stehen Fragen zu Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden sowie zur Mitarbeiterentwicklung im Fokus.

Der Fragebogen kann online oder von Hand ausgefüllt werden, was rund 20 Minuten in Anspruch nimmt. Alle Daten werden anonymisiert erhoben und ausschließlich im Rahmen des 6. DDIV-Branchenbarometers ausgewertet. Allen Teilnehmern dankt der DDIV schon jetzt für ihre Unterstützung bei der Erstellung eines repräsentativen Branchenbildes und bittet um Rücksendung der ausgefüllten Fragebögen bis zum 26. März 2018 per E-Mail an [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de) oder per Fax an 030/30096 79-21. Zur Umfrage geht es hier: [www.ddiv.de/branchenbarometer](http://www.ddiv.de/branchenbarometer)

## DDIV: Wachstumstrend hält an

2 400 Mitgliedsunternehmen in Landesverbänden organisiert

Als Spitzenverband für Immobilienverwaltungen vertritt der DDIV inzwischen mehr als 2 400 Unternehmen mit insgesamt rund 5,6 Millionen Wohneinheiten. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl damit um 200 Unternehmen. „Wir sind weiter fokussiert und wollen auf 3 000 Unternehmen wachsen. Die Branche honoriert unser Bestreben, gute Rahmenbedingungen für die Zukunft der Unternehmen zu schaffen. Was uns glaubwürdig, schlagkräftig und unverwechselbar macht, ist, dass wir uns ausschließlich für die Interessen der Immobilienverwalter einsetzen“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Die Stärke des Dachverbandes liegt aus seiner Sicht auch darin, die für Immobilienverwaltungen entscheidenden Themen voranzutreiben: Weiterentwicklung der Vergütungsstrukturen, Erschließen neuer Geschäftsfelder, Digitalisierung und gemeinsame Entwicklung passgenauer Produkte mit Dienstleistern der Branche. Hinzu kommen etliche für die Branche erzielte politische Erfolge in den vergangenen Jahren. Das kontinuierliche Wachstum des Verbandes um jährlich sieben bis zehn Prozent führt der DDIV-Präsident auch auf das breite Leistungsangebot seiner Landesverbände zurück, das u. a. kostenfreie Rechtsberatung, Versicherungslösungen und zahlreiche Weiterbildungsveranstaltungen beinhaltet. Zudem wird die Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband für immer mehr Wohnungseigentümer zu einem Kriterium bei der Wahl der Immobilienverwaltung.



### Neue Infobrief-Reihe von DDIV und KfW Aktuelles über Sanierungszuschüsse für WEG und Verwalter

Kompakt zusammengefasste Informationen über Förderangebote und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Sanierungsvorhaben bietet der neue „Infobrief Spezial für Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen“, den der DDIV mit der KfW Bankengruppe als Reihe auflegt. Der erste unterrichtet Eigentümergemeinschaften und Immobilienverwaltungen über Möglichkeiten der Förderung energetischer Sanierungen und altersgerechter Umbauten. „Häufig sind nicht alle Möglichkeiten bekannt, oder es bestehen Unsicherheiten, wie solche Zuschüsse beantragt werden können“, erläutert KfW-Abteilungsdirektor Dr. Burkhard Touché den Hintergrund der Infobriefreihe. DDIV und KfW arbeiten bereits seit Jahren erfolgreich zusammen.



## Kein Sanierungszwang für sozialen Wohnungsbau

EU-Parlament lehnt Änderungsantrag zur Energieeffizienzrichtlinie ab

Ende Januar stimmte das Europaparlament gegen die Ausweitung einer verpflichtenden Sanierungsrate auf Gebäude von Ländern und Kommunen sowie auf Sozialwohnungen. Vorgesehen war, die Sanierungsrate von Sozialwohnungen auf drei Prozent pro Jahr zu erhöhen. Als „unverhältnismäßig“ und „schädlich“ bezeichnete die Wohnungswirtschaft die Pläne und zeigte sich angesichts der Entscheidung der EU-Parlamentarier erleichtert. Sie warnten im Vorfeld vor negativen Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau und die Mietpreisentwicklung.

## Grunderwerbsteuer erneut in der Kritik

Länder nehmen mehr als 13 Milliarden Euro ein.

Die Bundesländer sollen im vergangenen Jahr allein durch die Grunderwerbsteuer 13,1 Mrd. Euro eingenommen haben – 50 Prozent mehr als im Vergleich zum Jahr 2011. Ganze 27 Mal wurde die Grunderwerbsteuer seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 erhöht. In Brandenburg, NRW, dem Saarland, Thüringen und Schleswig-Holstein gilt der derzeitige Höchstsatz von 6,5 Prozent, in Berlin und Hessen sind es sechs Prozent. Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt erheben fünf Prozent; Hamburg 4,5 Prozent. Nur in Sachsen und Bayern liegt der Satz noch bei den ursprünglichen 3,5 Prozent.

Die Kritik: Zu hohe Kaufnebenkosten bremsen die Bildung von Wohneigentum aus. Neben der Grunderwerbsteuer verteuern die Kosten für Makler, Notar und Grundbucheintrag den Immobilienkauf. So können die Kaufnebenkosten bis zu 16 Prozent des Kaufpreises betragen. Bei einem Objekt für 400.000 Euro entspricht das 64.000 Euro, die Käufer zusätzlich aufbringen müssen. Der im Februar 2018 geschlossene Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD sieht die Möglichkeit eines Grundsteuerfreibetrags für Familien vor und will gegen Share Deals vorgehen, um für mehr steuerliche Gerechtigkeit zu sorgen. Bereits 2017 kündigte die nordrhein-westfälische Landesregierung an, privaten Käufern Freibeträge einzuräumen, um auch Familien mit mittlerem Einkommen den Weg in die eigenen vier Wände zu ebnen.

## Grundsteuer vor dem Verfassungsgericht

Veraltete Einheitswerte auf dem Prüfstand

Das Bundesverfassungsgericht verhandelte Mitte Januar über die Verfassungsmäßigkeit der aktuellen Grundsteuer. Die Einheitswerte, an denen sich die Grundsteuer bemisst, stammen in den westdeutschen Bundesländern aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland sogar aus dem Jahr 1935. Die heutige Bewertung auf Basis der veralteten Einheitswerte könnte verfassungswidrig sein, da diese Werte eigentlich alle sechs Jahre hätten angepasst werden müssen. Zudem führen die aktuell verwendeten Berechnungsverfahren zu unterschiedlichen Ergebnissen, je nachdem, ob ein Grundstück mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut ist (Ertragswertverfahren) oder ob eine besondere Gestaltung und Ausstattung vorliegt (Sachwertverfahren). Dies wurde auch bereits vom Bundesfinanzhof moniert, da sich die Grundstückswerte in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verändert haben. Im Ergebnis erklären die Finanzämter die Grundsteuerbescheide seit dem 1. Januar 2009 für vorläufig.



## Weiterbildung vor alpiner Kulisse

Das war die 7. DDIV-Wintertagung

Auf die Bretter, fertig, los! – der DDIV lud vom 28. Januar bis 2. Februar zur Wintertagung nach Österreich, ins Skigebiet Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn. Mehr als 130 Teilnehmer rüsteten sich für das Verwalterjahr 2018 bei echtem Kaiserwetter, Tiefschnee und einem umfassenden Fachprogramm: Prof. Dr. Martin Häublein brachte Licht ins Dunkel der WEG-Abrechnung und ihrer Tücken bei der ordnungsgemäßen Erstellung. Sein Workshop öffnete den Blick für das Nachbarland Österreich und das dortige Wohnungseigentumsgesetz. DDIV-Vizepräsident Steffen Haase widmete sich den Grenzen des hiesigen und seinem umfassenden Reformbedarf. Auf die These „Einzelkämpfer war gestern!“ lässt sich das Ergebnis der Podiumsdiskussion bringen: Verlässliche Dienstleister sind für die immer komplexere Tätigkeit und die wachsende Verantwortung des Verwalters unerlässlich, auch um Service und Qualität zu verbessern. Abschließend erläuterte Prof. Dr. Markus Artz aktuelle BGH-Entscheidungen zum Verbraucherschutz in der Mietverwaltung unter besonderer Berücksichtigung von Eigenbedarfskündigung und der Widerruflichkeit von Vereinbarungen. Zu all dem bot das unmittelbar am Skigebiet liegende Tagungshotel hinreichend Gelegenheit für Wintersport, Wellness und Ausflüge in die Umgebung.



## Herausforderung Zukunft meistern

Forum Zukunft III am 20. und 21. März 2018 in Weimar

Es kommt einiges zu auf Immobilienverwaltungen: neue Gesetze und höhere Ansprüche an ihre Leistung, aber auch Themen wie Vergütung, Digitalisierung und Personalentwicklung. Wie solche Herausforderungen zu meistern sind, darum dreht sich das Forum Zukunft III in Weimar: Verwaltervertrag und -vergütung, neue Wertschöpfungsmöglichkeiten, die Chancen der Digitalisierung sowie Aspekte der Mitarbeitergewinnung und -bindung stehen im Vordergrund der praxisorientierten Veranstaltung. Experten stellen erprobte Erfolgsmodelle vor und geben Denkanstöße für eine zukunftsweisende unternehmerische Ausrichtung.

## DDIV UND LANDESVERBÄNDE

### DDIV

#### > Forum Zukunft III

Datum/Ort: 20.–21.3.2018, Weimar

Anmeldung: [www.ddiv.de/forum-zukunft](http://www.ddiv.de/forum-zukunft)

### VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

#### > 12. Premium-Workshop mit Verwaltungsbeiratsschulungen

Datum/Ort: 19.–21.4.2018,

SI-Centrum Stuttgart

Anmeldung: [www.vdiv.de/veranstaltungen](http://www.vdiv.de/veranstaltungen)

### VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

#### > Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 14.3.2018, Frankenthal

Anmeldung: [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de) oder

Tel.: +49 6238 98358-13

+++ SEMINARREIHE DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG WEGEN HOHER NACHFRAGE ERWEITERT +++

### VDIV SACHSEN-ANHALT

#### > Verwalterforum Magdeburg Datenschutzgrundverordnung

Datum/Ort: 25.4.2018,

IntercityHotel Magdeburg

Anmeldung: [www.vdiv-sa.de](http://www.vdiv-sa.de)

### VDIV NIEDERSACHSEN/ BREMEN

#### > Datenschutzgrundverordnung

Datum/Ort: 8.5.2018, Loccumer Hof Hannover

Anmeldung: [www.vdiv-nds-bremen.de](http://www.vdiv-nds-bremen.de)

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**





# Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie  
für die Wohnungswirtschaft.

[unitymedia.de/wohnungswirtschaft](http://unitymedia.de/wohnungswirtschaft)



**unitymedia**

Küche. Diele. Bad. Glasfaser.

Wohnen neu denken.

Mieter, Bewohner, Mittler. Menschen mit Anspruch.

Ob Altbau, Neubau oder Nestbau.

Breitband heißt Lebensqualität.

TV, Telefon, Internet. Chatten, shoppen, skype, gamen, streamen.

Alles gleichzeitig. Alle gleichzeitig. Normal.

WLAN bis in den Garten. Und den Keller.

Endlich. Schnell, unlimitiert, sicher.

Jetzt mit bis zu 400 Mbit/s. In Zukunft mit bis zu 10 Gbit/s.

Multimedia-Anschluss.

Lebensraum, in dem sich alle entfalten.

Zufriedene Bewohner, zufriedene Vermieter.

Kommunikation per Mausclick. Verbrauchsdaten in Echtzeit.

Effizienter verwalten. Effektiver verdienen.

Keine Klagen, keine Fragen. Keine Frage:

Die Investition zahlt sich aus. Schon heute.

Und morgen erst recht.



# Lebensqualität braucht Multimedia braucht Bandbreite.



452 Minuten

am Tag nutzen Menschen deutschlandweit TV, Radio und Internet.

(Quelle: Statista 2016)



60GB

genutztes Datenvolumen im Monat pro Nutzer im Jahr 2016.

(Quelle: Bundesnetzagentur Jahresbericht 2016)



57,6 Mio. Menschen

sind deutschlandweit regelmäßig mit TV, Telefonie und am Computer online. Das sind rund 77,6 % der Bevölkerung über 14 Jahren.

(Quelle: Initiative D21, TNS Infratest)

Riesige digitale Programmvierfalt, teilweise in Ultra-HD-Qualität, Internet ohne Zeit- und Volumenbegrenzung, stabile und sichere Verfügbarkeit. Das geht? Das geht! Im COAX-Glasfaser-Netz von Unitymedia – dem größten zusammenhängenden Breitbandkabelnetz in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

- Kostengünstige Internet- und Telefoniefatrates
- Downloadgeschwindigkeit von bis zu 400 Mbit/s – ab 2018 sogar im Gigabitbereich
- Unverschlüsselt rund 90 digitale Sender in SD und rund 25 in HD
- Zusätzlich Pay-TV, Video-on-Demand, Sky u. v. m.
- 24 h technische Unterstützung und Entstörservice

## Smart planen, smart verwalten, smart beraten.

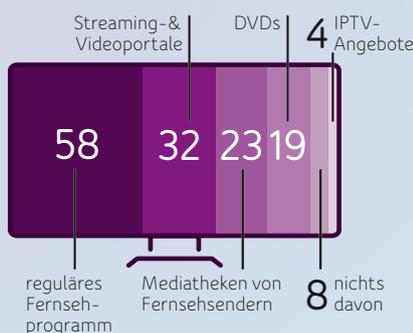
Während Ihre Mieter von der Bandbreite für Unterhaltung und Kommunikation profitieren, geht es für die Wohnungswirtschaft um mehr. Mehr Effizienz, mehr Leistung, mehr Wert. All das ermöglicht die intelligente, auf Glasfaser basierende Netzarchitektur von Unitymedia:

- einheitliche, zentrale Versorgung im gesamten Haus
- Minimierung des Kosten- und Verwaltungsaufwands
- Basis für eine digitale Verwaltung durch unsere Hauskonnektivität
- innovative Services wie das UnitymediaBoard, WLAN-Hotspots für Wohnquartiere, spezielle WLAN-Lösungen für Hotels oder möblierte Apartments
- Wohnwertsteigerung und bessere Vermietbarkeit

## TV, Internet, Homeoffice. Nichts geht ohne gute Anbindung.

Neben Lage, Lage, Lage ist eine moderne Kommunikationsinfrastruktur ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungs- und Immobilienbewertung – jetzt und in Zukunft. Das ist das zentrale Ergebnis einer Forsa-Umfrage im Auftrag von Unitymedia. Im Juni 2017 wurden 1.001 Frauen und Männer zwischen 18 und 55 Jahren befragt.

Das sind die bevorzugten Kanäle für Spielfilme, Serien und TV-Shows:

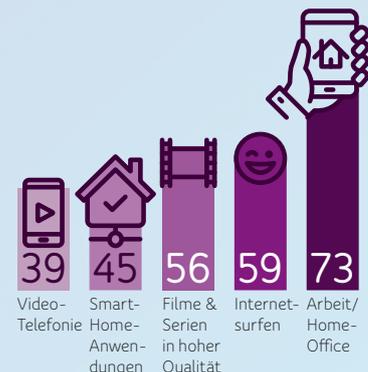


Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

So wichtig ist eine gute und schnelle Internetanbindung bei der Wohnungswahl:



Für diese Tätigkeiten gewinnt eine schnelle Internetverbindung in Zukunft an Bedeutung:



Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich



# Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie  
für die Wohnungswirtschaft.

[unitymedia.de/wohnungswirtschaft](http://unitymedia.de/wohnungswirtschaft)



# Die Eigentümer- versammlung

Cool bleiben trotz hitziger Debatten!

## DDIV ZUM THEMA

### Es gibt viel zu tun ...

**H**ochsaison für Verwalter: Die Eigentümersammlungen stehen an! Während einige Eigentümer den Versammlungen am liebsten komplett fernbleiben, nutzen andere sie als Ventil ihrer Unzufriedenheit. Um trotz Querelen nicht den Faden zu verlieren, ist gute Vorbereitung der Schlüssel zum Erfolg. Und da ist ja heute niemand mehr ganz auf sich allein gestellt. Zahlreicher dienstbarer Geister kann man sich inzwischen bedienen, um personalintensive Vorarbeiten wesentlich entspannter zu erledigen. Bleibt die ein oder andere rechtliche Frage, in der man sich sicher fühlen sollte, um auch bei hitzigen Debatten einen kühlen Kopf zu bewahren. Auf den folgenden Seiten finden Sie beides: Expertentipps für die effiziente Vorbereitung Ihrer Versammlungen und juristische Klärung für häufig auftretende Probleme. So können Sie die Versammlung auch nutzen, um sich als kompetenter Verwalter zu präsentieren – und Argumente für Ihre Wiederbestellung zu liefern. Kommen Sie gut durch die Saison!

# Praxistipps rund um die Eigentümerversammlung

Stehen Sie schon in den Startlöchern zur Versammlungssaison? So machen Sie alles richtig.

Von Steffen Haase

## 1. DER RICHTIGE ZEITPUNKT

Eigentümerversammlungen dürfen nicht zur „Unzeit“ stattfinden, also an Arbeitstagen nicht vormittags oder am frühen Nachmittag. Nach neuerer Rechtsprechung ist ein Beginn um 16:00 Uhr zulässig, 15:00 Uhr jedoch nicht. Als unzulässig gelten auch Termine in den allgemeinen Ferienzeiten, die für Ferienwohnanlagen wiederum ideal sein können. Hier besteht ein Ermessensspielraum, was üblich und den jeweiligen Eigentümern zumutbar ist. Je nach WEG-Struktur lässt sich hier eine passende Regelung treffen.

Für Verwalter und ihre Mitarbeiter hingegen ist der Abend meist eine „Unzeit“.

Hier sollte man Anstoß zum Umdenken geben: Auch für seine Eigentumswohnung muss man sich Zeit nehmen! Arzt- und Werkstatttermine fallen genauso oft in die Arbeitszeit. Laut Branchenbarometer tun sich kleinere WEG schwer, eine professionelle Verwaltung zu finden. Für Verwalter wären sie bei entsprechender Vergütung schon attraktiver – insbesondere wenn zudem die Versammlungen zu Geschäftszeiten stattfinden.

## 2. DER RICHTIGE ORT

Die Versammlung findet in aller Regel am Ort der Wohnanlage statt, nicht unbedingt innerhalb der politischen Gemeinde, aber mit räumlichem Bezug zu ihr, sodass er für Eigentümer gut erreichbar ist. Der Versammlungsraum muss abgeschlossen sein, um die Nichtöffentlichkeit zu gewährleisten. Dazu eignen sich Nebenräume in Gaststätten oder Gemeindezentren, aber auch Gemeinschaftsräume der WEG, sofern sie ein angemessenes Ambiente bieten. Idealerweise hat die Verwaltung eigene Räumlichkeiten, was Anfahrtszeiten spart, die Zusammenstellung von Unterlagen vereinfacht – und Gelegenheit bietet für die Unternehmenspräsentation.

## 3. DIE TAGESORDNUNG

Laut BGH muss die Einladung zur Versammlung so gestaltet sein, dass sie Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte vorbereitet (Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10). Folgende Gliederung ist ratsam:

- Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Bericht der Verwaltung zur Wohnanlage
- Genehmigung der Abrechnung 2017
- Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
- Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2018
- Sondertagesordnungspunkt

Wichtig: der „Bericht der Verwaltung“. Eine gute Gelegenheit, das, was Eigentümer sonst gar nicht sehen, detailliert darzustellen: das eigene Tun. Wie sonst sollte man weiterempfohlen werden? Eigentümer sind gute Multiplikatoren, also muss man sie überzeugen. Das alles kurz, bündig und klar strukturiert – dann klappt das auch mit dem Marketing.

Der Sondertagesordnungspunkt widmet sich einem allgemeinen, aktuell anstehenden Thema, Vorschläge finden Sie auf den folgenden Seiten.



## 4. DIE RICHTIGE FORMULIERUNG

Tagesordnungspunkte sollten verständlich formuliert sein und den Eigentümern das zu behandelnde Thema vermitteln. Beispiel: Änderung eines Kostenverteilerschlüssels. Ist hierüber zu beschließen, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden (BGH, 9.7.2010, V ZR 202/09). Eine Erwähnung beim Punkt Wirtschaftsplan ist nicht ausreichend. Es bedarf eines eigenen Tagesordnungspunktes, in dem nach Möglichkeit auch angegeben wird, welche Position auf welchen Schlüssel geändert werden soll, damit die Auswirkung auf die jeweiligen Wohneinheiten erkennbar ist.

Achtung! Die unbestimmte Bezeichnung eines Beschlussgegenstandes und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung stellt einen Veranlagungsstatbestand i. S. v. § 49 II WEG dar (LG Nürnberg-Fürth, 17.2.2011, 14 T 359/11). Der Klassiker: eine Beschlussfassung im letzten Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ oder „Hinweise und Anregungen“, der völlig unbestimmt und daher für eine Beschlussfassung nicht geeignet ist.



## 5. HINREICHENDE INFORMATION

Insbesondere für Beschlussfassungen zu Instandhaltungsmaßnahmen ist es erforderlich, den voraussichtlichen Kostenrahmen zu benennen und die Finanzierungsvarianten aufzuzeigen. Hier sind beigefügte Anlagen und weitere Erläuterungen oft hilfreich.

## 6. EVENTUAL-EINBERUFUNG

Wenn eine Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig ist, ist nach § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand (Tagesordnung) vom Verwalter einzuberufen. Viele Gemeinschaftsordnungen sehen es vor, dass die Einladung zur Wiederholungsversammlung gleichzeitig mit der Einladung zur ordentlichen Versammlung versandt werden kann. Die Wiederholung kann dann in der Regel 30 Minuten nach der ersten Versammlung stattfinden. Eine solche Regelung kann nur durch Vereinbarung zustande kommen, nicht durch Beschluss – der wäre nichtig.

Gibt es keine Vereinbarung zur Wiederholungsversammlung, kann sie am Abend der Eigentümerversammlung nicht stattfinden. Eine erneute Einladung ist fällig: gleiche Tagesordnung, neuer Termin, und dann ist die Versammlung in jedem Fall beschlussfähig.

## 7. DIE VERGÜTUNG

Die ordentliche Eigentümerversammlung ist mit der Grundvergütung abgegolten. Und alle weiteren? Ein Blick in den Verwaltervertrag: Wie ist die Klausel formuliert? Sie braucht zwingend den Zusatz: „sofern diese nicht vom Verwalter verschuldet worden ist.“ Wer z.B. vergessen hat, einen Tagesordnungspunkt mit aufzunehmen und daher erneut einladen muss, hat einen Fehler gemacht – und keinen Anspruch auf Sondervergütung. Anders verhält es sich bei außerordentlichen Versammlungen, die einberufen werden, weil ein Ereignis unterjährig eine Beschlussfassung erfordert. Sie können vertraglich gesondert vergütet werden.

Schon schwieriger: die Wiederholungs- oder Fortsetzungsversammlung. Wird man an einem Abend nicht mit allen Tagesordnungspunkten fertig und vertagt sich zur Fortsetzung, dürfte dies als reguläre Versammlung gelten, die somit nicht sondervergütungsfähig ist. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, entsteht doppelter Aufwand: neuer Termin, Raumbuchung, Einladung – ohne eigenes Verschulden – m. E. ein Fall für die Sondervergütung, die aber auch im Verwaltervertrag so vereinbart sein sollte. Aber wie? Ich bin kein Freund pauschaler Vergütungsvereinbarungen. Aufwand und Dauer sind ungewiss. Sinnvoller und gerechter ist es, den Aufwand nach Stunden abzurechnen. Je kürzer und unkomplizierter eine Versammlung verläuft, desto besser für alle. Auch gesondert vergütet werden sollten Sachaufwendungen: Allein beim Einladungs- und Protokollversand fallen Portokosten von 1,45 Euro pro Brief an!

# Alle Jahre wieder!

Neue Themen und Gesetze für die Versammlungssaison

Von Tilman Müller



uch in diesem Jahr gibt es wieder eine Reihe neuer Regelungen, Gesetze und Verordnungen, über die man Eigentümerinnen und Eigentümer informieren und ggf. beschließen lassen sollte.

## Zugangsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter

Das neue Gesetz zur Einführung von Zulassungsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter tritt am 1. August 2018 in Kraft: Für die Ausübung des Berufs wird dann eine Erlaubnis verpflichtend, die bei der vor Ort zuständigen Behörde beantragt werden muss. Bereits als Verwalter Tätige haben hierfür sechs Monate Zeit. Nachgewiesen werden müssen Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und eine Berufshaftpflichtversicherung. Zudem besteht künftig eine Verpflichtung zur Weiterbildung, mit 20 Stunden in drei Jahren, über deren Absolvierung man Auftraggebern, also der Eigentümergemeinschaft, Auskunft geben muss. Immobilienverwaltungen profitieren hier vom umfangreichen Fort- und Weiterbildungsprogramm des DDIV und seiner Landesverbände.

## Das neue Mieterstromgesetz

Seit Ende Juli 2017 können sich Bewohner von Mehrfamilienhäusern mit selbst produziertem Strom versorgen – auch Wohnungseigentümergeinschaften: Im oder auf dem Gebäude erzeugter Photovoltaik-Strom wird mit einem Zuschlag gefördert, wenn er direkt und ohne Nutzung des allgemeinen Netzes an Letztverbraucher im Wohngebäude oder in Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geliefert wird. Die Förderung bemisst sich nach der aktuellen Einspeisevergütung für Solarstrom, abzüglich 8,5 Cent. Der Betreiber der Solaranlage (auch ein Dritter) soll so, neben dem Erlös aus dem Verkauf, zusätzlich den Mieterstromzuschlag erhalten und diese Ersparnis an die Verbraucher weiterreichen. Die Jahresstromrechnung darf für die Verbraucher dabei nicht höher ausfallen als nach dem örtlichen Grundversorgertarif. Die EEG-Umlage wird auch weiterhin auf den Mieterstrom

fällig. Letztverbraucher sollen frei zwischen dem Bezug von Mieterstrom oder dem Bezug von einem anderen Stromanbieter wechseln können.

## Neue Trinkwasserverordnung

Die neue Trinkwasserverordnung gilt seit 9. Januar 2017: Wird bei einer Trinkwasseruntersuchung der technische Maßnahmenwert für Legionellen (100 KBE/100 ml, KBE = Kolonie bildende Einheiten) überschritten, muss die Untersuchungsstelle dies direkt dem zuständigen Gesundheitsamt melden und zugleich die Eigentümergemeinschaft bzw. den Verwalter informieren. Wohnungsnutzer haben das Recht zur Einsichtnahme der Originalbelege einer Trinkwasseruntersuchung.

## Neues Bauvertragsrecht

Seit 1. Januar gilt das neue Bauvertragsrecht. Wichtig für anstehende Baumaßnahmen: z. B. der neue Verbraucherbaupvertrag und die Möglichkeit, einen Werkvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, sowie Neuregelungen der Abnahme. Der DDIV hat die Mitglieder seiner Landesverbände im Juni 2017 über die Neuerungen informiert, siehe auch **DDIVaktuell** 5/17, 8/17.

## Verwendung dezentraler Niedertemperaturheizgeräte

Seit September 2015 müssen Heizgeräte, die EU-weit neu in Verkehr gebracht werden, bestimmte Anforderungen erfüllen – insbesondere an den Energieverbrauch (Verordnung Nr. 813/2013). Dezentrale, raumluftunabhängige Niedertemperaturheizgeräte, zu denen auch sogenannte C4-Geräte zählen, sind daher mittlerweile nicht mehr auf dem Markt. Müssen defekte C4-Geräte in Gasetagenheizungen ersetzt werden, kann die Umrüstung der Abgasanlage oder gar der Austausch aller anderen Heizgeräte am selben Strang erforderlich sein. Es empfiehlt sich, Eigentümer in Liegenschaften mit C4-Heizungen frühzeitig zu informieren und eine Strategie für eine eventuellen Erneuerung abzustimmen. Lösungswege zeigt der Info-Flyer des DDIV und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung auf. Bestellung und Download: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

**Ab August brauchen Verwalter eine Erlaubnis für ihre Tätigkeit und müssen sich fortbilden.**

## Heizungsförderung des BAFA

Geändert hat sich das Antragsverfahren für Zuschüsse zur Heizungssanierung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Förderungen für Heizungen mit erneuerbaren Energien müssen zukünftig beantragt werden, bevor der Auftrag zum Errichten der Heizungsanlage vergeben wird. Gefördert werden z. B. Biomasseheizungen, solarthermische Anlagen und Wärmepumpen.

## E-Mobilität

Die Nachrüstung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im WEG-Gemeinschaftseigentum ist derzeit nicht einheitlich geregelt: Je nach Einzelfall ist über eine modernisierender Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG), eine Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) oder eine bauliche Maßnahme (§ 22 Abs. 1 WEG) zu beschließen. Um den Einbau von Ladeinfrastruktur flächendeckend zu erleichtern, arbeitet die Bundesregierung momentan an einer gesetzlichen Regelung. Auch auf EU-Ebene tut sich was: Voraussichtlich müssen zukünftig bei einer umfassenden Renovierung von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen Leer-

rohre für den späteren Einbau von Ladepunkten verlegt werden. Der im Februar zwischen Union und SPD vereinbarte Koalitionsvertrag greift nun die Forderung des DDIV nach einem Programm zur Förderung der privaten Ladeinfrastruktur auf. Nordrhein-Westfalen ist hier seit Oktober 2017 Vorreiter: Private Ladesäulen in Mehrfamilienhäusern werden dort jeweils mit bis zu 1.000 Euro bezuschusst.

## Datenschutzgrundverordnung

Die Übergangsfrist für die neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) endet am 25. Mai 2018. Danach gilt die Verordnung uneingeschränkt für alle europäischen Unternehmen. Auch Immobilienverwaltungen müssen prüfen, welche Daten wie genutzt werden – und ob Eigentümer und Mieter hierzu ihre Zustimmung gegeben haben. Falls nicht, sollte dies (z. B. bei der Eigentümersammlung) dringend nachgeholt werden. Bei Verstößen gegen die DS-GVO können Bußgelder bis maximal 20 Mio. Euro oder vier Prozent des Jahresumsatzes fällig werden. Die Seminarreihe zur Datenschutzgrundverordnung des DDIV in Kooperation mit sechs Landesverbänden wird noch bis April 2018 fortgeführt.

**Ladestationen für E-Fahrzeuge: Wer dem Einbau zustimmen muss, ist derzeit nicht eindeutig geregelt.**



## Schindler Prüfung plus Betreiberpflichten an die Profis delegieren

Als Betreiber einer Aufzugsanlage stehen Sie in der Verantwortung, für einen sicheren Betrieb zu sorgen. Wir informieren Sie nicht nur rund um Ihre Betreiberpflichten, sondern entlasten Sie aktiv!

### Schindler Prüfung plus bietet Ihnen:

- Koordination der Zwischen- und Hauptprüfungen
- Beistellung des Servicetechnikers
- Archivierung der Prüfberichte
- Kostenübernahme sämtlicher Prüfgebühren

### Optionale Zusatzpakete:

- Elektrische Prüfung nach DGUV V3
- Regelmäßige Gefährdungsbeurteilung nach BetrSichV
- Ausbildung Ihres Aufzugswärters (beauftragte Person)

Betreiberpflichten noch heute an die Profis delegieren und entspannt zurücklehnen – kontaktieren Sie uns über E-Mail: [pruefung@de.schindler.com](mailto:pruefung@de.schindler.com)



# Alles **selber** machen?

Viele Teilprozesse der Immobilienverwaltung wie der Versand von Einladungen zur Eigentümerversammlung lassen sich auslagern – oder ist das auch schon nicht mehr zeitgemäß?



outsourcing ist das Stichwort für Unternehmen, die komplette Arbeitsbereiche oder Teile davon externen Dienstleistern übertragen, um Kosten zu sparen. Der Wohnungswirtschaft ist dies in einzelnen Bereichen nicht fremd, wie aber steht es darum bei der Königsdisziplin des WEG-Verwalters, der Eigentümerversammlung?

## Externe Verarbeitung von Buchungen

Die übers Jahr verteilte buchhalterische Erfassung von Umsätzen auf den Bankkonten der Eigentümergemeinschaften ist elementar für das abzuliefernde Hauptwerk, die Jahresabrechnung. Ich halte es für absolut vertretbar, die reine Erfassung von Zahlungsströmen extern bearbeiten zu lassen, selbst wenn mittlerweile die Bankensysteme allein durch die Vergabe virtueller Kontonummern diesen Prozess erheblich verschlankt. Aber nicht jede Verwaltung ist soweit, die Geldflüsse aller betreuten Gemeinschaften bei ein und demselben Geldinstitut darstellen zu können, einheitliche Schnittstellen werden noch gesucht, und die Umstellung der WEG-Jahresabrechnungen auf die richterlich gewünschte Darstellung der Ist-Rücklage führt zu erweitertem Aufwand, wenn die getrennte Sollstellung (Bewirtschaftung und Rücklagenbeitrag) und die ordentliche Bedienung offener Posten mitunter manuell bearbeitet werden müssen, weil Automatisierungsschritte nicht greifen. Hier lassen sich durch Ausgliederung Zeit und Kosten sparen. Aber Achtung: Am 25. Mai 2018 endet die Übergangsfrist der Datenschutzgrundverordnung, die neue Vorschriften macht. Um Bußgelder zu umgehen, ist dringend zur Fortbildung zu raten.

**Zuarbeiten wie die unterjährige Erfassung von Datenströmen lassen sich durchaus auslagern.**

## DER AUTOR



### J. BERND SCHNEIDER

Der Geschäftsführer der Stadt-Art Hausverwaltungsgesellschaft mbH ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender des VDIV Berlin-Brandenburg.

## Die Einladung zur Eigentümerversammlung

Vor nicht einmal zehn Jahren stapelten sich alljährlich noch Berge von Papier auf dem Konferenztisch. Jedes einzelne Blatt heiß, weil der Drucker sich quälen musste, es hundertfach auszudrucken: Einladungsschreiben, Tagesordnungen, Gesamt- und Einzelabrechnungen, Rücklagennachweise, Wirtschaftspläne, Kontoauszüge, Zinsbescheinigungen sowie Angebote zu Instandsetzungsmaßnahmen, die für jeden Eigentümer sortiert und kuvertiert werden wollten. Der eigene Anspruch forderte zudem für jedes Exemplar einen kostspieligen Einband aus glänzendem Pappdecken und hochwertiger Deckfolie, mit einer Schiene von Hand zusammengefügt, bevor es im A4-Umschlag persönlich zugestellt wurde, um pünktlich zu sein. Viel Arbeit, die höchstens mit telefonischen Rückfragen gewürdigt, überwiegend aber erst am Tag der Versammlung gesichtet wurde, während der Auszählung zur Beschlussfähigkeit.

Ein neuer Copy-Shop mit beachtlichem Maschinenpark, gleich um die Ecke, brachte den Gedanken auf, das Ausdrucken, Sortieren und Kuvertieren auszulagern – per Datenstick zur Aufbereitung, mit durchaus überschaubaren Kosten. Der Einband allerdings wäre auch dort Handarbeit und entsprechend teuer gewesen. So hieß es, sich zwischen Ringbindung und Heftung zu entscheiden. Ergo: Das Zusammenfügen fertiger Unterlagen kann



durchaus zeitsparend im Copy-Shop erledigt werden. Teuer wird's, wenn gebunden werden soll.

### E-Mailversand

Es stimmt nicht, dass durch die Umstellung von Arbeitsabläufen stets Teilprozesse entfallen. Nein, andere bzw. neue Aufgaben kommen hinzu! War ich einst der Auffassung, die jährliche Einladung mit gut aufbereiteten Unterlagen sei die Visitenkarte meines Unternehmens, ließ ich mich allmählich überzeugen, sie auf elektronischem Weg zu versenden. Die verfügbaren technischen Hilfsmittel und das, was sich damit erstellen ließ, erschienen mir anfangs zu unprofessionell. Eine E-Mail mit einem oder mehreren Word-Dokumenten im Anhang entsprach nicht meiner Vorstellung von hochwertigen Einladungsunterlagen. Das einzige professionell anmutende Format war das PDF, aber das konnten wir damals noch nicht erstellen.

Nach und nach verbesserten sich die Möglichkeiten, auch in der von uns verwendeten Software Karthago 2000, sodass wir heute ein Großteil der Einladungen per E-Mail versenden – nicht ganz ohne Diskussionen mit Eigentümern während der Umstellungsphase. Inzwischen ist die Akzeptanz elektronischer Post deutlich gestiegen, nur noch selten wird auf den Papierversand bestanden. Dafür nutzen wir ein Software-Modul, das PDFs per E-Post versendet. Ergo: Die Technik hat uns eingeholt. Die Aufbereitung aufwendiger Einladungsunterlagen außer Haus zu geben, ist nicht mehr praktikabel angesichts der hohen Akzeptanz elektronischer Post.

Aber es gibt noch Teilleistungen, die wegen ihres hohen Personalaufwandes durchaus ausgelagert werden können: In der EDV werden zahllose zunächst Einzeldokumente erstellt. Stapel von Briefen, Abrechnungen, gescannte und importierte Unterlagen von Dritt-

anbietern, z. B. Heizkostenabrechnungen, müssen zu einem professionell wirkenden PDF-Dokument zusammengefügt werden. Nach wie vor eine Fleißarbeit, die Konzentration erfordert, damit nichts versehentlich dem falschen Eigentümer zugeordnet wird. Nutzt man dafür die Möglichkeiten eines VPN (Virtual Private Network), ist über eine Terminlösung auch die Einbindung berechtigter Personen denkbar, die nach entsprechender Autorisierung Unterlagen zusammenstellen. Ob es noch Outsourcing ist, wenn externe Dritte Leistungen auf dem eigenen internen System erbringen, sei dahingestellt. Immerhin eine denkbare Variante für die Praxis.

### Dokumente in Portalen

Kaum haben sich Arbeitsabläufe auf den E-Mailversand von Dokumenten eingestellt, bieten sich plötzlich weitere Möglichkeiten, um Prozesse zur Bereitstellung vielfältiger Unterlagen zu verschlanken – über Internetportale. Klassisches Outsourcing oder nicht – hilfreich sind sie allemal, insbesondere wenn es um die Vorbereitung umfassender Instandhaltungsmaßnahmen geht: Der Umfang von leicht mehr als 100 Seiten solcher Dokumente gereicht so manchem Kunden zum Ärger, schon wegen der Unübersichtlichkeit, selbst wenn sich mit professioneller Software auch Inhaltsverzeichnisse erstellen lassen. Gegen den schon von der Einführung des E-Mailversands gewohnten Widerstand richteten wir nach und nach ein Online-Portal ein. Darüber haben Eigentümer nun Einsicht in alle erforderlichen Unterlagen wie Kostenangebote und Preisspiegel, Abrechnungen und Wirtschaftsplan allerdings vorerst noch nicht. Ergo: Mittlerweile wird dies von den Eigentümern sehr gut angenommen, und das Einladungspaket, das per E-Mail verschickt wird, ist angenehm übersichtlich. Wo diese Möglichkeit nicht in die vorhandene eigene Software integriert ist, kann man sie über Drittanbieter nutzen.

### FAZIT

*Längst wird der WEG-Verwalter nicht mehr an seiner Kernkompetenz, sondern an seinen Alleinstellungsmerkmalen gemessen. Um dem gerecht zu werden, werden alle Prozesse weiterhin wachsam daraufhin zu beobachten sein, ob sich Möglichkeiten finden, Teile davon auszulagern. Die fortschreitende Digitalisierung, die wohnungswirtschaftlich noch in den Kinderschuhen steckt, wird dafür viele neue Ansätze bieten. Da heißt es: Dran bleiben und den Anschluss nicht verpassen!*

**Die Akzeptanz elektronischer Post ist gestiegen. Der Weg zum Copy-Shop lohnt nicht mehr.**

**Ab einem gewissen Umfang von Dokumenten empfiehlt sich deren Bereitstellung in Online-Portalen.**





# Wer **suchet**, der **findet**?

Wie man Dokumente zentral und revisionssicher archiviert und Intelligenz durch Metadaten erzeugt.

**Viele Anbieter locken mit Schlagworten, die es kritisch zu hinterfragen gilt.**



er mittlerweile inflationär gebrauchte Begriff der Digitalisierung führt folgerichtig auch in der Branche der Hausverwalter zu Veränderungen im Arbeitsalltag. Viele Anbieter versuchen, mit Schlagworten wie Portallösung, Integration und offene Schnittstellen Kunden anzulocken.

Dabei geben sie vor, sämtliche Abläufe und Dokumente

miteinander verknüpfen zu können. Häufig wird diese Behauptung mit Begriffen wie „Revisionssicherheit“ oder dem Hinweis auf ein vorhandenes Archiv bedeutungsvoll unterstrichen. Der kritische Hausverwalter sollte jedoch hinterfragen, was der jeweilige Anbieter damit tatsächlich aussagen will – und was er eigentlich aussagen darf oder kann.

## **Die Form der Dokumente**

Zunächst einmal stellt sich die Frage, wo man als Verwalter aktuell seine Dokumente ablegt: Liegen alle Dokumente in einer Windows-Struktur – falls ja: in welchen Formaten? –, ist bereits ein Dokumentenmanagementsystem im Einsatz, das auch tatsächlich alle Dokumente des Unternehmens beinhaltet, oder werden Dokumente möglicherweise doch noch in Papierform bearbeitet, recherchiert und archiviert?

Im Zusammenhang mit Dokumentenmanagementsystemen (DMS) werden oft auch die Begriffe „elektronisches Archiv“ oder ECM für Enterprise Content Management

## **DER AUTOR**

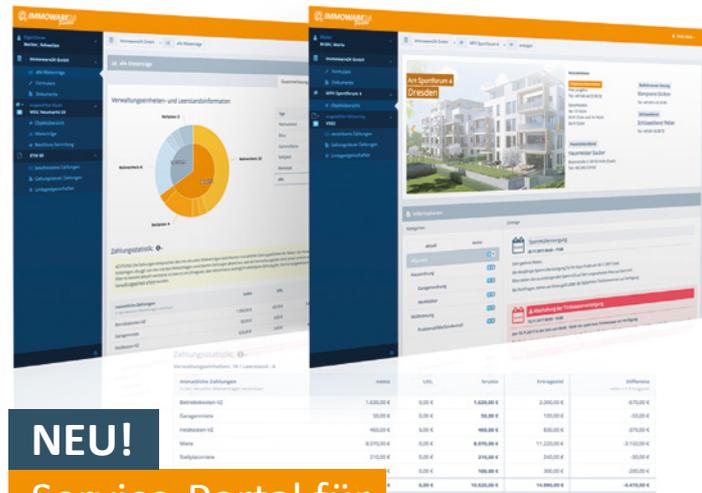


### **MAXIMILIAN KRUSCHEWSKY**

Der geschäftsführende Gesellschafter der letterscan GmbH & Co. KG begleitet schwerpunktmäßig Datenmigrationen und Projekte als externer Datenschutzbeauftragter.

[www.letterscan.de](http://www.letterscan.de)

Immoware24 ist die professionelle **Online-Verwaltungssoftware** für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.



**NEU!**

**Service-Portal für Mieter und Eigentümer**

**Ressourcen schonen, Kommunikation verbessern, Kundenbindung erhöhen**

- ✔ **Objektübergreifende Statistiken mit grafischer Auswertung**
- ✔ **Übersicht und Details zu den monatlichen Zahlungen für Mieter und Eigentümer**
- ✔ **Online-Formulare für Schadensmeldungen, Schlüsselverlust, Adressänderungen**
- ✔ **Schwarzes Brett mit Ankündigungen, Terminen etc.**
- ✔ **Einfache Freigabe von Dokumenten**
- ✔ **Anpassung an Ihr Corporate Design (Farben, Logo)**

**Immoware24 Produkthighlights** +++ NEU: Service-Portal für Mieter und Eigentümer +++ Komplett integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

genannt. Sie sind an dieser Stelle separat zu betrachten: Ein ECM-System ergänzt die klassische Archivfunktion eines DMS um Workflows und automatisierbare Funktionen, die auf den abgelegten Dokumenten aufsetzen oder durch sie ausgelöst werden.

### Wo kommen sie her, wo gehen sie hin?

Als Nächstes geht es um die bestehenden Systeme und Herkunftsquellen der abzulegenden Dokumente. Zum klassischen Post- und E-Mail-Eingang mit Anhängen kommt in Hausverwaltungen bei Übernahme neuer Objekte oder ganzer Hausverwaltungen in der Regel deren gesamte Dokumentation, meist in Papier-, manchmal in Mischform, immer aber in einer von der eigenen Struktur abweichenden Form. Bestenfalls nutzte der Vorverwalter die gleiche Hausverwaltersoftware wie man selbst, dann ist zumindest die Migration der Stammdaten problemlos möglich – aber seien wir einmal ehrlich: Das ist noch nie vorgekommen.

Die eigene Hausverwaltersoftware erstellt spätestens zum Ende der Abrechnungsperiode jede Menge Dokumente, die optimalerweise als Dateien den verwalteten Einheiten zugeordnet werden. Energieversorger, Versicherungsunternehmen etc. schicken darüber hinaus ebenfalls saisonal Dokumente oder stellen sie inzwischen immerhin größtenteils zum Abruf online – in den seltensten Fällen allerdings ist der direkte Dokumentenimport in die Abrechnungssoftware möglich.

Zu guter Letzt stellen vorausschauende Hausverwalter mittlerweile die wichtigsten Dokumente für Eigentümer online zur Verfügung – unter Hinterlegung proprietärer Dokumente, die zuvor aus verschiedenen Quellen zusammengestellt wurden. So lassen sich Telefon- und Sprechzeiten der Mitarbeiter reduzieren, aber auch Vorgänge strukturieren und im Sinne des gewünschten digitalen Austauschs automatisieren. Portallösungen wie casavi ermöglichen es Eigentümern beispielsweise, nicht nur die Teilungserklärung oder den Energieausweis online einzusehen, sondern auch einen Schaden zu melden oder Schlüssel nachzubestellen. Der Charme solcher per App oder Web nutzbarer Lösungen besteht darin, dass nicht nur viele Telefonate, z. B. für Schadenmeldungen, überflüssig werden, sondern alle davon Betroffenen stets über den aktuellen Stand der Bearbeitung informiert werden. Lässt sich auf diesem Weg auch der zuständige Handwerksbetrieb automatisch beauftragen, wird in der Verwaltung vieles einfacher – Dokumente allerdings werden auch dabei sonder Zahl generiert.

Und hier sind wir bei der zentralen Frage: Wo werden all diese Dokumente der unterschiedlichen Systeme

**Immoware24 GmbH**  
Willy-Brandt-Straße 85  
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)  
06110 Halle (Saale)

**Geschäftsstelle Nord**  
Channel 8  
Harburger Schloßstraße 30  
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40  
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4  
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3



**Revisions-  
sichere  
Archivierung  
erfordert  
immer eine  
Kombination  
aus Soft- und  
Hardware.**

bzw. Quellen abgelegt, wo werden sie recherchiert, wie lange braucht man, um sie zu finden, und welche Vorteile bieten Schnittstellen, Import oder Archivierung?

### **Tatsächlich revisions sicher?**

Zunächst einmal ist der Begriff der revisions sicheren Archivierung etwas näher zu beleuchten, ohne jedoch alle Grundsätze zur Revisions sicherheit elektronischer Archive abzuhandeln. Revisions sicher bedeutet entsprechend den für den Hausverwalter relevanten Anforderungen des Handelsgesetzbuchs, der Abgabenordnung und der GoBD, dass Dokumente unverändert, unveränderbar, wiederauffindbar und versionierbar bzw. nachvollziehbar abgelegt werden. Eine solche Archivierung erfordert an sich immer eine Kombination aus Soft- und Hardware. Letztere sollte Daten zumindest separat, in einem anderen Brandabschnitt des Firmengebäudes, besser noch an einem weiteren Standort gespiegelt vorhalten. Spätestens mit dieser Anforderung hat sich bei den meisten Unternehmen der Branche das Thema Revisions sicherheit ohnehin schon erledigt, zumal wenn lokale Systeme genutzt werden. Dies allerdings ist eine rein rechtliche Betrachtung; von den Vorteilen der Anwendung einer vernünftigen Archivierung werden Hausverwalter sofort profitieren:

### **Intelligente Archivierung**

Ein Dokumentenmanagementsystem unterscheidet sich in seiner Funktionsweise deutlich von der klassischen Dateiablage in einer Ordnerstruktur, unabhängig davon, auf welchem System sie entsteht. Die Wiederauffindbarkeit von Dokumenten im DMS wird nicht durch den Ort der Ablage bzw. Datei- und Ordnernamen sichergestellt, sondern über die Definition einer Dokumentenart und die Anreicherung der Datei mit verschiedenen gut zu unterscheidenden Attributen. Im Falle eines Hausverwalterdokuments können das zum Beispiel Datum, Objektbezeichnung, Nummer der Verwaltungseinheit oder des Belegs sein. Ergänzt werden diese Informationen durch ein sauberes Rechtsmanagement, das genau definiert, wer eine Datei

einsehen, bearbeiten oder weitergeben darf, aber auch, wie lange sie gespeichert werden muss oder – mit Blick auf die neue Datenschutz-Grundverordnung – wann sie spätestens für Zugriffe gesperrt sein muss. Wenn man diese Struktur erst einmal verinnerlicht hat, sollte jedes Dokument nach spätestens drei Klicks zur Verfügung stehen – und das ausschließlich in einer Version.

### **Eine für alle**

Dank der Anreicherung mit Metadaten wie den oben genannten erkennt ein Dokument auch selbst, mit welchen anderen Dokumenten es sinnvollerweise eine Akte oder einen Vorgang bildet. Das heißt, dass man ein Dokument nach wie vor auch in verschiedenen Akten finden kann, die allerdings nur virtuell vorhanden sind. Die sich in ihnen befindenden Dateien werden dazu lediglich in Bezug gesetzt, liegen aber nur in einfacher Ausfertigung vor, ganz gleich wie viele Personen sie bearbeiten. Eine Rechnung zu einer Ausschreibung beispielsweise liegt so stets in der aktuellsten Bearbeitungsversion sowohl in der Buchhaltungsakte als auch in der Ausschreibungs-, Bau- oder Objektakte – ohne dafür mehrfach kopiert werden zu müssen und ohne das Risiko, durch Vermerke oder Änderungen verschiedene Versionen parallel anzulegen.

Natürlich ist diese Form der Ablage nur sinnvoll, wenn alle Dokumente auf die gleichen Attribute zurückgreifen können und diese auch laufend von dem System, das die Stammdaten führt, aktualisiert und synchronisiert werden. Dann aber kann die so erzeugte Intelligenz an alle nachfolgenden Anwendungen weitergegeben werden – ob es um die automatische Zustellung der nächsten Abrechnungsdokumente oder die Zuordnung von Dokumenten in ein Eigentümerportal geht. Eingehende Dokumente sortieren sich automatisch den zuständigen Objektverwaltern zu, geschützte Dokumente wissen selbstständig, welcher Nutzer zur Freigabe befugt ist oder dazu benötigt wird.

### **FAZIT**

*Korrekt archiviert, liegen die Dokumente aller Anwendungen jeweils in einfacher Ausführung in einem zentralen Archiv und können dank der Anreicherung um Metadaten vergleichsweise einfach in jedes andere System migriert werden. Die wichtigen Informationen für die Arbeit des Verwalters liegen somit nicht in der auf die Dokumente zugreifenden Software, sondern allein in der Intelligenz seiner Dokumente.*

# Der digitale Assistent

Wie man im Tagesgeschäft neue Effizienz schafft



Jedes Jahr stehen sie aufs Neue an, die Eigentüerversammlungen. Schon Druck, Sortierung und Versand der Einladungen mit den dazugehörigen Schriftstücken dauern Stunden – je nach Größe der Eigentümergemeinschaft. Aber das muss nicht sein. Aufgaben wie diese kann heute schon ein virtueller Mitarbeiter übernehmen und Verwalter im Arbeitsalltag deutlich entlasten.

## Die digitale Immobilienverwaltung

Möglich macht's eine Kommunikations- und Produktivitäts-Plattform für die digitale Immobilienverwaltung. Über sie können Verwalter ihre Kommunikations- und Servicevorgänge einfach, effizient und kundenfreundlich gestalten. Dazu werden alle Akteure, die an der Nutzung und Verwaltung einer Immobilie beteiligt sind, miteinander vernetzt. So lassen sich beispielsweise zur Eigentüerversammlung alle WEG-Mitglieder mit nur wenigen Klicks einladen. Liegt eine entsprechende Einwilligung vor, geschieht dies automatisch per E-Mail-Versand. Fehlt die Einwilligung oder ist ein Eigentümer noch nicht registriert, kann innerhalb der Plattform ein externer Dienstleister beauftragt werden, der Druck und Postversand der Einladungen übernimmt.

Das funktioniert nicht nur mit den Einladungen zur WEG-Versammlung, sondern auch mit anderen wichtigen Dokumenten, beispielsweise der Jahresabrechnung. Darüber hinaus können über eine Plattform Dokumente auch digital zum jederzeitigen Abruf bereitgestellt werden. Durch diese digitale Kommunikation mit Eigentümern und Bewohnern werden redundante Kundenkontakte vermieden, und der Verwalteralltag gestaltet sich deutlich effizienter. Doch das ist nur ein Teil dessen, was Anbieter solcher Plattformen wie die casavi GmbH aus München mit der Digitalisierung von Immobilienverwaltungen ermöglichen.

## Steuerung externer und interner Prozesse

Auch die Arbeit mit Dienstleistern wie Handwerkern verläuft über eine Plattform deutlich effizienter: Melden Bewohner beispielsweise einen Schaden online, wird der zuständige Verwalter umgehend informiert – und er kann die Meldung direkt an einen bereits hinterlegten Handwerker weiterleiten, der dann per E-Mail benachrichtigt wird. Dies bringt auch mehr Transparenz mit sich, weil Bewohner über den Status der Schadensbehebung stets auf dem Laufenden sind. Von Vorteil ist die Art der Prozessoptimierung aber auch für Eigentümer. Dies zeigt sich am Beispiel der Eigentüerversammlung: Alle gefassten Beschlüsse lassen sich im Nachgang digital erfassen, sodass Eigentümer den Bearbeitungsfortschritt jederzeit verfolgen können.

Neben der externen Kommunikation gestaltet die Digitalisierung auch die Steuerung interner Arbeitsprozesse effektiver: Über die webbasierte Aufgabenverwaltung können Tätigkeiten den jeweils zuständigen Mitarbeitern einer Verwaltung zugeteilt werden. Wer was zu erledigen hat, ist durch die mobile Zugriffsmöglichkeit jederzeit ersichtlich.

## Vorteile für alle Beteiligten

Softwarelösungen wie die von casavi optimieren alle Prozesse der Immobilienverwaltung – mit deutlicher Zeit- und Kostenersparnis. Bestenfalls wird die Software nicht nur von Mitarbeitern genutzt, sondern sie fungiert als virtueller Mitarbeiter, der selbst Verantwortung übernimmt. Ergebnis: Weniger Routinetätigkeiten, mehr Zeit für Kerngeschäft und Serviceorientierung.

**Bestenfalls wird Software nicht nur genutzt, sondern wird selbst zum virtuellen Mitarbeiter.**

## DER AUTOR



**PETER SCHINDLMEIER**

Geschäftsführer casavi GmbH

# In Zukunft **online?**

Die virtuelle Eigentümerversammlung – bald Realität oder Science Fiction?



Die Digitalisierung verändert die Zukunft im Beruf wie auch im privaten Bereich. Die Verwalterzunft ist bereits im Umbruch: Angefangen beim Scannen aller Papierdokumente mit Indexierung und revisions sicherer Archivierung über das papierarme Büro, die Einführung von Kundenportalen als Kommunikationsplattform mit 24-stündigem Zugriff auf Dokumente einschließlich der Abrechnungen, Einladungen zu Eigentümerversammlungen, Handwerkerangeboten und natürlich der Niederschriften bis hin zur digitalen Funkabstimmung in der Eigentümerversammlung, bei der jedes Stimmverhalten sofort verfügbar ist und automatisch archiviert wird.

In diesem Zusammenhang wurde in jüngster Zeit von Kunden immer wieder der Wunsch an mich herangetragen, auch die Versammlungen direkt „online“ durchzuführen – dies meist nicht von privaten oder selbst nutzenden Eigentümern, sondern überwiegend von Kapitalanlegern wie gewerblichen Investoren, die immer häufiger auch in Eigentümergemeinschaften Sondereigentum erwerben und für die die Vielzahl von Versammlungen nur schwer zu bewältigen ist. Die Vorteile liegen auf der Hand: Anfahrtswege entfallen, die Versammlungszeit verkürzt sich, die Teilnahme aus dem Büro, von zu Hause, unterwegs oder aus dem Urlaub vereinfacht die Terminplanung, Beschlussfähigkeit lässt sich leichter erreichen, auch ohne Wiederholungsversammlung.

In der Vergangenheit hat sich Rechtsanwalt Marco J. Schwarz schon einmal mit der rechtlichen Problematik auseinandergesetzt. In **DDIVaktuell** 2/17, S. 22 f., kam er zu dem Schluss, dass die gesetzlichen Grundlagen für

eine andere Art als die persönliche Zusammenkunft von Eigentümern bzw. bevollmächtigten Vertretern vor Ort zwecks Beschlussfassung nicht gegeben sind, selbst bei Vereinbarung einer virtuellen Eigentümerversammlung erhebliche rechtliche Bedenken bestehen.

Als das Wohnungseigentumsgesetz 1951 in Kraft trat, hat man sich auch noch nicht vorstellen können, dass einmal hauptsächlich per E-Mail kommuniziert wird und dieser digitale Versand von Nachrichten auch den Anforderungen der Schriftform gem. § 127 BGB entsprechen kann. Hier ist das Gesetz dem technischen Fortschritt gefolgt. Gleiches gilt für das autonome Fahren. So könnten zukünftig auch die Rahmenbedingungen für virtuell abgehaltene Versammlungen durch Reformierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Anlehnung an das Aktiengesetz oder entsprechende Rechtsprechung geschaffen werden.

## **Technisch ist bereits alles möglich**

Technisch sind virtuelle oder Online-Eigentümerversammlungen ohne persönliche Anwesenheit heute realisierbar: Eine Telefonkonferenz mit mehr als acht Teilnehmern verlangt den Beteiligten schon einiges an Disziplin ab und kommt daher wohl nur für sehr kleine Gemeinschaften in Frage. Die Videokonferenz per PC oder Smartphone bietet mit Kamera für jeden Teilnehmer immerhin die Möglichkeit, dass jeder jeden sehen kann. Je nach Einstellung ist aber auch nur der Versammlungsleiter oder der Redner im Bild. Die Authentifizierung stellt also keine Hürde dar und kann sogar sicherer als bei der Präsenzerfassung einer realen Versammlung abgebildet werden. Entsprechende Apps sind bereits verbreitet. Alternativ ließe sich eine Versammlung auch als Webkonferenz durchführen, zu der sich die Teilnehmer im Internet „treffen“. Der Vorteil besteht in der Möglichkeit zum direkten Austausch von Dateien und ihrer Bearbeitung in Echtzeit, nur dass sich die Teilnehmer nicht sehen oder gefilmt werden. Per zeitgleicher Telefonverbindung können aber alle Teilnehmer miteinander sprechen. Eine solche Webkonferenz, auch E-Meeting oder Web-Meeting, eignet sich selbst für große Teilnehmerzahlen bis zu mehreren Hundert Eigentümern. Der Moderator oder Versammlungsleiter hat dabei die Möglichkeit, Teilnehmer stumm zu schalten bzw. Redezeiten einzuräumen – ein gutes Mittel gegen

**Das Gesetz hinkt den heutigen technischen Möglichkeiten noch etwas hinterher.**

## **DER AUTOR**



### **MARC SCHWANDT**

Der 26 Jahre als selbstständiger Immobilienverwalter Tätige mit Erfahrung aus über 1 000 Versammlungen berät heute Verwalter zum Einsatz digitaler Funkabstimmung. [www.schwandt-immobilienservice.de](http://www.schwandt-immobilienservice.de)

störende Zwischenrufe oder polemische Bemerkungen und um ausufernde Redezeiten vereinbarungsgemäß zu beschränken. So ließen sich die meisten Versammlungen nicht nur deutlich verkürzen, sondern auch strikt bei der Tagesordnung halten.

### Wo bleibt die menschliche Komponente?

Für den technikaffinen Verwalter und Eigentümer sowie den institutionellen Anleger mag ein Web-Meeting gegenüber der Präsenzversammlung zahlreiche Vorteile haben und wohl bei fortschreitender Digitalisierung und Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen auch Nischen finden. Aber ist die Eigentümerversammlung via Internet wirklich wünschens- und erstrebenswert, wenn sie die Bezeichnung Zusammenkunft nicht mehr verdient?

Eine Eigentümergemeinschaft bleibt auch in der digitalen Welt eine Gemeinschaft, die gemeinsame, meist wirtschaftliche Ziele verfolgt. Dabei geht es auch um ein friedvolles Miteinander und die Würdigung individueller Bedürfnisse. Insofern hat die jährliche Eigentümerversammlung als physische Zusammenkunft und Gelegenheit zum persönlichen Austausch auch heute ihre Daseinsberechtigung. Alle Vorteile der digitalisierten Welt, der schnellen Kommunikation per „Fingerwisch“, können den Stellenwert der persönlichen, zwischenmenschlichen Kommunikation nicht gänzlich aufheben. Insbesondere in Eigentümerversammlungen, wo oft Beschlüsse über hohe monetäre Investitionen gefasst oder Entscheidungen getroffen werden, die auch das Individualrecht und damit ggf. die Lebensqualität des Einzelnen und sein Wohnumfeld beeinflussen, dient die zwischenmenschliche Kommunikation der Vermeidung von Missverständnissen, dem Meinungs austausch und

der persönlichen Bindung. Sollen wir das alles wirklich dem technisch Machbaren opfern?

Der Kommunikationspsychologe Friedmann Schulz von Thun hebt den Stellenwert des „Miteinander Redens“ in seinen Büchern und Management-Coaching-Seminaren immer wieder hervor. Das persönliche Gespräch, bei dem nicht nur der faktische Sachverhalt vom Sender auf den Empfänger übertragen wird, sondern auch Gestik, Mimik, Wortwahl, Tonfall, persönliche Beziehungen untereinander sowie die individuelle Deutung des Empfängers eine Rolle spielen, sei besonders wichtig zur Reduzierung von Konflikten und Missverständnissen. In Anbetracht der zahlreichen Konfliktpotentiale bestimmter Tagesordnungspunkte sind die Aussagen des anerkannten und zitierfähigen Kommunikationspsychologen nicht nur aus Sicht des Verwalters sehr gut nachvollziehbar. Schließlich ist die jährliche Eigentümerversammlung für Verwalter auch eine Gelegenheit, sich selbst und das für die Gemeinschaft Geleistete zu präsentieren. Nach Schulz von Thun lässt sich dies am besten persönlich in diesem Fall den Eigentümern vermitteln.

**Die Vorteile der digitalisierten Welt wiegen den Wert der persönlichen Kommunikation nicht gänzlich auf.**

### FAZIT

*Selbst wenn die technischen Voraussetzungen schon heute vorhanden sind und die juristischen Voraussetzungen gegeben wären, sollte eine virtuelle Eigentümerversammlung auf Kosten des persönlichen Miteinanders in einer „Gemeinschaft“ auch in Zukunft die große Ausnahme bleiben.*

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre  
Kleinanzeige stehen, weitere  
Informationen erhalten Sie bei:

SUSANNE MEIER  
Verkaufsleitung  
Tel.: +49 89 419694-82  
smeier@avr-verlag.de

**BELFOR** 

Brand- und Wasserschadensanierung

### SCHADENSANIERUNG IN INNOVATIVEN HÄNDEN



**24-Stunden-Notruf: 0180 1 234566**  
(Festnetzpreis 3,9 ct/min; Mobilfunkpreise max. 42 ct/min)

[www.belfor.de](http://www.belfor.de)

# Der Umlaufbeschluss

Sinnvolle Alternative oder unpraktikable Scheinlösung?



eder Verwalter kennt Situationen, in denen er überlegt, ob es sinnvoll ist, für ein Problem eine Eigentümerversammlung einzuberufen, oder ob sich das nicht auch schriftlich per Umlaufbeschluss regeln lässt. Häufig wird ihm dieser Vorschlag auch von den Eigentümern gemacht, die immer die einfache Lösung suchen,

ohne deren Voraussetzungen im Auge zu haben. Diese Voraussetzungen wie auch die Unterschiede zu den in der Versammlung gefassten Beschlüssen sollte der Verwalter dagegen ebenso kennen wie das Vorgehen bei der Durchführung und der erforderlichen Information der Eigentümer. Schließlich von Bedeutung wäre auch die Kenntnis der möglichen Vergütung.

**Dem Umlaufbeschluss müssen zwingend alle Eigentümer zustimmen.**

## Die gesetzliche Regelung

Durch Umlaufbeschluss können Eigentümer gem. § 23 Abs. 3 WEG außerhalb einer Versammlung im schriftlichen Verfahren über einen Sachverhalt abstimmen. Anders als bei einem Beschluss in der Versammlung müssen dem Umlaufbeschluss zwingend alle Eigentümer zustimmen, auch wenn innerhalb einer Versammlung zu diesem Thema ein Mehrheitsbeschluss ausreichend gewesen wäre. Diese Voraussetzung dient dem Schutz der Minderheit der Wohnungseigentümer, die außerhalb der Versammlung nicht durch Teilnahme an der Aussprache und Beratung auf den Willensbildungsprozess Einfluss nehmen können.

Auf diese gesetzlich geforderte Allstimmigkeit kann rechtswirksam auch nicht verzichtet werden. Ein Beschluss, bei dem es an der Allstimmigkeit fehlt, ist nichtig. (LG München I, Urteil v. 18.7.2013, 36 S 20429/12 WEG). Die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer

durch eigenhändige Unterschrift muss sich dabei sowohl auf das Verfahren als auch auf den Beschlussantrag beziehen. Eine telegrafische Erklärung oder eine Zustimmung per Fax, SMS oder E-Mail reicht nicht aus. Eine Zustimmung durch einen Vertreter ohne Vorlage einer Vollmacht kann zurückgewiesen werden und ist deshalb unzureichend.

Verweigert ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Beschluss im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG, ist das schriftliche Verfahren gescheitert. Zum gleichen Ergebnis führt es, wenn ein Eigentümer seine bereits gegebene Zustimmungserklärung vor dem Zugang widerruft. Auch eine bedingte Zustimmung oder ein Schweigen des Eigentümers steht dem Zustandekommen des Beschlusses entgegen. Einen Anspruch auf Abgabe einer Stimme im schriftlichen Verfahren haben die Wohnungseigentümer untereinander nicht. (LG München I, Urteil v. 20.4.2015, 1 S 12462/14 WEG). Jedenfalls muss jedem Eigentümer verständlich sein, dass eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren erforderlich ist, unabhängig davon ob dies aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen oder zur Erhaltung des Bestands geschieht. Eine wirksame Beschlussfassung setzt jedenfalls eine klare Aufforderung zur verbindlichen schriftlichen Abstimmung über einen Sachverhalt voraus. Eine bloße Bitte zu einer „Meinungsabgabe“ ist jedenfalls nicht hinreichend deutlich und ausreichend (OLG Celle, Beschluss v. 8.6.2006, 4 W 82/06). Schließlich wird ein schriftlicher Eigentümerbeschluss nur bei schriftlicher Zustimmung aller Eigentümer existent, auch wenn der Beschluss als gefasst verkündet wurde (AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 15.12.2015, 750 C 22/15).

## Das Vorgehen des Verwalters

Kommt für den Verwalter im konkreten Fall ein Umlaufbeschluss in Betracht, sollte er die Eigentümer schriftlich über den entsprechenden Tagesordnungspunkt informieren. Hierbei ist es sinnvoll und wichtig, für die Rückantwort eine Frist zu setzen und zugleich darauf hinzuweisen, dass alle Eigentümer schriftlich zustimmen müssen, durch eigenhändige Unterzeichnung des Beschlussantrages. Hierfür sollte

## DER AUTOR



### KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in Essen tätig.  
www.ra-klaus-eichhorn.de

der Verwalter unter dem vorformulierten Beschlussantrag jeweils Unterschriftenzeilen mit den Namen der Eigentümer vorbereiten, damit sie wissen, wo sie zu unterschreiben haben.

## BEISPIELE AUS DER PRAXIS

**In diesen Fällen erscheint ein Umlaufbeschluss sinnvoll:**

- **Anbringen eines Fenstergitters:** Nach einem Einbruchversuch möchte ein Eigentümer ein Gitter an einem schlecht einsehbares Fenster anbringen lassen.
- **Änderung der Hausordnung:** Eine Hausordnung wurde in der letzten Eigentümerversammlung vorgelegt und besprochen. Es gab verschiedene Änderungswünsche der Hauseigentümer. Nicht erst im nächsten Jahr, sondern nach Vorlage der geänderten Hausordnung möchten die Hauseigentümer diese beschließen.
- **Abstimmung versäumt:** Bei der letzten Versammlung wurde über die Anhebung der Instandhaltungsrücklage gesprochen. Die Höhe wurde von allen Eigentümern akzeptiert, aber der Verwalter hatte vergessen, darüber abstimmen zu lassen.
- **Beschaffung wichtiger Unterlagen:** Beschaffung zusätzlicher Unterlagen, die z. B. bei den Vorarbeiten zu Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten benötigt werden.
- **Beschluss über Sonderumlage:** Sonderumlage wegen allgemeiner Liquiditätsengpässe der Eigentümergemeinschaft

### Das Risiko des Verfahrens

Stimmt im Umlaufbeschluss auch nur ein Eigentümer dagegen, enthält sich oder schweigt, war die Arbeit des Verwalters gänzlich umsonst und eine Versammlung muss einberufen werden. Der Zeit- und Geldaufwand kann sich damit für den Verwalter verdoppeln.

### Erfahrung und Einschätzung zählen

Absichern können sich Verwalter nur durch ihre Erfahrung und die Einschätzung, ob die Gemeinschaft dem benötigten Beschluss zustimmt und welcher Eigentü-

mer eventuell dagegen sein könnte. Mit eventuellen Beschlussgegnern sollte man zuvor ein persönliches Gespräch führen. Es kommt also sehr auf die jeweilige Eigentümergemeinschaft an. In einer reinen Ferienwohnanlage kann ein Umlaufbeschluss sinnvoller sein, als alle Eigentümer von ihren verschiedenen Wohnorten zu einer Versammlung einzuladen, die dann unter Umständen nicht beschlussfähig ist. Außer der Art der Anlage kann auch die Zahl der Eigentümer eine Rolle spielen. Je kleiner und harmonischer die Gemeinschaft ist, desto eher kommt ein Umlaufbeschluss zustande. In großen Gemeinschaften werden erfahrungsgemäß einige Eigentümer nicht oder nicht zustimmend antworten. Schließlich kommt es auf die Themen und die Personen an. Ein Thema, das zu Diskussionen führt oder weiterer Informationen bedarf, wird niemals im schriftlichen Verfahren beschlossen werden können. Auch wird eine zerstrittene Gemeinschaft nicht im schriftlichen Verfahren einheitlich abstimmen.

## PRAXISTIPP

- **Schlagen Sie nur einfache und überschaubare Beschlussgegenstände ohne Diskussions- oder Aufklärungsbedarf vor.**
- **Machen Sie ausdrücklich klar, dass nicht nur eine unverbindliche Meinung, sondern eine verbindliche Abstimmung zu einem Beschlussantrag gefragt ist.**
- **Halten Sie die erforderliche Schriftform mit eigenhändiger Originalunterschrift ein.**
- **Teilen Sie allen Wohnungseigentümern nach Ablauf der gesetzten Frist das Ergebnis der Abstimmung mit.**
- **Verkünden Sie den Beschluss nur dann, wenn tatsächlich und nachweisbar von allen Wohnungseigentümern eine schriftliche Zustimmung hierzu vorliegt.**

### Die Vergütung

Ob die Durchführung eines Umlaufbeschlusses mit der Grundvergütung abgedeckt ist oder hierfür eine Sondervergütung beansprucht werden kann, hängt von den wirksamen Vereinbarungen im Verwaltervertrag ab. Argumente lassen sich für beide Sichtweisen finden. Eine eindeutige Regelung hierzu gibt es nicht.

**Je kleiner und harmonischer die Gemeinschaft ist, desto eher kommt ein Umlaufbeschluss zustande.**

**Nur einfache Beschlussgegenstände ohne Diskussionsbedarf eignen sich für das schriftliche Verfahren.**

# Im Spiegel der Gerichte

Der Verwaltungsbeirat

**Gut zu wissen, wenn in der Eigentümerversammlung die Wahl des Beirates ansteht.**



Entscheidungen aus dem vergangenen Jahr.

## **Nichteigentümer als Beirat?**

Das Amtsgericht Köln hat am 6.3.2017 im Rahmen seiner Entscheidung 202 C 114/16 über die Anfechtung eines Beschlusses entschieden: Die Wohnungseigentümergeinschaft E-Straße hatte am 28. Juni 2016 zu TOP 7 beschlossen, Frau Q zum Mitglied des Verwaltungsbeirates und als Beiratsvorsitzende zu wählen. Frau Q ist die Lebensgefährtin einer Miteigentümerin der WEG, selbst allerdings nicht Mitglied der Gemeinschaft. Dennoch war sie seit 2012 als Beiratsmitglied bestellt worden.

Ihre erneute Wahl ist nun im Jahr 2016 angefochten worden, und der Beschluss dazu wurde vom AG Köln aufgehoben. Da gemäß § 29 WEG nur Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeiräte gewählt werden können und Frau Q unstrittig keine Eigentümerin ist, sah das Gericht keine Möglichkeit, den Beschluss der WEG aufrechtzuerhalten. Auch der Umstand, dass Frau Q bereits seit 2012 als Beiratsmitglied bestellt worden war

erglichen mit der Bedeutung, den der Verwaltungsbeirat als Schnittstelle zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwaltung hat, gerät er offenbar nur selten vor Gericht. Zumindest ist die Zahl der veröffentlichten Urteile überschaubar. Eine Übersicht über maßgebliche

und dies zum damaligen Zeitpunkt nicht angefochten wurde, konnte nicht zu einer anderen Entscheidung führen. Die Wahl einer Außenstehenden zum Mitglied des Verwaltungsbeirates ist im Wege eines Beschlusses in der Eigentümerversammlung nicht möglich. In der juristischen Literatur wird allerdings die Auffassung vertreten, dass durch eine Vereinbarung der WEG auch ein Außenstehender zur Wahl als Beiratsmitglied zugelassen werden kann. Eine solche Vereinbarung stellt zum Beispiel die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dar, kann als einstimmige WEG-Entscheidung aber auch nachträglich getroffen werden. Da dies in diesem Fall nicht vorgesehen war, konnte das Gericht den WEG-Beschluss nicht aufrechterhalten.

## **Aufwandsentschädigung vs. Ehrenamt**

Das Amtsgericht München hat entschieden, dass die Gewährung einer Aufwandsentschädigung in Höhe von 500 Euro im Jahr an jedes Beiratsmitglied nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Den insoweit gefassten Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft hat das Gericht deshalb für ungültig erklärt (AG München 481 C 15463/16 WEG vom 1.2.2017).

In der Begründung führte das Gericht aus, dass es sich bei einem Beiratsmitglied um einen Beauftragten im Sinne von § 662 BGB handelt. Das Beiratsmitglied unterstützt den Verwalter gemäß § 29 Abs. 2 WEG bei der Durchführung seiner Aufgaben. Beauftragte im Sinne des BGB werden allerdings grundsätzlich unentgeltlich tätig. Lediglich tatsächlich getätigte Aufwendungen kann der Beauftragte ersetzt verlangen. Es gilt dabei der Grundsatz, dass tatsächliche Aufwendungen auch pauschaliert ersetzt werden können, sofern dieser Aufwand einen Betrag von 100 Euro nicht übersteigt. Im vorliegenden Fall war es so, dass in der Ankündigung der Tagesordnung eine pauschalierte Aufwandsentschädigung von 100 Euro auch angekündigt war. Es ließ sich im Verlauf der gerichtlichen Verhandlung dann aufklären, dass die WEG den

## **DER AUTOR**



### **STEPHEN LIETZ**

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Hagen Rechtsanwälte. [www.RA-Hagen.de](http://www.RA-Hagen.de)

fünffachen Betrag gewährt hatte – mit dem Argument, der Verwaltungsbeirat habe einen besonders hohen zeitlichen Aufwand gehabt, der honoriert werden solle.

Das Gericht hat klargestellt, dass diese Begründung den Grundsatz der Unentgeltlichkeit aus §§ 662, 670 BGB verkennt. Auch ein hoher Zeitaufwand bei der Unterstützung der Verwaltung rechtfertigt ein Verfünffachen des üblichen Betrages einer Aufwandsentschädigung nicht. Ausgeglichen werden soll allenfalls ein tatsächlich vorhandener finanzieller Aufwand, nicht jedoch eine hohe zeitliche Belastung. Das Beiratsmitglied übt seine Tätigkeit grundsätzlich ehrenamtlich/unentgeltlich aus. Mit der Höhe der gewährten Aufwandsentschädigung ist die Grenze zwischen Aufwendungsersatz einerseits und einer Vergütung andererseits aus Sicht des Gerichts aber vermischt worden. Bereits das Kammergericht Berlin hatte in seiner Entscheidung 24 W 194/02 vom 29.3.2004 klargestellt, dass eine jährliche Vergütung von 500 Euro für die Vorsitzende eines Verwaltungsbeirates üblicherweise nicht mehr angemessen ist und im Regelfall ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

### Der Wert der Beiratstätigkeit

Die dritte Entscheidung, die hier vorgestellt werden soll, hat der Bundesgerichtshof erlassen, und zwar am 9.3.2017 in der Entscheidung BGH V ZB 113/16.

In der Eigentümerversammlung einer WEG wurde am 24. Juli 2015 die Entlastung des Verwaltungsbeirates beschlossen. Hiergegen erfolgte Anfechtungsklage, die das zuständige Amtsgericht abgewiesen hat. Das daraufhin angerufene Landgericht hat die Berufung der Klägerin als unzulässig verworfen. Hiergegen erhebt die Beklagte Rechtsbeschwerde mit dem Ziel, den Entlastungsbeschluss der WEG für ungültig zu erklären.

Die Parteien streiten hier um die Frage, ob die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts durchgeführt werden muss. Dies ist nur dann der Fall, wenn der Beschwerdegegenstand einen Wert von 600 Euro übersteigt. Das Landgericht hatte entschieden, dass der für die Entlastung des Verwaltungsbeirats anzusetzende Beschwerdewert 500 Euro beträgt. Das Gericht begründete diese Wertfestsetzung damit, dass üblicherweise der Gegenstandswert in einem Verfahren über die Entlastung des Verwalters mit einem Wert von 1.000 Euro anzusetzen sei. Hinsichtlich der Entlastung des Verwaltungsbeirates, der ja den Verwalter unterstützt, sei ein Wert von der Hälfte dieser 1.000 Euro anzusetzen.

Der BGH hat das Verfahren der Rechtsbeschwerde zur Entscheidung angenommen, weil es über die Frage der Bemessung des Beschwerdewertes bei einem Verfahren über die

Entlastung des Verwaltungsbeirates noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt. Auch in der Sache hat die Klägerin Erfolg, da der BGH entschieden hat, dass der Beschwerdewert 600 Euro zumindest übersteigen könnte.

Diese Entscheidung begründet der BGH ausgehend von seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach das Interesse an der Entlastung oder Nichtentlastung des Verwalters und somit auch des Verwaltungsbeirates grundsätzlich an zwei Kriterien zu bemessen ist:

1. Welches Interesse hat der Anfechtungskläger aufgrund der möglichen Ansprüche, die er als Teil der Gemeinschaft gegenüber dem Verwaltungsbeirat geltend machen könnte?
2. Wie hoch ist der Wert zu bestimmen, den eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Wohnungseigentümer mit dem Verwaltungsbeirat in der Zukunft ausmacht?

Der Wert für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit wird bei einem Verwalter regelmäßig mit 1.000 Euro angesetzt. Diesen Betrag bei einem Verwaltungsbeirat auf 500 Euro festzusetzen, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings ist zu überprüfen, ob sich die Ablehnung des Verwaltungsbeirates auf eine konkrete Forderung stützen lässt. Sofern dies der Fall ist, wäre festzustellen, in welcher Höhe ein Kläger an dieser Forderung beteiligt wäre. Dieser Betrag müsste dann den ursprünglichen 500 Euro hinzugerechnet werden, sodass sich ein Betrag von mehr als 600 Euro leicht ergeben könnte. Da das Berufungsgericht zu dieser Frage keine Ermittlungen angestellt bzw. sich damit nicht auseinandergesetzt hat, gab der BGH der Rechtsbeschwerde statt und verwies die Angelegenheit zur weiteren Prüfung an das zuständige Landgericht zurück.

### FAZIT

*Aus den drei vorgestellten Entscheidungen lässt sich zusammenfassen, dass das Amt des Verwaltungsbeirates ausschließlich von Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeführt werden kann, seine Arbeit ist grundsätzlich ehrenamtlich und wird nicht vergütet. Der Wert der Tätigkeit des Verwaltungsbeirates ist in gerichtlichen Verfahren wenigstens mit 500 Euro anzusetzen. Inwieweit dieser Betrag noch höher zu bewerten ist, hängt von den Einzelheiten der Entscheidung der WEG über die Entlastung des Beirates ab.*

**Ein Beiratsmitglied übt sein Ehrenamt grundsätzlich unentgeltlich aus.**

**Vor Gericht ist der Wert der Beiratstätigkeit mit 500 Euro anzusetzen.**

# Richtig **protokolliert?!**

Was, wenn im Versammlungsprotokoll etwas geändert werden muss?

**Gesetzlich nicht geregelt:** richtig beschlossen, im Protokoll falsch wiedergegeben.



esetzlich geregelt und allgemein bekannt ist die Möglichkeit, einen Beschluss durch Klage anzufechten. Der die Anfechtungsklage regelnde § 46 WEG betrifft nach seinem Wortlaut aber nur den Fall, dass ein Beschluss für ungültig erklärt werden soll. Nicht geregelt ist der Fall, dass in der Versammlung ein Beschluss zwar den Vorstellungen der Eigentümer entsprechend gefasst wurde, im Protokoll jedoch fehlerhaft wiederge-

geben wird. Es stellt sich daher die Frage, ob und ggf. wie eine Berichtigung des Protokolls erwirkt werden kann.

## **Die Berichtigung des Beschlussergebnisses**

Leicht abzuhandeln ist der Fall, dass ein Beschlussergebnis fehlerhaft festgestellt wurde, etwa weil die nach dem Beschlussgegenstand erforderliche Mehrheit fehlerhaft bemessen wurde. Hier greift allein das Mittel der Anfechtungsklage. Der Beschluss kommt mit dem festgestellten Inhalt durch Verkündung zustande. Auch wenn die erforderliche Mehrheit für diesen Beschluss nicht vorhanden war, ändert dies nichts daran, dass dieser Beschluss gefasst wurde. Die Nichtigkeit eines Beschlusses besteht nur in Ausnahmefällen, wenn die Gemeinschaft mit der Beschlussfassung gegen unabdingbare Rechtsvorschriften verstoßen hat. Die nach dem Gesetz erforderlichen Mehrheiten sind jedoch abdingbar, sodass die Unterschreitung der erforderlichen Mehrheit lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führt. Es ist den Eigentümern zudem anheimgestellt, auch einen anfechtbaren Beschluss zu

## **DER AUTOR**



### **THOMAS ORLEAN**

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht in der Kanzlei Rechtsanwälte Kanzler – Kern – Kaiser, Bad Kreuznach.  
[www.kanzler-kern-kaiser.de](http://www.kanzler-kern-kaiser.de)

akzeptieren. Diese Entscheidung kann der Verwalter den Eigentümern nicht abnehmen.

### Fehlerhafte Wiedergabe im Protokoll

Problematischer ist der Fall, dass der Beschlussinhalt mit abweichendem Inhalt protokolliert wurde. Dabei stellt sich zunächst einmal die Frage, weshalb diese Abweichung überhaupt problematisch ist. Immerhin kommt der Beschluss mit seinem konkreten Inhalt bereits in der Versammlung durch Feststellung und Verkündung durch den Versammlungsleiter zustande. Ob und wie ein Beschluss später protokolliert wird, ist zunächst irrelevant. Zwar können die Wohnungseigentümer regeln, dass Beschlüsse erst mit entsprechender Protokollierung zustande kommen. Hiervon machen Gemeinschaften jedoch praktisch keinen Gebrauch, weshalb im vorliegenden Artikel allein vom gesetzlichen Regelfall ausgegangen wird. Widersprüche zwischen Beschlussformulierungen in der Versammlung einerseits und im Protokoll andererseits wären insoweit stets dahingehend aufzulösen, dass allein der in der Versammlung gewählte Wortlaut maßgeblich ist.

Es liegt aber auf der Hand, dass erst durch die Dokumentation des Beschlusses dessen Inhalt nachvollziehbar manifestiert wird. Insbesondere Wohnungskäufer hätten praktisch keine Möglichkeit, die Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft für ihre Kaufentscheidung nachzuvollziehen, wenn für die Auslegung von Beschlüssen nicht die Beschlusssammlung maßgeblich wäre, sondern der Beschlusswortlaut in der Versammlung, die möglicherweise schon Jahre zurückliegt. Gerade mit Blick auf die Belange eines Sondernachfolgers kommt dem Versammlungsprotokoll große Bedeutung zu, da Beschlüsse ihm entsprechend in die Beschlusssammlung aufgenommen werden. Den Eigentümern wird also durch das Protokoll zugleich mitgeteilt, wie ein Beschluss in der Beschlusssammlung zur Einsichtnahme hinterlegt wird. Diese Beschlusssammlung wiederum wurde vom Gesetzgeber verordnet, um den Aufwand laufender Grundbuchergänzungen zu vermeiden. Grundsätzlich wäre die Bindung künftiger Eigentümer nur zu erreichen, wenn die Beschlüsse im Wohnungsgrundbuch eingetragen werden. Damit ein Sondernachfolger ungeachtet etwaiger Grundbucheintragungen dem gesetzgeberischen Willen entsprechend auch aus den Beschlüssen berechtigt und verpflichtet wird, werden an eine ordnungsgemäße Beschlusssammlung strenge formelle Anforderungen gestellt.

Nach ständiger Rechtsprechung ist für die Auslegung des Beschlusses daher primär auf den Beschlusswortlaut in der Beschlusssammlung abzustellen. Umstände außerhalb von Protokoll und Beschlusssammlung sind

**Problematisch:  
Fehler im Protokoll gehen in die Beschlusssammlung ein.**

**Da Rechtsnachfolger aus Beschlüssen berechtigt und verpflichtet werden, bestehen gesetzlich strenge formelle Anforderungen an die Beschlusssammlung.**

**STROBL**  
GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT

- Messtechnik & Leckageortung
- Wasserschadenbeseitigung
- Bautrocknung
- Brandschadensanierung
- Schimmelpilzsanierung
- Sanierungen

**STROBL**  
GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT  
IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER  
SEIT 20 JAHREN

[www.strobl-service.de](http://www.strobl-service.de)  
[info@strobl-service.de](mailto:info@strobl-service.de)

Wasserschaden - Strobl fragen!

**DDIV** aktuell  
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**  
**FACHBEITRÄGE** aus  
**DDIV aktuell** seit 2013!

[www.archiv.ddivaktuell.de](http://www.archiv.ddivaktuell.de)

nur dann in der Auslegung zu berücksichtigen, wenn sie im Moment der Beschlussfassung offensichtlich vorlagen und im Moment der Auslegung für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Ob und wie lange solche Umstände für Dritte erkennbar sind, lässt sich aber kaum prognostizieren, sodass sich der Beschlussinhalt möglichst allein aus dem protokollierten Wortlaut ergeben sollte. Verbleiben im Streitfall Unklarheiten betreffend den Beschlussinhalt, geht dies zulasten der Gemeinschaft. Da also dem Versammlungsprotokoll für die Feststellung des Beschlussinhalts eine überragende Bedeutung zukommt, wird jedem Eigentümer das Recht zugestanden, auf eine Berichtigung des Protokolls hinzuwirken.

### Die Berichtigung durch den Versammlungsleiter

Eine eigenmächtige Berichtigung des bereits versandten Protokolls durch den Verwalter ist nicht möglich. Das Problem besteht in diesem Fall darin, dass die Eigentümer mit dem Versammlungsprotokoll über den Beschlussinhalt jedenfalls dann unterrichtet werden, wenn sie an der Versammlung nicht teilgenommen haben. Die Eigentümer dürfen daher u. U. darauf vertrauen, dass der Beschluss dem Protokoll entsprechend gefasst wurde. Die Möglichkeit der eigenmächtigen Berichtigung durch den Verwalter würde die dauerhafte Ungewissheit begründen, ob ein Beschluss dem Protokoll entsprechend in die Beschlussammlung aufgenommen wird.

### Die Berichtigung durch Eigentümerbeschluss

Das Protokoll lässt sich auch nicht durch Beschluss der Eigentümer berichtigen. Für die Erstellung des Protokolls ist im Regelfall allein der Versammlungsleiter zuständig. Dementsprechend besteht auf Seiten der Gemeinschaft keine Beschlusskompetenz zur Änderung des Protokolls. Ein gleichwohl ergehender Beschluss wäre nach teilweiser Rechtsprechung sogar nichtig.

Ebenfalls unzulässig wäre ein Beschluss, mit dem Versammlungsleiter und Mitunterzeichner angewiesen werden, das Protokoll zu berichtigen. Auch in diesem Fall läge eine Überschreitung des Kompetenzrahmens durch die Gemeinschaft vor, da der Versammlungsleiter das Protokoll eigenverantwortlich erstellt und den Protokollinhalt betreffend insbesondere im Nachgang der Versammlung keinen Weisungen durch die Eigentümer unterliegt.

### Die Berichtigungsklage

Es verbleibt damit allein die Möglichkeit, die Berichtigung des Protokolls durch Klage herbeizuführen. Wie bereits ausgeführt, ist diese Klage gesetzlich nicht geregelt. Sie ist nach allgemeiner Auffassung aber zulässig,

weist jedoch erhebliche Unterschiede zur Anfechtungsklage auf.

Es stellt sich zunächst die Frage, ob für eine Klage auf Berichtigung des Protokolls die für Anfechtungsklagen in § 46 WEG geregelte Monatsfrist zu wahren ist. Dies wird von der Rechtsprechung in Abweichung von der verbreiteten Literaturauffassung bejaht, unter Verweis auf den Gesetzeszweck. Danach ziele der Gesetzgeber mit der Klagefrist generell darauf ab, binnen Monatsfrist Klarheit herbeizuführen, ob und ggf. mit welchem Inhalt ein Beschluss zustande gekommen ist. In Ansehung dieser Rechtsprechung ist ein Eigentümer gut beraten, die Monatsfrist auch bei einer Berichtigungsklage zu wahren.

Erhoben werden kann die Klage von jedem Eigentümer. Anders als bei der Anfechtungsklage sind jedoch nicht die übrigen Eigentümer zu verklagen, sondern diejenigen Personen, die das Versammlungsprotokoll erstellt und unterschrieben haben.

Falls sich der klagende Eigentümer und die Verwaltung über die Unrichtigkeit des Protokolls einig sind, kann das Gericht die eingeklagte Berichtigung des Protokolls ohne Weiteres verfügen. Sind sich Eigentümer und Verwaltung jedoch uneinig, muss über die Abweichung des Protokolls vom tatsächlichen Beschluss Beweis erhoben werden. In diesem Fall obliegt es dem klagenden Eigentümer, die Unrichtigkeit des Protokolls zu beweisen. Da bei der Klage auf Protokollberichtigung nicht die übrigen Eigentümer verklagt werden, sind diese nicht Partei des Prozesses und können über den Verlauf der Eigentümerversammlung und zum Inhalt des dort gefassten Beschlusses als Zeugen vernommen werden.

Die Prozesskosten fallen der unterliegenden Partei zur Last. Erweist sich das Protokoll als falsch, werden die Prozesskosten den Personen auferlegt, die das Protokoll unterzeichnet haben. Ein Rückgriff auf § 49 II WEG ist daher nicht erforderlich, um dem Verwalter die Kosten aufzuerlegen. Die Kosten der mitunterzeichnenden und daher mitverklagten Personen hat der Verwalter allerdings nicht zu erstatten, da diese mit ihrer Unterschrift eigenständig die Übereinstimmung des Protokolls mit den gefassten Beschlüssen bestätigen. Durch die nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Mitunterzeichnung sollen ja Fehler im Protokoll gerade vermieden werden. Dementsprechend müssen sich die Mitunterzeichnenden bei Unrichtigkeit des Protokolls primär eigenes Fehlverhalten vorwerfen lassen. Dafür haften sie, nicht für grobes Verschulden des Verwalters.

**Die Eigentümergemeinschaft hat keine Beschlusskompetenz zur Änderung des Protokolls.**

# Pro & Contra

Trinkwasserbeprobung auf Legionellen in Wohngebäuden: Sinn oder Unsinn? Zwei Expertenmeinungen.



## PRO

**LARS NEVELING**

Referent Fachbereich Wasser figawa –  
Bundesvereinigung der Firmen im  
Gas- und Wasserfach e.V.

Bei der Legionellose handelt es sich um eine schwere Form der Lungenentzündung, die in etwa 10 – 15 Prozent der Fälle tödlich verläuft<sup>1</sup> und durch Bakterien der Gattung Legionella verursacht wird. Das Kompetenznetzwerk für ambulant erworbene Pneumonien schätzt, dass in Deutschland jährlich bis zu 30 000 Fälle von Legionellose auftreten<sup>2</sup>. Bei den bundesweit im gleichen Zeitraum etwa 1 000 gemeldeten Fällen ist von einer erheblichen Untererfassung auszugehen<sup>1</sup>. Gerade in technischen Wassersystemen wie z. B. der häuslichen Trinkwasser-Installation sind Legionellen weit verbreitet. Eine Infektion erfolgt hierbei durch das Einatmen Legionellen-haltiger Aerosole, wie sie z. B. während des Duschens entstehen. In Deutschland besteht seit der Novellierung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011 für den Betreiber einer Trinkwasser-Installation unter bestimmten Voraussetzungen die Pflicht, seine Anlage auf Legionellen untersuchen zu lassen. Erst im Februar hat die EU-Kommission den Entwurf einer neuen europäischen Trinkwasser-Richtlinie veröffentlicht<sup>3</sup>. Basierend auf Empfehlungen der WHO<sup>4</sup> wird hier erstmalig die Überwachung von Legionellen in Trinkwasser-Installationen gefordert, ebenso ein europaweit einheitlicher Grenzwert dafür vorgeschlagen.

Anders als die Grenzwerte für chemische Parameter, die in der Regel auf einer klassischen toxikologischen Vorgehensweise beruhen, stellt der technische Maßnahmenwert (TMW) für den biologischen Parameter Legionella spec. diesbezüglich ein Novum dar. Bis zum Dezember 2012 wurden im zentral verteilten Trinkwasser nämlich noch nie bestimmte Krankheitserreger, sondern immer nur gesundheitlich unauffällige Indikator-Organismen reguliert, die – bei Überschreiten des verbindlichen Grenzwertes – die Möglichkeit anzeigen, dass das Wasser pathogene Mikroorganismen in einer infektiösen Konzentration enthalten kann<sup>5</sup>. Da die minimale Infektionsdosis, die eine Legionellose auslösen würde, nicht bekannt ist<sup>1</sup>, wurden die Anforderungen

an diesen Parameter nicht durch einen verbindlichen Grenzwert, sondern in Form eines Indikatorwertes – dem technischen Maßnahmenwert – festgelegt<sup>5</sup>. Eine im Rahmen der routinemäßigen Untersuchung der Trinkwasser-Installation festgestellte Überschreitung des TMW lässt auf einen hygienisch-technischen Mangel schließen und stellt somit ein vermeidbares Gefährdungspotential für die Verbraucher dar. Das Institute for Hygiene and Public Health (ihph) hat im Jahr 2016 eine Studie zum Vorkommen von Legionellen in Trinkwasser-Installationen durchgeführt. Hierfür wurden mehr als eine Million Datensätze aus routinemäßigen Legionellenuntersuchungen im Zeitraum 2012 bis 2015, die von Laboren und Probenahmehdienstleistern aus dem Arbeitskreis „Wasseranalytik“ der figawa bereitgestellt wurden, ausgewertet. Demnach wurde in 16,5 Prozent der untersuchten Gebäude der TMW überschritten. 1,5 Prozent der Untersuchten Proben waren hoch<sup>7</sup> und 0,3 Prozent (> 10 000 KBE pro 100 ml) sogar sehr hoch<sup>5</sup> kontaminiert. Hochgerechnet auf die deutschlandweit geschätzten 400 000 untersuchungspflichtigen Anlagen, bedeutet dies eine Überschreitung des TMW bei etwa 66 000 Anlagen. Legt man die 0,3 Prozent sehr hoch kontaminierten Proben zugrunde, müsste von etwa 3 000 Anlagen ausgegangen werden, bei denen eine direkte Gefahrenabwehr unverzüglich erforderlich ist. Eine weitere Studie des ihph mit ähnlichem Volumen, jedoch einer detaillierteren Datengrundlage, die ebenfalls von den Mitgliedern des Arbeitskreises Wasseranalytik zur Verfügung gestellt wurde, befindet sich derzeit in der Abschlussphase und wird im ersten Quartal 2018 fertiggestellt.

## FAZIT

Die Untersuchungspflicht auf den Parameter Legionella spec. stellt eine unverzichtbare Regelung dar, um potenzielle Gefährdungen, die von einer Trinkwasser-Installation ausgehen können, zu erkennen und dadurch das Wohlergehen und die Gesundheit der Verbraucher nachhaltig zu schützen. Nähere Informationen zur Studie und zum Themenkomplex „Legionellen in Trinkwassersystemen“ stellt auf Anfrage der figawa-Arbeitskreis „Wasseranalytik“ zur Verfügung.

<sup>1</sup> Robert Koch-Institut 2013, Legionellose RKI-Ratgeber für Ärzte <sup>2</sup> Von Baum et al., Clinical Infectious Diseases, Volume 46, Issue 9, 1 May 2008, Pages 1356–1364

<sup>3</sup> European Commission 2018, Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the quality of water intended for human consumption (recast)

<sup>4</sup> World Health Organization, Regional Office for Europe, Drinking Water Parameter Cooperation Project 2017, Support to the revision of Annex I Council Directive 98/83/EC on the Quality of Water intended for Human Consumption (Drinking Water Directive) <sup>5</sup> Hentschel et al., Trinkwasser aktuell, Kz. 902

<sup>6</sup> Trinkwasserverordnung, Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch <sup>7</sup> Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 551 (2004-04)



quelle, die bei Ausbrüchen beschrieben wurde, sind kleine mit Ventilatoren betriebene Kühltürme, sog. Rückkühlwerke, auszumachen. Die auslösenden Bakterien sind nicht nur in Wasser, sondern auch in Erde und Kompost vorhanden. In Deutschland gibt es – wie in anderen Ländern auch – deutliche regionale Unterschiede: Die Häufigkeit ist zehnfach höher in Berlin im Vergleich zu Hamburg, dreifach höher in Bayern als in Brandenburg. Zudem gibt es ein Dosis-Wirkungsparadox: Die Legionellen-Keimzahl korreliert nicht mit dem Infektionsrisiko. Demnach ist der technische Maßnahmenwert von 100 KBE in 100 ml Wasser willkürlich festgelegt. Festsstellen ist auch: Es gibt keine wissenschaftlichen Daten, die belegen, dass ungezielte Trinkwasseruntersuchungen Legionellen-Erkrankungen verhindern. Trotzdem sind sie – ausschließlich in

Deutschland – gesetzlich vorgeschrieben, was hierzulande Mieter und das Gesundheitssystem jährlich etwa 500 Mio. Euro kostet – teuer und ineffektiv, angesichts der nach wie vor steigenden Zahl der Erkrankungen.

Eine mögliche Ursache für diesen Anstieg ist der Klimawandel, der wärmeres und feuchteres Wetter begünstigt. Denn entgegen einer weit verbreiteten Meinung gibt es keine ausreichenden Hinweise

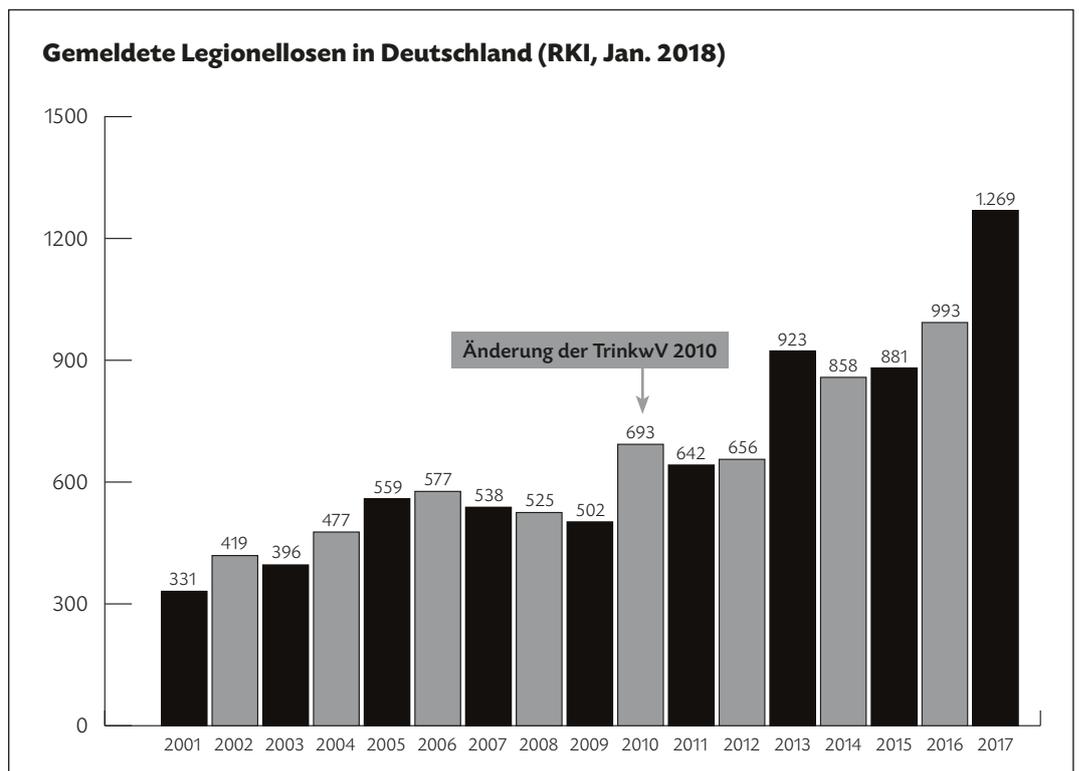


## CONTRA

**PD DR. MED. ELISABETH MEYER**

Die Privatdozentin ist u. a. am Institut für Hygiene und Umweltmedizin der Berliner Charité tätig.

Die Zahl der Erkrankungen an durch Legionellen verursachter Lungenentzündung steigt weltweit an, auch in Deutschland, trotz der gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung. Dennoch sind Legionellose in Deutschland mit etwa 1 000 gemeldeten Fällen pro Jahr KEINE häufige Erkrankung. Betroffen sind vor allem ältere Männer im Alter über 60 Jahre. Die Häufigkeit der Legionellose schwankt saisonal, ca. 75 Prozent treten in den warm-feuchten Monaten von Juli bis Oktober auf. Als häufigste Infektions-



dafür, dass Duschen ein Risikofaktor für den Erwerb einer Legionellose ist. Das Robert Koch-Institut (RKI) vermerkt hierzu: „Bei Umgebungsuntersuchungen wurden Legionellen auch an Duschköpfen gefunden. Beim Duschen findet jedoch nur eine geringe Aerosolbildung statt, sodass es wahrscheinlich nicht mit einem höheren Risiko verbunden ist als der Kontakt mit Leitungswasser aus einem Wasserhahn.“ Des Weiteren gibt es keine einzige Studie, die zeigt, dass Bewohner von Mehrfamilienhäusern ein höheres Risiko haben, an Legionellose zu erkranken, als Bewohner von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Auch das RKI schreibt: „In der Einzelfall-basierten Analyse konnte keine Assoziation zwischen der Zahl der Wohneinheiten und der Höhe der Legionellen-Konzentration festgestellt werden“.

Weltweit gibt es kein anderes Land, das gesetzlich mindestens alle drei Jahre zur Beprobung auf Legionellen in Mehrfamilienhäusern verpflichtet, wie dies seit der Novellierung der TrinkwV 2012 in Deutschland vorgeschrieben ist. Profiteure der Untersuchungspflicht sind die Wasserlabore, und zusammen mit Sanierungsberatern, Ingenieuren und Probennehmern hat die Trinkwasserverordnung eine Art ökonomisches Perpetuum mobile geschaffen.

## FAZIT

Ursächlich für die Mehrzahl der Erkrankungen ist nicht Trinkwasser aus Rohrleitungen – dafür spricht die ausgeprägte Saisonalität ihres Auftretens – sondern aerolisiertes Oberflächenwasser. Regelmäßige Untersuchungen von Leitungswasser können das Gros der Erkrankungen nicht beeinflussen, wenn das Reservoir von Legionellen ubiquitär in Boden, Erde, Kompost und in Abwasser, Oberflächenwasser, Regenpfützen ist.

Sinnvoll wäre demnach Folgendes: vorgeschriebene, routinemäßige, ineffektive und extrem teure Legionellenuntersuchungen in Mehrfamilienhäusern etc. abschaffen, dafür in Forschung investieren – mit dem Ziel, relevante Reservoirs und Übertragungswege von Legionellen zu untersuchen. Sinnvoll wäre es auch, die Mitglieder der Trinkwasserkommission zur Offenlegung ihrer Interessenkonflikte zu verpflichten.

Literatur: Elisabeth Meyer, Legionellen-Infektionsprävention: extrem teuer und wenig effektiv, Krankenhaushygiene up2date 2017; 12(02): S. 159-175, DOI: 10.1055/s-0043-104568

# GLASFASERANBINDUNG IN EIGENREGIE

Man kann über schnelles Internet diskutieren oder selbst anpacken: Die Wohnbaugenossenschaft Luckenwalde eG. und der Netzbetreiber RFT Kabel zeigen, wie eine enge Zusammenarbeit zeitsparend zu mehr Power im Kabelnetz führt. Rund 2.000 Haushalte profitieren vom Netzausbau. Ein Interview mit dem Technischen Vorstand der WBG **Ramon Wittich (RW)** und **Stefan Tiemann**, Geschäftsführer der RFT Kabel (**ST**).

## Warum hat sich die WBG für einen Anschluss an das Glasfasernetz der RFT Kabel entschieden?

**RW:** Zwei Jahre vor dem Betreiberwechsel stand die Frage im Raum auf welche Technologie wir künftig beim Fernsehempfang setzen wollen: TV-Versorgung weiterhin über Kabel oder Gemeinschafts-SAT-Anlagen? Der Bereitstellung von schnellem Internet hatten wir bis dato wenig Beachtung beigemessen. Das änderte sich. **ST:** Wir beobachten, dass Wohnungsunternehmen verstärkt auf Glasfaseranschlüsse setzen. Wohnen stellt heute neue Ansprüche, die Nachfrage nach leistungsstarken Multimediaangeboten steigt. Glasfaseranbindungen bis in die Gebäude (FTTB) bzw. bis in die einzelnen Wohnungen (FTTH) führen zu Attraktivitäts- und Wertsteigerungen von Liegenschaften. **RW:** Alle Dienste aus einer Hand zu bekommen, ist besonders für junge Familien interessant. Hier erleben wir einen starken Zulauf, der auch auf das Angebot einer schnellen, stabilen Internetversorgung zurückzuführen ist.

## Wie gestaltete sich der Ausbau in den Wohnquartieren?

**ST:** Zuerst mussten Leerrohre unter die Erdoberfläche verlegt und Glasfasern eingeblasen werden. Über eine Mauerdurchführung wurden sie ins Innere der Gebäude bis zum Hausübergabepunkt geführt. Dort werden die Signale für den Empfang von Internet, TV und Telefon bereitgestellt und über das Hausverteilnetz in die Wohnungen geleitet. **RW:** Rund fünf Monate dauerten die Bauarbeiten. Das Verlegen erfolgte ohne Komplikationen. Die Versorgung ist stabil, ohne Signalausfall.

## Wie wird das neue Angebot angenommen?

**RW:** Es ist noch nicht jedes Mitglied von der Notwendigkeit überzeugt. Diejenigen, die bereits Highspeed-Internet beziehen, zeigen sich begeistert. **ST:** Die Bedarfe werden steigen. Unsere redundanten Netze sind mit Leistungsreserven ausgestattet, die sich bei Bedarf bis in den Gigabit-Bereich steigern lassen. Die WBG hat somit nicht nur ein deutliches Plus an Wohnwert für ihre Mitglieder geschaffen, sondern sich zugleich zukunftsfit aufgestellt.

## Ihre Partnerschaft hat sich über den Netzausbau hinaus verfestigt. Sie planen neue gemeinsame Projekte. Welche?

**RW:** Wir wollen in diesem Jahr beginnen unsere Pinnwände in den Hauseingängen durch Touchscreen-Monitore zu ersetzen. Ziel ist, eine Kommunikationsplattform zu schaffen, die einen beiderseitigen Austausch zwischen den Mitgliedern und der Verwaltung ermöglicht.

[www.rftkabel.de](http://www.rftkabel.de)

**RFT**<sup>®</sup>  
Kabel

# Vorsprung durch Glasfaser

Warum sich die optische Übertragung bei SAT-TV als technisch überlegen erweist.

Optischer Satellitenempfang ermöglicht die Versorgung Tausender Haushalte mit einer SAT-Anlage – und das ohne Signal- und Qualitätsverluste, bei gleichzeitiger Kostenersparnis. Da ein Glasfaserkabel die Verlegung von vier Koaxialkabeln je Satellitenposition ersetzt, lassen sich bei Installation und Betrieb über 40 Prozent Materialkosten und fast 85 Prozent Energiekosten einsparen – im Vergleich zur herkömmlichen SAT-ZF(Zwischenfrequenz)-Koaxiallösung.

## Höhere Durchleitung als ein Koaxialkabel

Auch wenn sich größere klassische SAT-ZF-Verteilungen bereits als leistungsfähig erwiesen haben, eignet sich eine optische SAT-ZF-Verteilung noch besser – gerade auch in Hinblick auf zukünftige Anforderungen an die Medienversorgung in Wohngebäuden. Das liegt an zwei Eigenschaften des Satellitenempfangs. Im Gegensatz zum Frequenzbereich in Kabelfernsehverteilungen, der nur bis 862 MHz reicht, muss das Hausverteilnetz bei einer SAT-ZF-Verteilung Frequenzen bis 2 150 MHz durchleiten können. Die Dämpfung durch gewöhnliche Koaxialkabel wird

dadurch jedoch sehr hoch. Bei 862 MHz hat ein Kupferkabel mit 6,8 mm Durchmesser ca. 17 dB Dämpfung auf 100 m, bei 2 150 MHz sind es sogar bis 30 dB auf 100 m. Bei längeren Leitungen müssen deshalb unbedingt Verstärker und Entzerrer verwendet werden, um die unterschiedlichen Dämpfungen verschiedener Frequenzen auszugleichen.

## Mehr Ebenen für mehr Programmvielfalt

Beim SAT-Signal werden die Frequenzen über vier Ebenen verteilt. Dadurch können zum Beispiel die modernen Astra TV-Satelliten ein Angebot von über tausend digitalen TV- und Radioprogrammen übertragen. Denn der ZF-Bereich wird durch technische Maßnahmen gleich viermal genutzt. Die vier Ebenen ergeben sich durch die Aufteilung in horizontale und vertikale Ebenen und durch eine Umschaltung der lokalen Oszillatorfrequenz im LNB (Low Noise Block oder rauscharmer Signalumsetzer), die auch noch das Highband horizontal und vertikal nutzbar macht.

Damit bei einer Verteilung auf mehrere Teilnehmer jedem das volle Programm zur Verfügung gestellt werden kann, ist es notwendig, dass alle vier Ebenen eines Quattro-LNB zu einem Multischalter geführt werden, der dann die angeschlossenen Receiver mit der für das Programm nötigen Ebene versorgt. Hier bietet die optische SAT-ZF-Verteilung große

Vorteile: Die Umwandlung in optische Signale geschieht im optischen Quattro-LNB. Danach ist nur noch ein schlankes Glasfaserkabel mit 3 mm Durchmesser nötig, um alle vier Ebenen des Satelliten weiterzuleiten. Es ist in der Lage, die Frequenzen dieses großen Frequenzbandes zu transportieren, das bis 5,5 GHz reicht. In herkömmlichen Koaxialkabeln wäre dieses Signal nach nur wenigen Metern vollkommen gedämpft. Durch die optische Technik kann es jedoch auch über große Distanzen und viele Teilnehmeranschlüsse hinweg nahezu ohne Qualitätsverlust übertragen werden.

## Glasfaser überbrückt auch große Distanzen.

Die Glasfaser, auch Lichtwellenleiter (LWL) genannt, kennt fast keine Dämpfung. Technisch gesehen kann die optische SAT-ZF-Glasfaserverkabelung innerhalb einer Dämpfungsmarge von 19 bis 22 dB arbeiten. Dadurch kann eine Direktverbindung zwischen optischem LNB und Umsetzer ungefähr 75 km lang sein. Das macht Glasfaser sowohl bei der Überbrückung von großen Distanzen als auch von der Handhabung her unschlagbar. Ein weiterer Vorteil: Da das

## DIE AUTORIN



**GRAZIELLA TREFFLER**  
Key Account Manager  
ASTRA Deutschland  
[www.wowi.astra.de](http://www.wowi.astra.de)

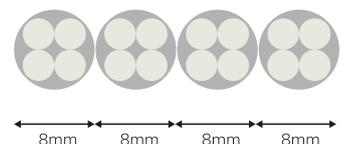
Glasfaserkabel



1000  
MBit

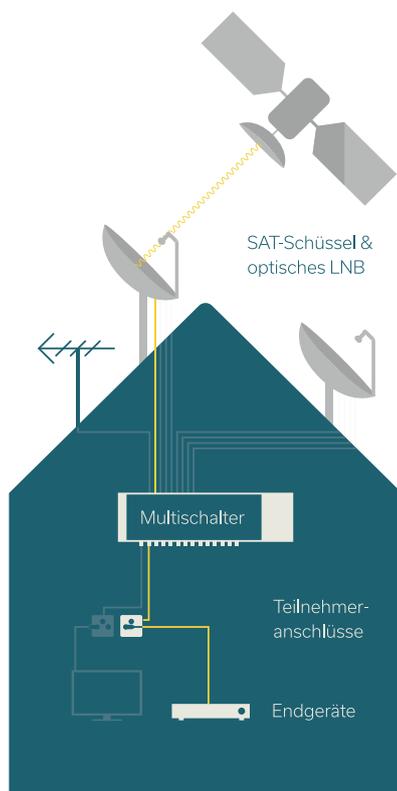
Ein Glasfaserkabel mit nur 3 mm Durchmesser reicht, um alle vier Ebenen des Satelliten weiterzuleiten.

Kupfer-Koaxialkabel:



100  
MBit

Signal optisch ist, können ihm elektromagnetische Störungen nichts anhaben. Ganz gleich ob LTE, ein Aufzugmotor, Starkstromleitungen, Wi-Fi oder Babyphone. Zudem gibt es keine leitende Verbindung zwischen den Anschlüssen und damit auch keine Störungen durch schlechten Potenzialausgleich.



Mit Glasfaser können bis zu 2 048 Endgeräte über eine SAT-Anlage versorgt werden.

## ZU LEISTUNGSFÄHIG FÜR NUR EINEN ANSCHLUSS

Eine optische SAT-ZF-Verkabelung ist viel zu leistungsfähig, um nur einen Umwandler an einem optischen LNB zu betreiben. Durch Verteiler kann das Signal auch aufgeteilt werden: über Splitter mit zwei, drei, vier oder acht Ausgängen. Sie arbeiten rein passiv und ohne zusätzliche Stromversorgung. Über eine Art Prismensystem, das die ankommenden Lichtsignale auf die verschiedenen Ausgänge verteilt, wird das Signal weitergeleitet. Wichtig: Die dabei entstehende Dämpfung muss bei der Planung des Systems berücksichtigt werden. Der optische LNB hat eine Ausgangsleistung von 7 dBm, und mit dem Rückumwandler wird das Signal wieder so aufbereitet, dass es vom Receiver verarbeitet werden kann. Es hat in der Regel einen Arbeitsbereich von 0 bis -12 dBm. Wenn das Signal der optischen LNBs über Verteiler geleitet wird, muss die Dämpfung durch die Verteiler beachtet werden. Wird zum Beispiel das gesamte Dämpfungsbudget von 22 dBm in die Dämpfung durch die Verteiler einbezogen, ergibt sich, dass bis zu 256 Endgeräte angesteuert werden können. Mit einem Quattro-Rückumwandler kann sogar ein

beliebig großer Multischalter angesteuert werden, und so lassen sich je nach Bauart bis zu 2 048 Endgeräte direkt versorgen.

### Vorhandene Infrastruktur einfach nutzen

Bei einer Glasfaserlösung kann die vorhandene Infrastruktur, beispielsweise Rohre, genutzt werden. Da sich das schlanke Kabel problemlos in vorhandene Leer- oder Kabelrohre einziehen lässt, sind hierfür keine weiteren Arbeiten notwendig. Von der Antenne wird das Glasfaserkabel einfach direkt ins Haus oder bis zur Wohnung verlegt. Zudem ist der Kostenaufwand für Wärmedämmung und Feuerschutz der Verkabelung deutlich geringer als bei Koaxialkabeln.

Insgesamt fallen mit Glasfaser so 40 Prozent weniger Materialkosten im Vergleich zu einer Koaxial-Lösung an. Zudem können die Energiekosten beim Betrieb um fast 85 Prozent reduziert werden. Leistungsfähiger, wirtschaftlicher und zukunftsfähig – drei Argumente, die dafür sprechen, dass eine optische SAT-ZF-Lösung derzeit die beste Wahl für die Medienversorgung ist.



**AUF DIESE BERATUNG KÖNNEN SIE BAUEN**  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT # TELEKOMMUNIKATION # ENERGIE

DSC – DIETMAR SCHICKEL CONSULTING

Kronprinzendamm 15 / 10711 Berlin

Telefon: +49 30 555 747 99-0

info@schickel.de / www.schickel.de

**DSC**  
DIETMAR SCHICKEL  
CONSULTING

# Modernisieren nach Plan

An jeder Aufzugsanlage zeigen sich mit den Jahren immer mehr Mängel. Irgendwann stellt sich die Frage: Lohnt sich die Modernisierung, oder ist es Zeit für den Komplettaustausch?

**U**m einen alten Aufzug wieder auf den Stand einer Neuanlage zu bringen, kann prinzipiell fast alles modernisiert werden. Da einige Komponenten häufig noch funktionstüchtig sind, bieten Hersteller wie Schindler flexible Konzepte zur Aufzugmodernisierung an, mit denen bestehende Anlagen individuell aufgewertet werden können. Bei geringeren finanziellen Spielräumen bietet sich die Möglichkeit, den Aufzug nach und nach den aktuellen Standards anzupassen.

## Angenehmere Fahrweise

Ruckelt der Aufzug während der Fahrt, entsteht bei den Nutzern schnell ein Gefühl des Unbehagens. Dem ist leicht entgegenzuwirken. Mit dem Austausch von Antrieb und Steuerung im Komplettpaket wird der Fahrkomfort



Neue Optik: In einem Hamburger Wohnhaus vermittelt dieser Schindler-Aufzug nun auch mehr Sicherheit.

deutlich gesteigert, da das Zusammenspiel beider Komponenten für eine ruhige und geräuscharme Fahrt sorgt. Gleichzeitig lässt sich auf diese Weise die Haltegenauigkeit verbessern, sodass Kabinen- und Stockwerkboden ebenerdig abschließen. Gefährliche Stolperkanten sind damit passé.

In vielen Fällen ist es ratsam auch die Kabinentüren auszutauschen, da diese bewegten Teile der Abnutzung unterliegen. Neue Türen bewegen sich wieder gleichmäßiger

und geräuscharmer und steigern so das Sicherheitsniveau des Aufzugs.

## Behebung von Schönheitsfehlern

Häufig ist es die Kabinenoptik, die einen Schatten auf die Qualität von Aufzug und Gebäude wirft. Abgenutzte Anzeige- und Bedienelemente oder eine flackernde, dunkle Beleuchtung wecken beim Fahrgast ungute Gefühle, selbst wenn die Technik aufgrund regelmäßiger Wartung in einwandfreiem Zustand ist. Empfehlenswert ist es daher, die Kabine mit einer neuen Beleuchtung optisch heller zu gestalten. Dadurch wirkt sie freundlicher und einladender. Ergänzend hierzu gibt es diverse Möglichkeiten, um eine Kabine ganz nach eigenem Wunsch und Erfordernissen zu verschönern. Das Angebot reicht vom modernen Tableau bis zur

vollkommen neuen Kabinenauskleidung, die in vielfältigen Designvarianten zur Verfügung steht.

## Mehr Sicherheit bei geringeren Kosten

Durch automatische Teleskoptüren, eine hohe Haltegenauigkeit, behindertengerechte Tableaus und gegebenenfalls eine akustische Ansage werden nach den Umbaumaßnahmen einige Vorgaben zur Barrierefreiheit erfüllt. Um auch die Kabi-

## DIE AUTORIN



**VERENA ROSENKRANZ**  
Schindler Deutschland

## Tipp: Beim **Austausch** des Antriebs die **Stahlseile** durch **Gurte** ersetzen ...

nenmaße an diese Bestimmungen anzupassen, lässt sich durch Ersatzanlagen der Raum der Schachthanlage optimal ausnutzen, was eine größere Kabine ermöglicht.

Neben dem optimierten Komfort und der Anpassung an aktuelle Sicherheitsstandards hat die Modernisierung positive Auswirkungen auf die laufenden Kosten der Anlage, da die Störanfälligkeit der Gesamtanlage deutlich verringert wird und der Reparaturaufwand sinkt. Weitere Einsparungen zeigen sich in der Energieeffizienz. Gleichzeitig kann das Problem der Ersatzteilverfügbarkeit bei Anlagen, die älter als 20 Jahre sind, umgangen werden, da der Aufzug nach der Modernisierung wieder auf dem Stand der Technik ist. Wenn man nicht rechtzeitig modernisiert,

kann es passieren, dass die gesamte Aufzugsanlage ausfällt. Ist dann das entsprechende Ersatzteil nicht verfügbar, müssen die kompletten Komponenten ausgetauscht werden. Dies kann zur Folge haben, dass der Aufzug ungeplant über mehrere Wochen ausfällt.

Aus den zuvor genannten Gründen ist es ratsam die Aufzugsanlage schon während der Modernisierung durch entsprechende Optionen zu ergänzen. So empfiehlt sich bei dieser Gelegenheit unter anderem eine

Zwei-Wege-Kommunikationseinrichtung als Notrufsystem nachzurüsten. Dies muss laut Betriebssicherheitsverordnung ohnehin bis 2020 geschehen. Schon jetzt gilt: Sollte der Aufzug stecken bleiben und der Notruf nicht umgehend weitergeleitet werden, drohen dem Betreiber Schadenersatzforderungen oder sogar die Stilllegung der Anlage.

### **Fakten und Empfehlungen**

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, um den Aufzug zu modernisieren und zukunftstauglich aufzuwerten. Um zu entscheiden, welche Komponente unbedingt erneuert werden sollte und welche Umbauten noch etwas Zeit haben, sollte man sich als Betreiber vom Aufzughersteller beraten und einen individuellen Modernisierungsplan erstellen lassen.

... sie sind **langlebiger**, und der **Aufzug** wird im Betrieb durch sie **leiser**.

# M ein Partner für M-net Glasfaser-TV

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

**Jetzt  
persönlich  
beraten lassen:  
0800 6649336**

Ernst Stadler,  
Geschäftsführer Hausgrund GmbH,  
im Gespräch mit Manuel Schmolly,  
Account Manager M-net (rechts)

**M-net**  
Mein Netz

# Endlich barrierefrei!

Nachverdichtung, mehr Wohnkomfort und ein nahezu barrierefreier Zugang: Das ist das Ergebnis einer umfangreichen Wohngebäudesanierung im Berliner Norden, in deren Rahmen auch ein Aufzug nachgerüstet wurde.

**S**o recht weiß die freundliche ältere Dame nicht, wie ihr geschieht, als ihr Vermieter an der Wohnungstür klingelt und sie um Einlass bittet. Schnell aber ist klar: Es geht darum, Fotos zu machen – von einer gelungenen Sanierung, die der Eigentümer Theodor Abeln zugleich als Architekt begleitete.

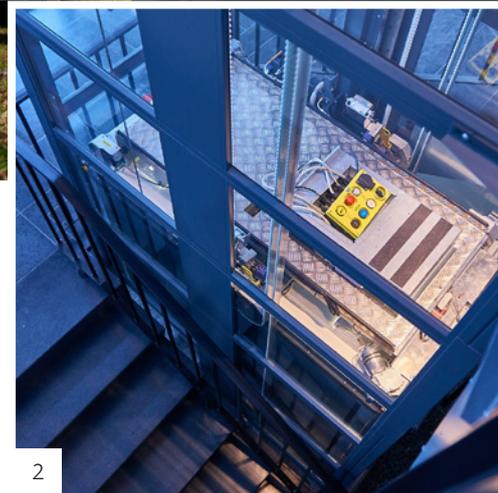
## Tückischer Untergrund

Auf der Terrasse hat der Fotograf leichtes Spiel. Die Stimmung ist gut, nicht nur, weil die Sonne frühlinghaft scheint, sondern auch, weil der Einbau des Aufzugs so glattgegangen ist. Die Anlage arbeitet zuverlässig und fügt sich harmonisch in den eher knapp bemessenen Treppenaufgang. Den passenden Farbton zu finden, war allerdings das kleinste Problem für Theodor Abeln, der das Haus im gutbürgerlichen Berliner Hermsdorf kurz nach der Jahrtausendwende kaufte und stückweise sanierte. Denn hier draußen, wo Gründerzeitvillen

an baumbestandenen Pflasterstraßen gediegene Idylle verbreiten, ist der Untergrund oft tückisch. Als bleibende Erinnerung an vergangene Eiszeiten durchziehen Torflinsen den Untergrund – unterirdische Moore, die unter Druck gerne nachgeben. 2011 war das Gebäude an einer Ecke so weit abgesackt, dass eine Spezialfirma vom Keller aus 40 Betonpfähle bis zu 15 m tief in den Untergrund trieb. Die weiteren Schritte waren dagegen eher die sprichwörtlichen Peanuts: Ein Gasbrennwertkessel ersetzte die Ölheizung, neue Fenster und eine Dämmfassade brachten die Wärmewerte auf ein zeitgemäßes Niveau. Aufwendiger war da schon der Neubau zweier Penthouse-Wohnungen. Dafür ließ Abeln das bis dahin dreigeschossige Gebäude um eine zurückgesetzte Etage als Staffelgeschoss aufstocken.

## Schiefer Schacht

Blieb der Aufzug. Der Architekt entschied sich für ein speziell für den nachträglichen Einbau geeignetes Modell. „Es gibt keine Alternative auf dem Markt, die in dieser räumlichen Situation eine ähnlich große Kabine bietet“, stellt er fest. Die „räumliche Situation“ ist in diesem Fall das Treppenhaus, dessen Auge kaum mehr als 100 cm



breit ist – und schief dazu. „Ein Fehler der Rohbauer und so alt wie das Haus, das 1973 fertiggestellt wurde“, sagt Abeln.

Entsprechend feinfühlig musste ausgemessen werden. Millimeterarbeit ist gefordert, damit das Schachtgerüst, das zum Aufzug immer mitgeliefert wird, nicht oben irgendwo aneckt. Tatsächlich passte die Anlage ins Treppenhaus wie die sprichwörtliche Faust aufs Auge. Und geräumig ist sie auch: 80 cm Kabinenbreite bei einer Schachtbreite von nur 1 m.

## Die Tücken des Einbaus

Im Zusammenspiel mit einer Kabinentiefe von 150 cm und 80 cm Türbreite ergibt das eine faktisch barrierefreie Anlage. Nach Euronorm müsste die Kabine noch größer ausfallen, aber in der Praxis können Rollstuhlfahrer die Anlage ohne fremde Hilfe nutzen. Gut so: Die Mieter der 18 Wohnun-

**Millimeterarbeit** war gefordert, um das **Schachtgerüst passgenau** einzufügen.

## DIE AUTORIN



**NICOLE KÖSTER**  
Leiterin Marketing &  
Kommunikation,  
KONE GmbH



3

zugunsten des Schachtgerüsts braucht es eine kleine Rampe, um die knapp 10 cm zur untersten Haltestelle zu überwinden. Eleganter war die Lösung, die der Architekt und Eigentümer wählte: Die 12 cm starke Bodenplatte samt 4 cm Estrich wurde herausgeschnitten, eine neue Stahlbetonsohle gegossen, auf die anschließend der Schacht gesetzt wurde. Über sie werden auch die ganzen Lasten abgeleitet. Die Podeste, die den Aufzugschacht und das Treppenhaus Etage für Etage verbinden, dienen also nicht der Statik, sondern nur der Anbindung der Haltestellen. „Jetzt müssen nur noch die Treppenstufen am Hauseingang verschwinden“, sagt Abeln. „Dann geht es ohne Hindernis von der Straße bis in die Wohnungen glatt durch.“

1 Aufgewertet: Das Mehrfamilienhaus in Berlin-Hermsdorf erhielt im Zuge einer umfassenden Modernisierung auch einen Aufzug.

2 Maßarbeit: Bei einem Schachtmaß von nur 1 m erreicht die Kabine des KONE ProSpace komfortable 80 cm Breite.

3 Harmonisch: KONE Modernisierungsexperte Frank Stritzl (l.) und der Eigentümer, Architekt Theodor Abeln, sind zufrieden mit der Farbwahl.

gen sind eher älter. Abeln, der viele Kitas und andere Gebäude im sozialen Bereich baut, weiß um die Brisanz des Themas. „Der Aufzug bedeutet eine Qualitäts- und Wertsteigerung fürs Haus“, so sein Fazit. Das sehen auch die Mieter so, die bereits den Einbau wohlwollend begleiteten. Kein Kla-

gen, kein Meckern über Staub und Dreck. Der Schacht mit Metallstreben, Paneelen und Glaselementen brauchte nur zusammengesteckt zu werden.

Aufwendiger war die Vorbereitung der Bodenplatte im Keller. Ohne Eintiefung

## Ihr Sanierungspartner nach Brand- und Wasserschäden

### Unsere Dienstleistungen

- Leckageortung
- Trocknungstechnik
- Brandschadensanierung
- Wiederherstellung nach Wasserschäden
- Inventar- und Hausratsanierung



Wir machen das für Sie.

 **POLYGONVATRO**



24h: kostenfreier Service  
**0800.8408508**

# Sankt Florian, hilf!

Oder: Wie man in Situationen akuter Brand- und Wasserschäden selbst sinnvoll vorgeht.

**F**rüher war es üblich, den Heiligen Florian anzurufen, um Schutz und Beistand zu erbitten, wenn Feuer, Kriege, Stürme, Dürren oder Ernteausfälle die Existenz bedrohten. Der Schutzpatron u. a. der Feuerwehrleute gab auch einem verbreiteten Prinzip seinen Namen, nach dem akute Probleme nicht etwa gelöst, sondern einfach verlagert werden – im Volksmund treffend formuliert mit dem Sprüchlein:

*Heiliger Sankt Florian  
Verschon' mein Haus  
Zünd' and're an!*

Wie hält man es nun selbst mit dem Sankt-Florians-Prinzip? In der Regel hat man ja die Wahl, ob man gut vorbereitet in die Situation eines Brand- oder Wasserschadens gerät, oder ihr völlig überrascht und entsprechend ratlos gegenübersteht. Da sich solche Ereignisse nicht ankündigen, sondern immer zur Unzeit passieren – kurz vor dem Start ins wohlverdiente Wochenende – kommt es darauf an, gut organisiert zu sein. Dabei sollen die folgenden Ausführungen helfen, und zwar ausdrücklich beim Agieren an der „kalten Brandstelle“ oder im Falle eines der deutschlandweit täglich hundertfach auftretenden Standardwasserschäden – nicht etwa wenn das Haus noch brennt oder im Zuge eines Jahrhunderthochwassers bereits meterhoch überschwemmt ist. Das ist Sache der Profis, die man üblicherweise unter 112 erreicht.

## DER AUTOR



**DR. ERNST J. BAUMANN**  
AllTroSan Baumann +  
Lorenz Trocknungsservice  
GmbH & Co. KG  
[www.alltrosan.de](http://www.alltrosan.de)

### Gefahr gebannt, und nun?

Ist die akute Gefahr gebannt, steht man nach dem Abzug der „Floriansjünger“ allein am Schadensort, wenn auch im Kreise der Betroffenen – und hier ist der verantwortliche Verwalter besonders gefordert. Die dann zu meisternden Aufgaben sind inzwischen so umfangreich und komplex geworden, dass es wenig hilfreich ist, zu sagen: „Hauptsache, ich weiß, wo es steht.“ Hier gilt es stattdessen, sich gedanklich und planerisch zu wappnen. Zudem gibt es besondere Hinweise der Feuerwehren zum Verhalten auf der kalten Brandstelle, nachzulesen in der VdS-Richtlinie für Umweltschutz, VdS 2217 Umgang mit kalten Brandstellen.

### Sich rechtzeitig ein Bild machen

Zu wissen, wo was steht, ist aus verwalterischer Sicht allerdings in einigen Bereichen doch von Belang: Sind alle erforderlichen Unterlagen zum Gebäude, z. B. Zeichnungen, Informationen über ggf. gelagerte Gefahrstoffe, Versicherungsdokumente, und die aktuellen Kontaktdaten der relevanten Ansprechpartner bei Versicherer, Fachsanierer, Heizungs-/Sanitärbetrieb, Gebäudereiniger etc. zur Hand?

Insbesondere die Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts sollte daher nicht nur auf dem Papier stattfinden, sondern durch eine Begehung vor Ort mit Blick für eventuell eintretende Schadensfälle vertieft werden: Gibt es im Falle eines Falles Stellflächen für Container, ausgewiesene Lagerplätze, z. B. Garagen, für zu bergendes Inventar der Bewohner, einen benannten Ansprechpartner vor Ort, Material zur Absperrung von Wegen und Gebäudeteilen, Warnschilder? Ist bekannt, wo im Gebäude sich Absperrhähne für Wasser befinden, sind diese zugänglich und funktionsfähig? Man mag es belächeln, aber im Ernstfall sind es oft unbedachte Kleinigkeiten, die zu langwierigen juristischen Auseinandersetzungen

führen. Dazu gehört auch die Fotodokumentation des akuten Schadens: Ist erst einmal alles aufgeräumt und gereinigt, wird es schwierig, das wahre Ausmaß des Schadens aufzuzeigen.

Generell sind Schäden durch Fotos, Notizen und/oder Aufzeichnungen möglichst zeitnah zu dokumentieren und dem Versicherer zu melden. Darüber hinaus macht sich der Kontakt zu einem Sanierungsfachbetrieb bezahlt, der nicht nur auf die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen spezialisiert ist, sondern weitere Unterstützung und Hilfe zur ordnungsgemäßen Schadenabwicklung bietet. Da immer mehr Versicherer ihr Schadenmanagement über Rahmenverträge mit Sanierungsunternehmen regeln, sollte der beauftragte Fachbetrieb über die zuständige Versicherung informiert werden. So lassen sich Mehraufwand, Verzögerungen und Missverständnisse vermeiden.

Jedes Schadensbild und seine manchmal mehreren verschiedenen Ursachen erfordert die Ergreifung unterschiedlicher Einzelmaßnahmen. Brandschäden zählen sicherlich zu den schwerwiegendsten, da sie viele Schadstoffe freisetzen, die stärkste Bedrohung für Mensch und Gebäude darstellen und weil die Löscharbeiten zusätzlich Wasserschäden nach sich ziehen. Verzögert sich dann noch die Sanierung, wegen polizeilicher Ermittlungen oder der Erstellung eines Gutachtens, kann es noch problematischer werden: Schimmelbefall kann den Schaden am Objekt unnötig erweitern.

Bei kleineren, überschaubaren Schadensereignissen hingegen können Betroffene viele Notmaßnahmen selbst vornehmen, zumal die meisten Versicherungsverträge ohnehin zur Schadenminderung verpflichten. So banal es sich lesen mag, so wichtig ist es, sich im akuten Schadensfall stets an die folgenden Regeln zu halten:

### Allgemeine Regeln

- Vorbereitet sein: Ruhe bewahren, umsichtig handeln
- Sicherheit vor Geschwindigkeit: sich selbst und andere nie in Gefahr bringen
- Schnell reagieren, um Schäden an Lebewesen oder Sachgütern zu minimieren

### Bei Brandschäden

- Sicherstellen, dass der Brand gelöscht ist
- Anweisungen der Feuerwehr befolgen
- Verbliebene Rauchgase ins Freie ableiten
- Außentore, Außentüren und Fenster öffnen
- Löschwasser durch Absaugen, Wischen etc. entfernen, Schutzmaßnahmen treffen: Handschuhe, sicheres Schuhwerk, ggf. Schutzbrille
- Vorhandene Gruben und Schächte berücksichtigen
- Durch Löschwasser geschädigte Maschinen, Geräte und Einrichtungsgegenstände sichern

### Bei Gefahr für die Umwelt

- Umweltschäden vermeiden
- betroffene Bereiche gegen die Verschleppung von Brandrückständen sichern
- Feuchte Lappen vor Türen auslegen
- Abschottung des Brandbereiches vornehmen
- Auslaufen von Löschwasser oder sonstigen Flüssigkeiten vermeiden
- Absicherung gegen Regenwasser: Notdach, Planen etc.

### Bei Brand- und Wasserschäden

- Elektrische/elektronische Geräte abschalten, gegen Wiedereinschalten sichern (VDE 0105)
- Heizungs-, Klimaanlage, Gas- und Druckluftversorgung außer Betrieb setzen
- Korrosionsschäden vorbeugen: relative Luftfeuchtigkeit unter 45 % absenken
- Transportable Gegenstände aus dem Schadenbereich entfernen
- Keine Funktionstests von Geräten oder Anlagen durchführen

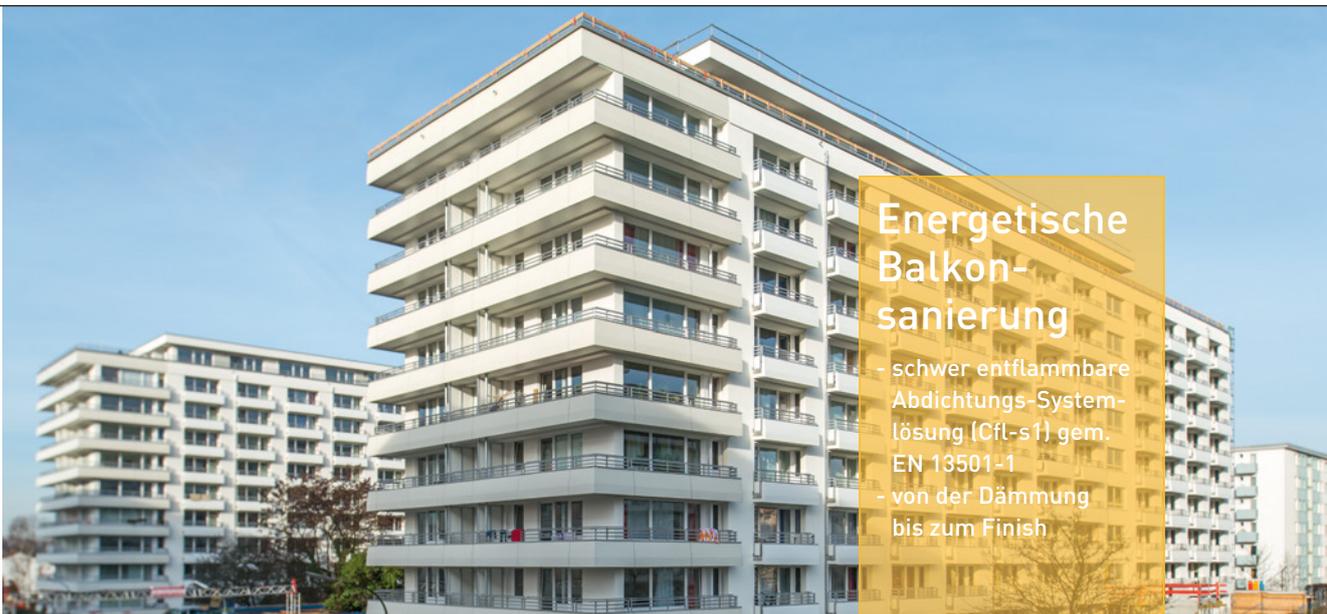
### Bei Wasserschäden

- Wasserzufuhr stoppen
- Restwassermengen absaugen und/oder mit Tüchern aufnehmen
- Inventarsicherung: insbesondere Dokumente, Bücher, Teppiche, Gemälde etc., die Schaden nehmen können
- Relative Luftfeuchtigkeit unter 45 % absenken: Luftentfeuchter aufstellen

### Weiterführende Informationen

Neben den Verbraucherorganisationen bieten die folgenden Organisationen Orientierung zum Verhalten im Schadensfall:

- FSU Fachverband Sanierung und Umwelt e.V., [www.fsu-ev.de](http://www.fsu-ev.de)
- BBW Bundesverband der Brand- und Wasserschadensanierer, [www.bbw-ev.de](http://www.bbw-ev.de)
- VdS Schadenverhütung GmbH, [www.vds.de](http://www.vds.de): kostenloser Download der VdS 2357, Richtlinien zur Brandschadensanierung; VdS 3151, Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden; VdS 3150, Richtlinien zur Sanierung von Leitungswasserschäden (voraussichtlich Ende 2018)



## Energetische Balkon-sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (Cfl-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



# Der neue „Schimmelpilzleitfaden“

Wie wird sich die Wasserschaden- sanierung verändern?

Im Dezember 2017 wurde der Leitfaden des Umweltbundesamtes (UBA) zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelfeuchtheit in Gebäuden veröffentlicht. Er erhebt nicht den Anspruch, ein gesetzliches Regelwerk zu sein, ist jedoch in Ermangelung weiterer Regeln für die Sanierungsbranche faktisch eine Rechtsnorm.

## Was ist neu?

Die Verwendung von Bioziden ist nach Meinung des UBA nicht empfohlen. Das Fluten von Fußbodenkonstruktionen ist keine nachhaltige Sanierung. Neu ist auch die Einteilung in Nutzungsklassen:

- **Nutzungsklasse I** – Räume mit speziellen hygienischen Anforderungen, für die der Leitfaden nicht gilt
- **Nutzungsklasse II** – Regelmäßig genutzte Räume wie Wohnräume und Aufenthaltsräume sowie Nebenräume

## DER AUTOR



**DIPL.-ING. FRANZ HEBICH**  
Geschäftsführer Strobl Service GmbH

- **Nutzungsklasse III** – Untergeordnete Räume wie Keller mit geringen Anforderungen an die Sanierung, für die der Leitfaden nur bedingt gilt

- **Nutzungsklasse IV** – Luftdicht abgeschlossene Bauteile, z. B. Dachkonstruktionen außerhalb der Dampfsperre, für die lediglich

**Tabelle 6.3: Beurteilung von Baustoffproben**

Beurteilung der Konzentration kultivierbarer Schimmelpilze (KBE/g Material) und Ergebnisse der Mikroskopie für die Materialien Polystyrol und Mineralwolle für die drei Beurteilungskriterien in der Verwertungsstufe 2 sowie für Verunreinigungen

Kein Befall Hintergrundbelastung	Verunreinigung	Geringer Befall	Geringer Befall	Eindeutiger Befall
Kultivierung < 10 <sup>4</sup> KBE/g	Kultivierung 10 <sup>4</sup> – 10 <sup>5</sup> KBE/g	Kultivierung 10 <sup>4</sup> – 10 <sup>5</sup> KBE/g	Kultivierung > 10 <sup>5</sup> KBE/g < 10 <sup>6</sup> KBE/g	Kultivierung > 10 <sup>5</sup> KBE/g
und	und/oder	und/oder	und/oder	und/oder
Mikroskopie vereinzelt oder keine Sporen, Myzel, Sporenträger	Mikroskopie mäßig viele Sporen ohne Myzel und Sporenträger	Mikroskopie mäßig viele Sporen, Myzel, Sporenträger	Mikroskopie mäßig viele Sporen, Myzel, Sporenträger	Mikroskopie viele/sehr viele Sporen, Myzel, Sporenträger

**Tabelle 6.1: Beurteilung der Kriterien**

Kriterien	Beurteilung (Kategorie)		
	Grün	Gelb	Rot
II Durchlässigkeit der Bodenbeläge	gering	mittel	hoch
III Feuchte im Bodenaufbau	gering	mittel	hoch
IV Material im Fußbodenaufbau	schwer zu besiedeln	weniger gut zu besiedeln	leicht zu besiedeln
V Nährstoffeintrag	gering	mittel	hoch
VI Schadensalter	einmaliges Ereignis und < 3 Monate		mehrmaliges Ereignis oder > 3 Monate

Anforderungen an die Luftdichtigkeit sowie an die dauerhafte Trockenheit bestehen

In Anlage 6 werden Feuchteschäden in Fußbodenkonstruktionen der Nutzungsklasse II mit einem Flussdiagramm bewertet – als Entscheidungsgrundlage, ob ein Rückbau empfohlen wird.

#### Unterschieden wird in zwei Bewertungsstufen:

1. Ist es möglich, mit vier Szenarien ohne mikrobielle Untersuchung ein schnelles Ergebnis zu erhalten, ist ein Rückbau nicht notwendig, wenn der Trocknungsverlauf innerhalb von einem Monat abgeschlossen ist oder schlecht besiedelbare Materialien und ein einmaliges Ereignis vorliegen.
2. Sie gilt, wenn keins der vier Szenarien zutrifft oder eine mikrobielle Untersuchung vorgenommen wird. Neben dem eigentlichen Laborergebnis, Kriterium I nach Tabelle 6.3, werden noch weitere fünf Kriterien geprüft:

- **Kriterium II** – Durchlässigkeit der Bodenbeläge, von gering wie PVC Belag mit dichter Randfuge bis hoch wie Holzbalkenkonstruktionen
- **Kriterium III** – Bewertung der Feuchtigkeit
- **Kriterium IV** – Bewertung des Materials auf die Besiedelbarkeit mit Keimen
- **Kriterium V** – Nährstoffeintrag, unter Betrachtung der Art des Feuchteintrages, unterschieden nach reines Trinkwasser, Grauwasser, Fäkalwasser
- **Kriterium VI** – Das Schadenalter geht in die Bewertung mit ein.

In Abhängigkeit der Bewertung, welche über eine Ampelfunktion auf Grundlage der Tabelle 6.1 erfolgt, bleiben vier mögliche Sanierungsvorschläge:

- Rückbau empfohlen
- Rückbau oder Information an den Raumnutzer
- Randfugensanierung mit Abdichtung
- Kein Rückbau notwendig

#### FAZIT

Neben sinnvollen Konkretisierungen gibt das UBA-Papier Entscheidungshilfen für die Praxis. An vielen Stellen erlauben die Formulierungen jedoch Interpretationen in beide Richtungen. Fragwürdig erscheint vor allem die dauerhafte Abdichtung der Randfuge, welche als Sanierungsvorschlag neu aufgenommen wurde. Fakt ist, der Leitfaden steht der aktuellen Praxis entgegen. Die Trocknung von Bauteilen wie Fußböden wird stark zurückgehen, der Rückbau zur Regel werden, was die Sanierung von Wasserschäden deutlich aufwändiger und kostenintensiver macht. Bleibt abzuwarten, wie schnell sich die meist von finanziellen Überlegungen geleiteten Entscheider darauf einstellen. Um für die Zukunft ein einheitliches Vorgehen zu erreichen, sollten sich alle Beteiligten an einen Tisch setzen.

# Psst... Wir halten dicht!



#### Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

## TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300  
[www.rohrhavarie.de](http://www.rohrhavarie.de)

In Teilzeit zum  
anerkannten Abschluss!



Geprüfte/r

**Immobilienfachwirt/in**  
(gtw) und (IHK)

Vorbereitung zur IHK Prüfung  
nur 10 Wochenendseminare  
hohe IHK-Erfolgsquote

Geprüfte/r

**Immobilien-  
verwalter/in**  
(EBZ|gtw|DDIV)

6 Wochenendseminare  
DDIV-anerkannt  
8 Monate



**Starten Sie jetzt!**

aktuelle Starttermine: [www.gtw.de](http://www.gtw.de)

gtw - Weiterbildung  
für die Immobilienwirtschaft

Termine, Anmeldung und Beratung unter  
Tel: 089/ 57 88 79 und

[www.gtw.de](http://www.gtw.de)

# Auf Eis gelegt

Wie man nach Wasserschäden auch wichtige Akten oder wertvolle Bücher rettet.

**U**nwetter sind auch in Deutschland keine Seltenheit mehr. Gewitter, Sturm und Starkregen hinterlassen zerstörte Fenster, überflutete Keller und abgedeckte Dächer. Betroffener Hausrat ist oft nicht zu retten. Schimmel findet in den feuchten, verschmutzten Gegenständen einen idealen Nährboden. Gerade Papier reagiert sehr empfindlich. Auch wenn es keinen direkten Wasserkontakt hat, ist es der erhöhten Umgebungsfeuchtigkeit ausgesetzt und nimmt diese auf.

Art und Ausmaß des Schadens spielen eine entscheidende Rolle für die Sanierungsfähigkeit des Papiers. In manchen Fällen bleibt nur noch, die Daten mittels Digitalisierung zu sichern. Müssen die kontaminierten Originale weiterhin greifbar sein, kann man sie, in Kunststoffolie oder -beutel eingeschweißt, einlagern. Das betrifft vor allem seltenes Archiv- und Bibliotheksgut oder Akten, für die eine gesetzliche Aufbewahrungsfrist gilt.

## DER AUTOR



**JENS LANGE**

Leitung Vertrieb, svt  
Brandsanierung GmbH  
www.svt.de

### Je schneller, desto besser

Wie bei jeder Schadensanierung gilt auch hier: Je schneller man die richtigen Maßnahmen ergreift, desto mehr kann gerettet werden. Bereits bei der Bergung sollte ein Spezialist vor Ort sein, der über die ersten Schritte entscheidet. Wurden sie vollständig durchnässt, quellen sie auf und verformen sich. Sekundäre Schäden entstehen, wenn

Das sofortige  
Einfrieren durch-  
nässen Materials  
verhindert die  
mikrobielle  
Zersetzung.

die Trocknung unkontrolliert an der Luft einsetzt: Die Materialien verkleben, gelöste Farbstoffe oder Schmutzpartikel dringen tiefer in das Papier und der mikrobielle Befall setzt ein.

Die einmal aufgenommene Flüssigkeit kann nur mit technischer Hilfe wieder entfernt werden. Bei der Wahl des Trocknungsverfahrens spielen u. a. das betroffene Material und die Objektmenge eine Rolle. Eine Universallösung gibt es derzeit nicht.

### Wenn Trocknen nicht mehr hilft

Die Vakuum-Gefriertrocknung ist gegenwärtig die gängigste Methode. Sie nutzt die Sublimationsfähigkeit des Wassers und ist risikoarm. Zu ihren Vorteilen gehört, dass große Mengen gleichzeitig mit vergleichsweise geringem Aufwand in kurzer Zeit getrocknet werden können und das Papier dabei geschont wird.

Das durchnässte Material wird dafür so schnell wie möglich eingefroren, was die mikrobielle Zersetzung verhindert. Bei der Trocknung mittels Sublimation treten weitere Schäden wie das Auswaschen von Tinte, Verkleben einzelner Seiten, das Ausbluten von Druckerschwärze oder Rosten von Metallteilen praktisch gar nicht auf. So bleibt die Lesbarkeit der Dokumente erhalten.

Oft sind anschließend weitere Schritte erforderlich, wie eine Geruchsbehandlung, Schimmelpilzbeseitigung oder restaurative Maßnahmen. Nach der erfolgreichen Sanierung sind die Printmedien wieder so hergestellt, dass der Schaden kaum noch zu bemerken ist.

Speziell bei Schäden in Behörden, bei Banken, Ärzten oder Kanzleien ist Datenschutz ein wichtiges Thema. Die Zusicherung absoluter Verschwiegenheit sollte selbstverständlich sein, ebenso, dass bei jedem Arbeitsschritt die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen sowie das Geheimhaltungsbedürfnis des Kunden berücksichtigt wird.

# Aktuelle Urteile

Zwei Urteile, eine Frage: Wann sind Wohnungseigentümer dazu befugt, einen Prozess anzustrengen, wann ist es Sache der Eigentümergemeinschaft?

## UNTERLASSUNGS- UND BESEITIGUNGS- VERLANGEN AUS MITEIGENTUM

(BGH, Urteil vom 13.10.2017, Az.: V ZR 45/17)

### ► DAS THEMA

Die Gerichte sämtlicher Instanzen beschäftigen sich immer wieder mit der Frage, ob die Ansprüche aller Miteigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden müssen (sog. „geborene Ausübungsbefugnis“), oder ob diese Ansprüche durch Mehrheitsbeschluss von der Wohnungseigentümergeinschaft an sich gezogen werden können (sog. „gekorene Ausübungsbefugnis“). Dahinter steht die Frage nach der Prozessführungsbefugnis einzelner Eigentümer. Hierzu hat sich der BGH in den letzten Jahren in verschiedenen Urteilen geäußert. Mit dem vorliegenden Urteil bestätigt der u. a. für Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH seine Rechtsprechung, wonach für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes besteht.

### ► DER FALL

Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer aus mehreren Mitgliedern bestehenden Eigentümergemeinschaft. Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich, in dem den Klägern ein Sondernutzungsrecht am Garten zusteht, an das des Beklagten. Dessen Haus ist über einen Weg erreichbar, der im Grenzbereich der beiden Grundstücke und teilweise auf dem Grundstück

der Wohnungseigentümer verläuft. Das Zugangsrecht des Beklagten ist durch zwei Grunddienstbarkeiten gesichert. Der Beklagte hat auf dem Zugangsweg eine Holzwand, eine Gartenbank, Pflanzenkübel, Blumenkästen, Figuren und ein Gestell platziert.

Die Kläger verlangen vom Beklagten die Entfernung dieser Gegenstände, soweit sie sich auf dem den Wohnungseigentümern gehörenden Bereich des Zugangswegs befinden, und bekommen in letzter Instanz vor dem BGH Recht. Streitig war insbesondere, ob die Kläger überhaupt zur Prozessführung befugt sind. Dies hat der BGH bejaht; nach Ansicht des entscheidenden Senats sind die Kläger dazu befugt, den Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gem. § 1004 Abs. 1 BGB selbstständig gegen den Beklagten gerichtlich geltend zu machen. Dies folge allerdings nicht bereits daraus, dass die Wohnungseigentümer, nicht der Verband, Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks seien, vielmehr kommt es darauf an, ob eine geborene oder eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes bestehe. Unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung des entscheidenden Senats führt der BGH aus, dass für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes besteht, da Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

aus dem Miteigentum am Grundstück nicht gemeinschaftsbezogen i. S. v. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG seien. Dies gelte nicht nur dann, wenn sich der Anspruch gegen einen anderen Wohnungseigentümer, sondern auch wenn er sich gegen einen sonstigen Dritten richte.

Die Erforderlichkeit eines gemeinschaftlichen Vorgehens der Wohnungseigentümer und damit die Zuordnung der Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gegen einen Dritten zur geborenen Ausübungsbefugnis des Verbandes ist nach Ansicht des BGH insbesondere deshalb nicht zu bejahen, weil es unter den Wohnungseigentümern erhebliche

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



#### KRISTIN JANZE

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten des privaten Baurechts sowie

des WEG-Rechts tätig.  
www.arnekesiebeth.com

Meinungsunterschiede über die Art des Vorgehens geben könnte. Etwaigen Differenzen könne dadurch begegnet werden, dass die Eigentümergemeinschaft die Rechtsverfolgung des Anspruchs durch Beschluss an sich zieht. Die Annahme einer geborenen Ausübungsbefugnis vermöge zudem nicht durch die Gefahr einer Vielzahl von Einzelklagen der Wohnungseigentümer gegen den Dritten ohne Rechtskrafterstreckung begründet werden; der Dritte könne einer mehrfachen Inanspruchnahme dadurch vorbeugen, indem er den anderen Wohnungseigentümern den Streit verkündet.

### VERWALTERSTRATEGIE

Zu beachten ist insbesondere, dass sich die vorliegende Entscheidung lediglich auf die Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen beschränkt. Schadensersatzansprüche nimmt der BGH von seiner Entscheidung ausdrücklich aus und geht insoweit von einer geborenen Ausübungsbefugnis aus. Bestehen Zweifel darüber, ob die einzelnen Wohnungseigentümer die Befugnis besitzen, einen Anspruch selbstständig gerichtlich geltend zu machen, kann die Eigentümergemeinschaft die Rechtsverfolgung des Anspruchs an sich ziehen und ihn verfolgen. Dann allerdings können einzelne Wohnungseigentümer, die mit dem beschlossenen Vorgehen nicht einverstanden sind, den Beschluss im Rahmen einer Anfechtungsklage überprüfen lassen und u. U. zu Fall bringen.

## MIT SCHADENSERSATZANSPRÜCHEN KONKURRIERENDER BESEITIGUNGSANSPRUCH

(LG München I, Urteil vom 15.11.2017; Az.: 1 S 1978/16 WEG)



### ► DAS THEMA

Der BGH geht in seiner ständigen Rechtsprechung davon aus, dass die Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen der Miteigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbands darstellt und Wohnungseigentümer diese Ansprüche somit selbstständig geltend machen können (siehe BGH, Urteil vom 13.10.2017, Az.: V ZR 48/17). Ausdrücklich nimmt der BGH die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen hiervon aus. Mit der Thematik eines Nebeneinanderstehens von Beseitigungsanspruch und Schadensersatzanspruch hatte sich nun das Landgericht München I mit dem vorliegenden Urteil zu beschäftigen, das noch nicht rechtskräftig ist. Wegen der grundsätz-

lichen Bedeutung der Rechtsfrage wurde die Revision zum BGH zugelassen.

### ► DER FALL

Die Kläger und die Beklagte gehören einer Wohnungseigentümergeinschaft an. Die Beklagte hat ohne Zustimmung aller Miteigentümer eigenmächtig im Jahr 2013 in ihren Einheiten insgesamt fünf Dachflächenfenster neu einbauen lassen. Ein nachträglicher mehrheitlicher Genehmigungsbeschluss aus dem Jahr 2013 wurde rechtskräftig gerichtlich für nichtig erklärt. Im vorliegenden Verfahren machen die Kläger, die nicht die Stimmmehrheit in der Eigentümergemeinschaft aufbringen, wegen der Dachflächenfenster im Wesentlichen Beseitigungs- und Wiederherstellungsansprüche gegen die Beklagte geltend.

Nach der Einleitung des Klageverfahrens entschieden die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss (gegen die Stimmen der Kläger), die Geltendmachung der Rückbauansprüche an die Eigentümergemeinschaft zu ziehen. Sie sind, obwohl sie die Geltendmachung bestehender Ansprüche an sich gezogen haben, bisher nicht gerichtlich gegen die Beklagte vorgegangen. In der Vergangenheit haben erfolglose Vergleichsverhandlungen über eine finanzielle Kompensation stattgefunden.

Das AG München I hatte die Beklagte zur Entfernung der Dachfenster und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verurteilt. Hiergegen richtete sich die Berufung der Beklagten. Das LG München I ist der Ansicht, dass es an der Prozessführungsbefugnis der Kläger fehlt, weshalb die Klage als unzulässig abzuweisen sei. Es führt aus, dass aus der Überschreitung des zulässigen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums bzw. aus der damit einhergehenden Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums

# WEG-RECHT

ein Schadensersatzanspruch auf Wiederherstellung des vorherigen Zustands folgt. Diesbezüglich fehle den Klägern jedoch die Prozessführungsbefugnis, da den übrigen Miteigentümern sonst das Wahlrecht genommen werde, ob sie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bevorzugen, oder sich für den Ersatz in Geld entscheiden. Schon deshalb bestehe für solche auf die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Schadensersatzansprüche eine „geborene Ausübungsbefugnis“ der Gemeinschaft. Zwar wäre der einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich dazu befugt, Beseitigungsansprüche ohne Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer geltend zu machen, dies gelte jedoch dann nicht, wenn ein Schadensersatzanspruch konkurrierend neben den Beseitigungsanspruch trete. Es bestünde dann nämlich die Gefahr, dass

der Schuldner mit zwei verschiedenen Gläubigern konfrontiert wäre, weil die Eigentümer gemeinsam den Schadensersatzanspruch geltend machen könnten und daneben auch

der einzelne Eigentümer. Da es sich um einen einheitlichen prozessualen Streitgegenstand handele, könne auch die Prozessführungsbefugnis nur einheitlich beurteilt werden.

## VERWALTERSTRATEGIE

In Konstellationen wie dieser, in der ein Beseitigungsanspruch neben Ansprüchen auf Schadensersatz tritt, ist der einzelne Wohnungseigentümer nach Ansicht des LG München I nicht dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch ohne Ermächtigung der übrigen Wohnungseigentümer geltend zu machen. Es ist an dieser Stelle insbesondere darauf zu achten, dass in solchen Fällen getroffene Vergemeinschaftungsbeschlüsse nicht aufgrund von Rechtsmissbrauch nichtig sind. Dies könnte zum Beispiel dann der Fall sein, wenn der Vergemeinschaftungsbeschluss nur darauf gerichtet ist, die bereits anhängige Klage zu vereiteln. Diese Frage musste das LG München I im vorliegenden Fall nicht entscheiden, da es von einer insgesamt „geborenen Ausübungsbefugnis“ ausgeht.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de) oder per E-Mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de).

### DDIV-Praxishilfen



**ZMR Sonderheft 2017**  
WEG-Musterabrechnung 2.0  
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



**DDIV-Kompodium**  
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften  
3., überarbeitete Auflage  
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

### DDIV-Branchenbarometer



**5. DDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017  
kostenfrei

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



#### WEG-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen  
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)  
€ 89 (zzgl. MwSt.)



#### Mietverwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden  
€ 59 (zzgl. MwSt.)



#### SE-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum  
€ 59 (zzgl. MwSt.)

[www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)



DDIVservice GmbH

# Aktuelle Urteile

Der BGH setzte formale Maßstäbe: zum einen für die Betriebskostenabrechnung, zum anderen für Angaben in Mieterhöhungsverlangen.

## FORMELLE ORDNUNGSGEMÄSSHEIT DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

(BGH, Urteil vom 19.7.2017, Az.: VIII ZR 3/17)



### ► DAS THEMA

Das Thema ist keineswegs neu, vielmehr hatte sich der BGH in den letzten Jahren schon mehrfach mit den Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung befasst und diese deutlich gelockert. In der Instanzrechtsprechung werden jedoch teilweise immer noch zu strenge Maßstäbe angewendet. Dass die Abrechnung formal ordnungsgemäß ist, ist insbesondere im Wohnraummietrecht deshalb so wichtig, weil hieran die zwingende Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB geknüpft ist. Erfüllt eine Abrechnung des Vermieters nicht die formalen Kriterien, ist damit die Abrechnungsfrist nicht eingehalten und der Vermieter kann keine Nachzahlungen mehr verlangen. Lediglich materielle Fehler der Abrechnung können auch nach Ablauf

der Abrechnungsfrist, gegebenenfalls im Gerichtsprozess, korrigiert werden, und führen dann zu einer Anpassung der geforderten Nachzahlung.

### ► DER FALL

Die streitgegenständlichen Abrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 bestanden jeweils aus sieben Seiten. Zunächst wurden auf der ersten Seite zehn Positionen aufgelistet und addiert. Auf der nächsten Seite werden dann die Nummern dieser Kostenpositionen in vier Rubriken eingeordnet, welche mit A bis D bezeichnet wurden; die Kostenpositionen wurden hierbei nicht nochmals beschrieben. Auf der dritten Seite wurde der Umlagemaßstab für diese vier Rubriken ausgewiesen, wobei diese vier

Rubriken dort jedoch nicht mit den Buchstaben A bis D, sondern mit Gliederungsziffern 1 bis 4 gekennzeichnet wurden. Schließlich war nicht erklärt, warum eine Position auf der ersten Seite nicht nach der Wohnfläche, sondern nach Anzahl der Wohneinheiten umgelegt wurde.

Das Berufungsgericht hat diese Art der Abrechnung als formal nicht ausreichend zurückgewiesen, da die Abrechnung unnötig kompliziert gestaltet sei, viel unübersichtlicher könne diese nicht gestaltet werden. Zwar könnten erfahrene Nebenkostenspezialisten so zu rechnerisch nachvollziehbaren Ergebnissen gelangen, nicht aber der durchschnittliche Mieter.

Der BGH war zwar aufgrund unzureichender Feststellungen im Berufungsurteil nicht in der Lage, die Sache selbst zu entscheiden, erteilte jedoch „Hinweise“ für das weitere Verfahren (wie in solchen Fällen prozessual vorgesehen) und nahm diese zum Anlass für Lehrsätze hinsichtlich der formalen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung:

„Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich

# MIETRECHT

und rechnerisch nachzuprüfen (es folgen Urteilszitate). Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, sodass die Einsichtnahme in die dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.“

Der BGH stellte sodann nochmals die Mindestangaben einer formal ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung zusammen: Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – nur soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der rechnerische Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Der BGH stellt klar, dass auch der komplizierte Aufbau der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen diese Mindestanforderungen erfüllt. Es ist auch einem durchschnittlichen Mieter zuzumuten, dass er zurückblättern muss und die Angaben, die auf drei Seiten verteilt sind, gedanklich zusammenführen muss.

Weiter ist unschädlich, dass die auf den Mieter entfallenden Anteile nicht für jede einzelne Position ersichtlich sind, sondern nur zusammengefasst nach den jeweiligen Umlageschlüsseln. Auch der Verteilungsschlüssel Wohneinheiten für die Position 14 (Treppenhausreinigung) muss nach Ansicht des BGH in einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung nicht gesondert begründet oder erklärt werden. Es genügt, dass für den Mieter erkennbar ist, welcher Umlage-

schlüssel angewendet wird. Ob dieser Umlageschlüssel richtig oder ermessensgerecht ist, ist ausschließlich eine Frage

der inhaltlichen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung, und berührt daher nicht die Einhaltung der Frist.

## VERWALTERSTRATEGIE

Da Betriebskostenprozesse meistens einen äußerst geringen Streitwert haben und deshalb nur bei ausdrücklich zugelassener Revision oder nach aufwändiger Nichtzulassungsbeschwerde vor den BGH gebracht werden können, ist zu empfehlen, die Betriebskostenabrechnungen so übersichtlich wie möglich zu gestalten, um nicht an der Hürde der immer noch strengen Instanzrechtsprechung zu scheitern. Zwingende Angaben, die der BGH fordert, sind die Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe, ggf. Erläuterung der Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Zur Position der Gesamtkosten ist auf die Erleichterung des BGH im Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15 – hinzuweisen, wonach nur noch die Gesamtkosten für die jeweilige Wirtschaftseinheit angegeben werden müssen, die tatsächlich auf diesen Mieter umgelegt werden, nicht aber die Gesamtkosten mehrerer Wirtschaftseinheiten und deren Aufteilung.

Fehler werden jedoch immer wieder beim Abzug der geleisteten Vorauszahlungen gemacht. Hier sollten nur die tatsächlich geleisteten Ist-Vorauszahlungen angegeben und eingesetzt werden. Dies gilt gerade auch dann, wenn die Soll-Vorauszahlungen schon gegenüber dem Mieter gerichtlich geltend gemacht werden. In diesem Fall muss nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung (diese auf Basis der Ist-Vorauszahlungen) die Klage umgestellt werden, die Vorauszahlungen müssen herausgerechnet und stattdessen muss der Saldo der Nebenkostenabrechnung, basierend auf den Ist-Vorauszahlungen, eingeklagt werden; eine solche Klageänderung ist wegen Sachdienlichkeit auch immer zulässig. Wird dagegen auf Basis der nicht erbrachten Soll-Vorauszahlungen abgerechnet, so kann der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist keinen höheren als den sich hieraus ergebenden Saldo mehr verlangen. Umgekehrt dürfen die Gerichte mit Erteilung der Abrechnung eingeklagte Vorauszahlungen nicht mehr zusprechen, sondern nur noch den Abrechnungssaldo, der aber – wegen des fehlerhaften Ansatzes der Soll-Vorauszahlungen – deutlich geringer ausfällt, als es dem Vermieter eigentlich zustehen würde. Obwohl der BGH im Nebenkostenrecht eigentlich vermietetfreundlich entscheidet, wurde für diese häufigen Fehler noch keine Lösung entwickelt. Es ist daher Sache des Verwalters, auf die Abrechnung nach Ist-Vorauszahlungen zu achten.

**Dr. Adams Consulting**  
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG  
www.adamsconsulting.de  
Tel. +49 6196 400 108

**HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT** für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

### UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Kooperationspartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## MIETERHÖHUNG BEI INDEXMIETE

(BGH, Urteil vom 22.11.2017, Aktenzeichen VIII ZR 291/16)

### ► DAS THEMA

Die Vereinbarung einer Indexmiete, erst durch die große Mietrechtsreform 2001 ermöglicht, setzt sich zunehmend durch. Entscheidungen des BGH zu diesem offensichtlich gut funktionierenden Instrument sind trotz des langen Zeitraums bisher selten geblieben. Nun hatte der BGH Anlass, einmal zu klären, welche formalen Angaben der Vermieter bei einer Indexmieterhöhung machen muss.

### ► DER FALL

Die Vermieter hatten in ihrem Mieterhöhungsschreiben lediglich den Stand des Ausgangs-Index in Punkten und den Indexstand zum Zeitpunkt der Mieterhöhung angegeben. Weiter hatten sie die Erhöhung der Miete (um einen zu Gunsten der Mieter leicht abgerundeten Betrag) sowie die neue Miete angegeben.

Die Berechnung der Differenz der Indexpunkte und der sich daraus ergebenden prozentualen Indexveränderung sowie die Prozentrechnung für die neue Miete hatten die Vermieter nicht angegeben. Die Mieter (und das Berufungsgericht) hielten die Angabe des Prozentwerts der Indexänderung und damit der Mieterhöhung jedoch

für erforderlich. Dies ergebe sich zwar nicht aus dem Wortlaut des einschlägigen § 557 b BGB, sei jedoch nach Sinn und Zweck der Vorschrift zu fordern. Nur so könne ein durchschnittlicher Mieter das Mieterhöhungsverlangen auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit hin prüfen.

Der BGH hält diese Auslegung und damit die Erweiterung der Angaben zulasten des Vermieters jedoch nicht für erforderlich. Es liegt auf der Hand, dass sich die Indexmiete (im Wohnraum) im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Der Vermieter ist – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht gehalten, dem Mieter einzelne einfache Rechenschritte vorzurechnen. Der BGH verweist hierzu unter anderem auf die Gesetzesbegründung, die als zusätzliches Erfordernis bei der Neuregelung (gegenüber einer nur im geförderten Wohnraum bisher erlaubten Indexerhöhung) nunmehr die Angabe der geänderten Miete oder des Erhöhungsbetrags fordert.

Außerdem hält der BGH noch fest, dass der im Gesetz genannte „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ zwischenzeitlich als „Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)“ bezeichnet wird.

### VERWALTER-STRATEGIE

Mit dieser Entscheidung hat der BGH die Angaben bei der Indexmiete den bereits gesetzlich formalisierten Angaben bei der Staffelmiete angeglichen. Hier ist die Ausgangsmiete und entweder die jeweilige Erhöhung oder die jeweilige (neue) Miete für jede Staffel einzeln anzugeben.

Bei der Indexmiete genügen die Angaben der Berechnungsgrundlagen durch den Vermieter. Dem Mieter kann zugemutet werden, die Punktedifferenz zwischen dem Ausgangswert des Index und dem aktuellen Indexwert zu ermitteln, diese dann ins Verhältnis zum Ausgangswert des Index zu setzen, um so die prozentuale Steigerung zu ermitteln. Indem er diesen Prozentsatz dann auf die Ausgangsmiete anwendet, kann der Mieter den vom Vermieter ermittelten Erhöhungsbetrag bzw. die neue, erhöhte Miete nachrechnen.

Die Entscheidung ist wohl nicht auf Gewerbemietverhältnisse übertragbar, da dort keineswegs selbstverständlich ist, dass sich die Miete im gleichen Verhältnis wie der Index erhöht.



# Die Eigentümer- versammlung

Zum Auftakt der Saison: wesentliche Gerichtsurteile,  
die man kennen sollte, in Kurzfassung.



## **Anfechtungsgrund: unterbliebene Einladung**

Die versehentlich unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Unterbleibt die Ladung aber vorsätzlich, um den Eigentümer von seinen Teilhaberechten auszuschließen, kann ein Fall der Nichtigkeit vorliegen. **BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 235/1**

## **Unzustellbare Einladung**

Eine wirksame Einladung erfordert, dass dem Eigentümer die Ladung auch tatsächlich zugeht. Unterbleibt die Ladung, kann dies zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse

führen. Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift aber nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse können dann nicht wegen der unterbliebenen Ladung angefochten werden.

**BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12**

## **Einladung werdender Eigentümer**

Wer als Ersterwerber nach dem Aufteiler – neben einem durch Vormerkungen gesichertem Eigentumserwerbsanspruch – den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat (nicht durch verbotene Eigenmacht), ist als werdender Eigentümer anzusehen. Er ist dann zu den Eigentümerversammlungen zu laden und darf das Stimmrecht ausüben.

**BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15**

## **Anforderung an das Ladungsschreiben**

Bei der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung müssen die Tagesordnungs-

punkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst haben kann. Eine schlagwortartige Bezeichnung reicht regelmäßig aus.

**BGH, Urteil vom 13.1.2012, V ZR 129/11**

## **PRAXISTIPP**

Ladungsmängel führen zwar regelmäßig nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse, in der Praxis aber häufig zu Anfechtungsverfahren. Liegt ein grober Verstoß des Verwalters vor, kann das Gericht von § 49 Abs. 2 WEG Gebrauch machen und dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegen.

## **Subtraktionsverfahren bei der Stimmauszählung**

Soweit durch Gemeinschaftsordnung oder Eigentümerbeschluss nichts anderes geregelt

## **DER AUTOR**



### **OLAF LINKE**

Der Rechtsanwalt ist  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
in der Berliner Kanzlei  
Wanderer und Partner.

[www.wir-wanderer.de](http://www.wir-wanderer.de)

## Die **Missachtung formeller Anforderungen** kann auf **Beschlüssen** wirken.

ist, kann der Leiter einer Eigentümerversammlung das tatsächliche Ergebnis einer Abstimmung grundsätzlich auch dadurch feststellen, dass er bereits nach der Abstimmung über zwei von drei – auf Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung gerichtete – Abstimmungsfragen die Zahl der noch nicht abgegebenen Stimmen als Ergebnis der dritten Abstimmungsfrage wertet. Durch diese sog. Subtraktionsmethode kann das tatsächliche Abstimmungsergebnis allerdings nur dann hinreichend verlässlich ermittelt werden, wenn für den Zeitpunkt der jeweiligen Abstimmung die Anzahl der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer und – bei Abweichung vom Kopfprinzip – auch deren Stimmkraft feststeht.

**BGH, Beschluss vom 19.9.2002, V ZB 37/02**

### **Beschlussverkündung**

Der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Eigentümerversammlung kommt grundsätzlich konstitutive Bedeutung zu. Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses. Die Feststellung kann auch konkludent erfolgen, wobei in der Regel die bloße Wiedergabe des für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll genügen kann.

**BGH, Beschluss vom 23.8.2001, V ZB 10/01**

### **Unterbrechung der Versammlung**

Die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümern und ihrem Prozessbevollmächtigten entspricht grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Durchführung der Versammlung. Vielmehr ist es den Wohnungseigentümern zumutbar, Infor-

mationsgespräche mit ihrem Prozessbevollmächtigten zeitlich so zu legen, dass die Eigentümerversammlung hiervon unberührt bleibt. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände kann eine Unterbrechung zum Zwecke eines Mandantengesprächs in Betracht kommen.

**BGH, Urteil vom 8.7.2016, V ZR 261/15**

### **PRAXISTIPP**

Bei der Durchführung der Eigentümerversammlung sollte sich der Verwalter klar und stringent verhalten. Bei der Auszählung sind Ja-, Nein-Stimmen und Enthaltungen abzufragen und anschließend das Abstimmungs- und Beschlussergebnis zu verkünden, unnötige Unterbrechungen sind zu vermeiden.

### **Qualifizierte Protokollierungsklausel**

Eine in der Teilungserklärung enthaltene Bestimmung, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, ist wirksam. Ein Verstoß hiergegen macht den Beschluss aber nur anfechtbar, nicht nichtig.

**BGH, Beschluss vom 3.7.1997, V ZB 2/97**

### **Unterzeichnung des Protokolls**

Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig, ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet.

**BGH, Versäumnisurteil vom 25.9.2015, V ZR 203/14**

### **PRAXISTIPP**

Vor der Eigentümerversammlung sollte die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung auf Besonderheiten, z. B. vom Gesetz abweichende Stimmkraftregelungen oder eben eine qualifizierte Protokollierungsklausel, überprüft werden.

### **Bestimmtheit von Beschlüssen und Beschlussammlung**

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. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschlussammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist, wengleich dies keine konstitutive Wirkung für das Zustandekommen des Beschlusses hat.

**BGH, Urteil vom 8.4.2016, V ZR 104/15**

### **Führung der Beschlussammlung**

Die nicht ordnungsmäßige Führung der Beschlussammlung gemäß § 26 Abs. 1 S. 4 WEG ist regelmäßig ein wichtiger Grund für eine sofortige Abberufung.

**BGH, Urteil vom 10.2.2012, V ZR 105/1**

### **PRAXISTIPP**

Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlussammlung stellt nach dem Gesetzeswortlaut einen wichtigen Grund für eine sofortige Abberufung der Verwaltung dar. Wird die Beschlussammlung nicht geführt oder nur mit erheblicher Verspätung aktualisiert, ist eine erfolversprechende Verteidigung gegen die Abberufung oftmals kaum möglich.

# Künstliche Intelligenz im Büro

Digitale Prozesse vereinfachen kaufmännische Abläufe – auch in der Finanzbuchführung.



**K**aufmännische Aufgaben gehören zum Geschäft, auch in der Immobilienverwaltung. Die Digitalisierung bietet hier ganz neue Chancen: Mit durchgängig digitalen und zum Teil automatisierten Prozessen lässt sich der Aufwand rund um die kaufmännischen Abläufe senken und der Nutzen der sich daraus ergebenden Auswertungen erhöhen. Basis dafür sind übergreifende IT-Landschaften, in denen unterschiedliche Datenquellen und Systeme zusammengeführt werden, um die Prozesse durchgängig digital abzuwickeln. Buchführungsrelevante Belege und Daten lassen sich so digitalisieren, automatisiert verarbeiten und in Echtzeit an die Stellen bringen, wo sie jeweils benötigt werden.

## Unterschiedliche Softwarelösungen miteinander verzahnen

So wie die meisten Unternehmen haben auch Immobilienverwalter seit vielen Jahren ihre eigene IT-Infrastruktur. Kleinere Betriebe, die keine IT-Abteilung unterhalten können, setzen dabei auf branchen- und aufgabenspezifische Lösungen vieler verschiedener Softwareanbieter, die sich den jeweils spezifischen Anforderungen gestellt haben. Häufig ist ein Datenaustausch zwischen den verschiedenen Lösungen mit Aufwand verbunden, da die einzelnen digitalen Insellösungen nur punktuelle oder gar keine Schnittstellen zueinander vorweisen.

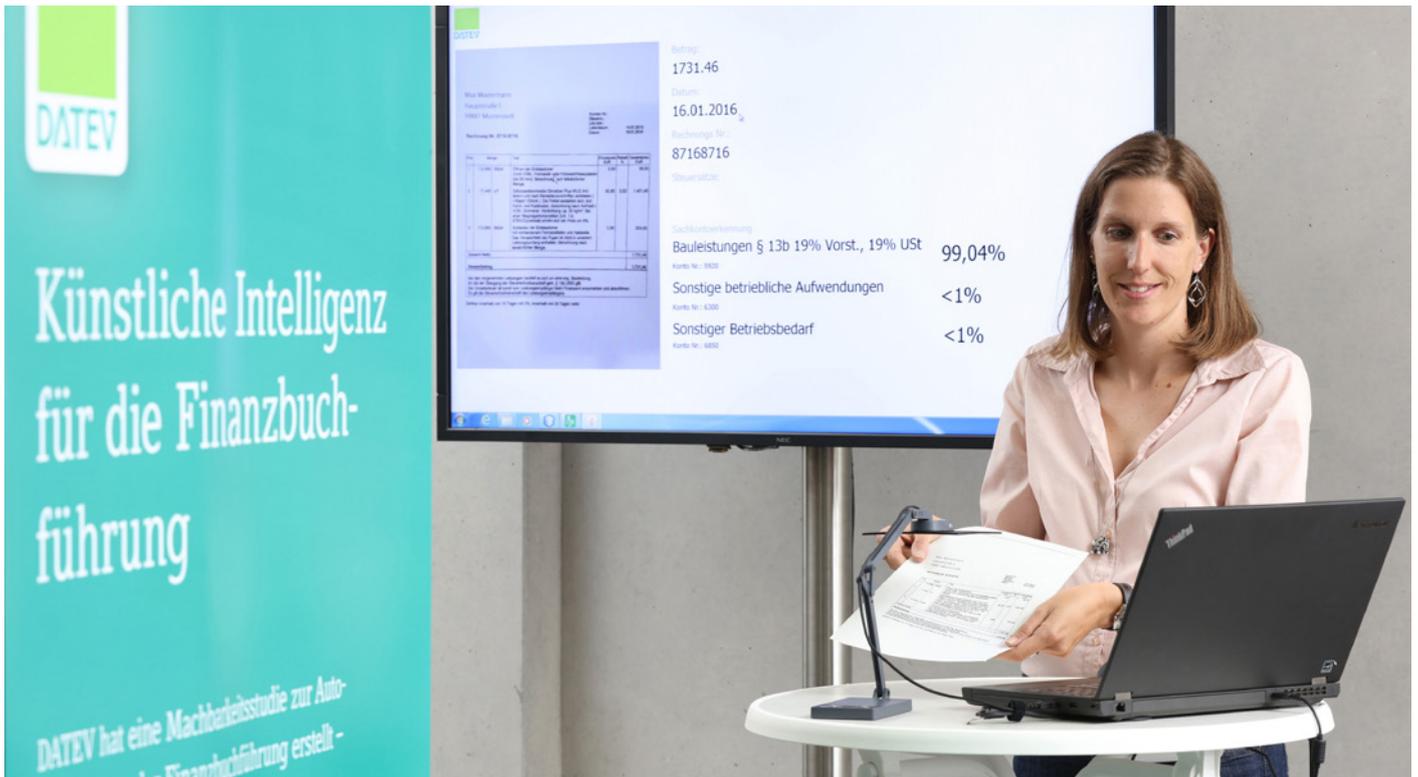
In Zukunft werden die meisten Lösungen ihre Daten weitgehend automatisch untereinander austauschen. So entstehen durch-

gängige Prozesse, in denen komplementäre Aufgaben mit Hilfe der gegenseitigen Datenlieferungen auch betriebsübergreifend automatisiert mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) erledigt werden. Die Daten, die für bestimmte Prozessschritte benötigt werden, sind heute in der Regel in Vorsystemen bereits digital erfasst oder in diesen erzeugt worden. Um sie im Gesamtprozess verfügbar zu machen, müssen diese unterschied-

## DIE AUTORIN



**CLAUDIA LOHNEIB**  
Expertin Digitalisierung  
kaufmännischer Prozesse,  
DATEV eG



Künstliche Intelligenz für den Büroalltag: DATEV arbeitet daran, die Finanzbuchführung so weit wie möglich zu automatisieren. Eine Machbarkeitsstudie für eine solche Lösung kombiniert alle auf einem Beleg verfügbaren Informationen und macht einen Buchungsvorschlag. Dabei erreicht das System bereits in diesem frühen Stadium eine Trefferquote von über 90 Prozent korrekter Sachkontenzuordnung für ausgewählte Geschäftsvorfälle.

lichen branchen- und kundenspezifischen Softwarelösungen miteinander verzahnt werden. Für die Anwender entsteht daraus dann ein medienbruchfreier Workflow innerhalb des eigenen Unternehmens sowie darüber hinaus mit weiteren Akteuren wie etwa der Steuerberatungskanzlei, die sich um die Vorsteueranmeldung kümmert.

**Ein Ökosystem für digitale Zusammenarbeit**

Diese Zukunftserwartung hat beim IT-Dienstleister DATEV dazu geführt, die eigenen Softwarelösungen, Cloud-Dienste und integrativen Plattformen als Ökosystem zu gestalten, in das sich Lösungen anderer Anbieter integrieren lassen. Das gilt auch für Lösungen aus der Immobilienwirtschaft. DATEV, eines der größten Softwarehäuser in Deutschland, setzt dabei auf die Cloud, um kollaborative digitale Prozesse auch über Unternehmensgrenzen hinweg umzusetzen. Über einen sicheren Zugang können die verschiedenen Akteure mit unterschiedlichen Berechtigungskonzepten auf Daten und Anwendungen zugreifen – jederzeit und standortunabhängig. So

kann beispielsweise ein Mitarbeiter Belege generieren, der Steuerberater verbuchen und der Verwalter diese mit den Planungen oder Zahlungseingängen abgleichen. Letztlich gewinnen dabei alle Beteiligten, da ihnen für ihre Entscheidungsfindung eine breitere und stets aktuelle Datenbasis zur Verfügung steht.

Ein gutes Beispiel dafür, wie sich der Aufwand im geschäftlichen Alltag in der Immobilienwirtschaft durch Automatisierung verringern lässt, sind etwa die Prozesse rund um die Rechnungsbearbeitung. Werden eingehende Rechnungen digitalisiert, lassen sich aus den elektronischen Belegbildern mittels entsprechender Software beispielsweise die Zahlungsinformationen direkt in den Zahlungsverkehr übernehmen. Weitere Daten können automatisch eingespielt und entsprechend weiterbearbeitet werden, etwa die Umsätze aus den Bankkonten des Unternehmens. Liegen sie im System vor, können sie automatisch mit den Ausgangsrechnungen abglichen werden. Der Verwalter sieht dann jederzeit, welche Forderungen noch offen sind.

**Durchgängiger Datenfluss mit DATEV-Lösungen**

Immobilienmakler, -verwalter und -eigentümer können ihre kompletten kaufmännischen Prozesse beispielsweise mit den DATEV-Lösungen Mittelstand oder Unternehmen online vereinfachen und je nach Art der Zusammenarbeit mit dem Steuerberater gestalten. Im Betrieb werden Belege und Dokumente gescannt oder digital erzeugt und dann ins DATEV-Rechenzentrum übertragen. Dort stehen sie für den Verwalter und die Steuerberatungskanzlei zentral zur Verfügung und können zeitnah etwa für die Finanzbuchführung verarbeitet werden. Aussagekräftige betriebs- und personalwirtschaftliche Auswertungen stehen schnell zur Verfügung.

DATEV Unternehmen online unterstützt Betriebe in der Buchführung und der Lohnabrechnung. Die Daten für die Buchführung oder den Lohn werden in der Cloud-Anwendung erfasst und mit der Kanzlei ausgetauscht. DATEV Mittelstand ist eine Rechnungswesen-Software, die darüber hinaus den kompletten Verkaufsprozess

unterstützt – vom Angebot bis zur Rechnung und vielfältigen Auswertungen.

Durch diese Optimierung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Partnern über Unternehmensgrenzen hinweg bilden sich vernetzte digitale Prozessketten. Damit diese reibungslos ineinandergreifen, entsteht um die DATEV-Lösungen ein Ökosystem, in das andere IT-Anbieter über Software-Partnerschaften und offene Schnittstellen eingebunden sind. So ergibt sich ein durchgängiger Datenfluss bis in die DATEV-Anwendungen für das Rechnungswesen und die Personalwirtschaft.

### Branchensoftware der Immobilienwirtschaft

Auch Branchensoftware, die spezifische Funktionen enthält, lässt sich auf diesem Wege gut in die moderne Systemlandschaft integrieren. Immobilienverwalter, die Programme suchen, die mit den DATEV-Lösungen zum Rechnungswesen oder der Personalwirtschaft harmonieren, werden auf dem DATEV-Marktplatz fündig. Auf dieser Plattform, die über [www.datev.de/marktplatz](http://www.datev.de/marktplatz) erreicht wird, präsentieren Softwarepartner branchenspezifische Programme für die Immobilienverwaltung, wie beispielsweise DOMUS 1000 und DOMUS 4000 von der DOMUS Software AG, Capitol Classic von der Sommer Informatik GmbH und iX-Haus von der Crem Solutions GmbH & Co. KG. Diese Programme sind über gemeinsame Schnittstellen optimal auf die Unternehmenslösungen von DATEV abgestimmt und ermöglichen einen unternehmensübergreifenden flüssigen Datentransfer zwischen den unterschiedlichen Programmen.

### Vereinfachte Belegverwaltung durch DATEVconnect online

Ein weiteres Beispiel, wie sich mit cleveren digitalen Lösungen kaufmännische Abläufe vereinfachen lassen, ist die Schnittstelle DATEVconnect online. Sie macht es möglich, via DATEV-Cloud digitale Buchführungsbelege einfach mit Systemen anderer Hersteller auszutauschen. Die in der Lösung des jeweiligen Cloud-Anbieters vorhandenen Belege werden dabei auf geschütztem Weg in die Belegverwaltung im DATEV-Rechenzentrum hochgeladen. Dort hat der Steuerberater dann Zugriff darauf und kann die Daten nach bewährtem Muster direkt weiterverarbeiten. Der Anwender im Betrieb stößt die Übergabe komfortabel aus seiner gewohnten Umgebung an. Die Anbieter, die die Anbindung über DATEVconnect online ermöglichen, finden Interessierte ebenfalls auf dem DATEV Marktplatz.

# DDIV aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIV aktuell Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von DDIV aktuell zu Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement:  
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.  
Ab dem 10. Abonnement: jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

[www.ddivaktuell.de](http://www.ddivaktuell.de)



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

## 19. Kölner Verwalterforum

Von Gerhard Schmidberger, Heilbronn

Natürlich fanden sich auch beim bereits 19. Kölner Verwalterforum wieder 300 Teilnehmer schon zum Auftakt am Vorabend ein – zur traditionellen Karnevalssitzung im als Dschungelcamp verkleideten Mater-nussaal. In ausgelassener Stimmung arbeitete man auf die vollständig ausgebuchte Veranstaltung am Folgetag hin.

Den begann der VNWI-Vorsitzende Dr. Michael Casser pünktlich um 9:00 Uhr mit seiner Eröffnungsrede, in der es um zwei wesentliche Punkte ging: Die ehemaligen Vorstandsmitglieder Hans-Willi Verpoort und Hubert Lambernd erhielten Ehrenstatus – als Dank für ihren jahrelangen engagierten Beitrag zum Erfolg des VNWI.

### Aus dem Dschungel

Apropos Erfolg: Cassers Traum, endlich die Bayern zu schlagen, also zum mitgliederstärksten Landesverband zu werden, scheint 2018 wohl wahr zu werden. Für den ersten Vortrag blieb Casser gleich am Pult. Sein Thema: Die Berufszulassung für Verwalter, ein kurzer historischer Abriss über den Werdegang des Gesetzes, garniert mit Filmausschnitten der Bundestagsdebatte. Eine Übersicht über die Neuregelung bietet eine VNWI Aktuell Info.

Die Auswertung des DDIV-Branchenbarometers brachte im Anschluss VNWI-

Vom bunten Treiben im  
nährischen Dschungel ...



Geschäftsführer Dr. Roland Nolte dem Publikum dar, bevor Zvonimir Milobara, Fachanwalt für Baurecht und Verfasser des (jetzt neu aufgelegten) VNWI-Bauvertrags, sich das neue Baurecht vornahm und erläuterte, worauf de lege ferenda (ab 1.1.2018) zu achten ist: die neu eingeführte Abnahmefiktion samt deren Folgen und die für Verbraucher selbstverständlich geltenden Extraregelungen.

Und dann ging es auch in Köln wieder um die Elektromobilität. Nach Dr. Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer sei es klar, dass das Ziel von einer Million E-Fahrzeuge bis 2020 nicht erreicht werde, trotz öffentlicher Hilfe, die tatsächlich einem Förderdschungel gleiche.

Um elf aktuelle Urteile des BGH ging es im Vortrag von Bundesrichterin Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, die auf alte und neue Klippen im WEG hinwies, welche mit Kenntnis der BGH-Rechtsprechung erfolgreich umschiffert werden könnten.

VNWI-Vorstandsmitglied und ö.b.u.v. Sachverständige für Wohnungseigentum Astrid

Schultheis widmete sich sodann der Jahresabrechnung, mit Vorstellung der von ihr und Dr. Casser verfassten „VNWI Musterabrechnung 2.0“, nachzulesen im Sonderheft ZMR 2017, 1 sowie in DDIVaktuell 1/18. Ihre Hauptthese: Der Wirtschaftsplan ist das Rückgrat der WEG-Finanzbeschaffung. Die Abrechnung solle sich in zwei Pflichtteilen wiederfinden, ein dritter Teil, eine Vermögensübersicht, stelle dann die Kür dar.

### In den Dschungel

Zur Auflockerung gab Comedian Chin Meyer sein unnachahmlich unterhaltsames Stelldichein, bevor es zurück zur Tagesordnung ging: die EnEV. Dr. Olrik Vogel, Fachanwalt für Baurecht, führte durch einen nicht nur wahrhaft undurchdringlichen, sondern auch vernebelten Paragrafendschungel. Rechtsprechung zu dieser Verordnung gebe es nahezu nicht. Sein abschließender Rat: „Vergessen Sie auf keinen Fall die Unternehmererklärung des Auftragnehmers!“ Zur Undurchdringbarkeit wurde es bei Thomas Hannemann auch noch sumpfig: Der Fachanwalt für Mietrecht widmete sich dem Durcheinander der gerichtlichen Entscheidungen rund um die Mietpreisbremse sowie zahlreichen weiteren mietrechtlichen Entscheidungen. Wen das neugierig machte, der darf sich aufs Sommerseminar in Attendorn zum Thema Mietrecht freuen. Fazit: Auch wenn die Referenten den Paragrafendschungel etwas lichten konnten, besser wär's, der Gesetzgeber ginge einmal mit der Machete durch.

Das 20. Kölner Verwalterforum findet am 23. Februar 2019 statt.

... zum konzentrierten Vordringen ins  
Verordnungsdickicht



## Neujahrsempfang in Bad Kreuznach

Mit einem großen Neujahrsempfang startete der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. am 15. Januar in Bad Kreuznach ins Jahr 2018. Im besonderen Ambiente begrüßte der Landesverband zusammen mit seinen Partnern die Besucher und Mitglieder aus der Region zu einem unterhaltsamen Programm im Haus des Gastes.

Bis in den Abend hinein hatten die Gäste Gelegenheit, sich bei Fachvorträgen und einer Podiumsdiskussion über aktuelle Themen aus dem Verwalteralltag zu informieren. Nach der Begrüßung und Vorstellung aktueller Verbandsneuigkeiten durch Vorstandsmitglied Oliver Martin erläuterte der Präsident des Verbandes für Wärmelieferung e.V. Dipl.-Ing. Norbert Krug in seinem Vortrag „Contracting – die richtige Abrechnung“ rechtliche Grundlagen rund um die Nebenkostenabrechnung. Anschließend blickte Philip Laukart, Geschäftsführer der WeWash GmbH, in die Zukunft und prognostizierte, wie sich die allgemeine Wohnsituation in Deutschland verändern könnte. Eine unterhaltsame Podiumsdiskussion mit Experten aus der Immobilienbranche rundete das Vortragsprogramm ab.

Der weitere Abend stand unter dem Motto „Networking“. Beim Speed-Dating der Unternehmen konnten deren Vertreter in lockerer Atmosphäre miteinander in Kontakt treten; auch während des Buffets mit Livemusik des Duos „Fisch und Vogel“, bestehend aus Maria Kaulbarsch und Till Vogelsang, ließen sich in unterhaltsamer Runde Gespräche führen und Geschäftsbeziehungen pflegen.

Für Markus Herrmann, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VDIV RPS, war die Veranstaltung ein gelungener Start ins Jahr: „Wir danken allen Besuchern und Partnern – hier vor allem Buderus – für diesen tollen Abend. Der Neujahrsempfang ist für uns

immer eine schöne Gelegenheit, uns mit Mitgliedern und Kollegen auszutauschen und auf unsere Aktivitäten der kommenden Monate einzustimmen. 2018 werden wir wieder zahlreiche Events und Workshops auf die Beine stellen, schon im März steigt das Verwalterforum zum Mietrecht in Frankenthal. Wir freuen uns, dann viele Verwalterkollegen wiederzusehen.“

Die Besucher erwarten am 14. März im Frankenthaler Congressforum u. a. Fachvorträge von Rechtsanwalt Thomas Hanemann, Fachanwalt für Immobilienrecht, aus Karlsruhe. Anmeldungen sind ab sofort über die Homepage möglich:

[www.vdiv-rps.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen)



1 Gelungener Start: Gute Gelegenheit zum Austausch mit Kollegen

2 Experten vermitteln ihr Wissen: Podiumsdiskussion zu aktuellen Themen aus dem Alltag des Verwalters

## VDIV Baden-Württemberg

## 1. Intensivseminar WEG-Recht

Der VDIV Baden-Württemberg bot in diesem Jahr erstmalig ein zweitägiges Intensivseminar zum WEG-Recht für Quereinsteiger und Auszubildende an. Die Resonanz war enorm: Innerhalb von wenigen Tagen war es mit 70 Teilnehmern ausgebucht. Sie erhielten am 6./7. Februar 2018 eine grundlegende Zusammenfassung des Wohnungseigentumsrechts. Die Veranstaltung richtete sich sowohl an Personen, die sich bereits mit dem WEG-Recht befasst hatten, als auch an Quereinsteiger ohne juristische Vorkenntnisse, die eine Einführung in das Rechtsgebiet suchten. Letzteres vor allem, um neuen Mitarbeitern in Verwaltungsunternehmen rasch die nötigen Grundkenntnisse zu vermitteln und damit die zeitraubende Einarbeitungsphase zu erleichtern. Die Basics wurden anhand zahlreicher praktischer Beispiele erläutert, juristische Fachbegriffe leicht verständlich erklärt.



Grundkenntnisse des WEG-Rechts: Rechtsanwalt Stephan Volpp vermittelte sie für Teilnehmer mit und ohne juristische Vorbildung.

## Save the Date: 19. Gardasee-Seminar

Das 19. Gardasee-Seminar zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis findet in diesem Jahr von Montag, 27. bis Mittwoch, 29. August 2018, wieder im Hotel Al Fiore, Lugolago Garibaldi 9, I-37019 Peschiera del Garda (VR), statt, erstmalig mit einem Themenblock zum Mietrecht. Bereits am Vorabend, Sonntag, 26. August 2018, lädt der Veranstalter die Teilnehmer zum Get-together nach Peschiera ein. Folgende Referenten stehen auf dem Programm:

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Solingen, wird zum Thema „Was hat der Notar damit bloß gemeint?“ Auslegungen unklarer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung erläutern, Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart, sich dem vermieteten Wohnungseigentum widmen, unter dem Aspekt, wenn Miet- und Wohnungseigentumsrecht miteinander streiten, und Dr. Olaf Riecke aus Hamburg referiert über die Rolle des Verwalters: Der WEG-Verwalter – Supermann oder Büttel der Eigentümer? Dabei wird es um Ver-

walterbestellung, Verwaltervertrag inkl. Sondervergütung, Abberufung bzw. Amtsniederlegung des Verwalters und Haftung gehen. Zudem werden teilnehmende Partnerunternehmen wieder über aktuelle Themen rund um die Immobilienwirtschaft informieren. Wie in den Jahren zuvor bietet der VDIV Baden-Württemberg neben der Vortragsveranstaltung ein abwechslungsreiches und schönes Rahmenprogramm an. Weitere Informationen und Anmeldung online: [www.vdiv.de/veranstaltungen](http://www.vdiv.de/veranstaltungen)

## VDIV Mitteldeutschland



DKB-Teamleiterin Julia Teuscher-Bergien begrüßte die Teilnehmer in den neuen Geschäftsräumen.

## Jahresauftakt 2018

Es war ein schöner Anlass: Die DKB AG öffnete ihre neuen Büroräume für den VdIV Mitteldeutschland, und gemeinsam wurde das Jahr 2018 begrüßt. Für den wunderbaren Blick über die Dächer der Innenstadt hatten die Verbandsmitglieder und weitere Fachverwalter wenig Zeit, denn nach der sehr angenehmen und lockeren Begrüßung durch Julia Teuscher-Bergien, DKB, und Dr. Joachim Näke, VdIV MD, ging es gleich zur Sache: Frau Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Dresden,

stellte Preisentwicklungen des Dresdner Grundstücks- und Wohnungsmarktes der letzten Jahre und zu erwartende Tendenzen detailliert dar. Anschließend erläuterte Rechtsanwalt André Leist, Dresden, wichtige Gerichtsentscheide im Miet- und WEG-Recht und wies die Verwalter auf mögliche Folgen für ihre Arbeit hin. Intensive Gespräche zwischen den Fachkollegen und mit den DKB-Mitarbeiterinnen rundeten den Abend ab. Es war der Beginn mehrerer gemeinsam geplanter Veranstaltungen des Verbandes und der DKB in diesem Jahr.

## Kick-off-Frühstück

Am 9. Januar startete die Veranstaltungs- und Fortbildungsreihe des VDIV BB für 2018 mit dem traditionellen Kick-off-Frühstück. Über 70 Teilnehmer aus Hausverwaltungen in Berlin und Brandenburg folgten der Einladung in die Eisern Lounge der „Alten Försterei“ an der Wuhlheide, in der ein leckeres Frühstücksbuffet bereitstand und von der man direkten Blick in das Stadion des 1. FC Union Berlin hatte.

Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzendes des VDIV BB, informierte zu Veranstaltungen im aktuellen Jahr und weiteren Vorhaben für die Verbandsarbeit. So stehen neben drei Workshops, einem Online-Seminar und dem traditionellen Verwaltungsbeiratsseminar im September auch mehrere Stammtische mit interessanten Fachvorträgen und am 6. November das 9. Berlin-Brandenburg-

ger Verwalterforum auf dem Programm. Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied Volker Grundmann gab Hinweise zu rechtlichen und allgemeinen Neuerungen, die für die Verwalterpraxis 2018 relevant werden.

Tassilo Henke, Kalorimeta AG & Co. KG, warb in seinem Vortrag für einen digitalen Datenaustausch von Verbrauchs- und Abrechnungsdaten, um Arbeitsprozesse zu optimieren und damit Abrechnungen den Kunden kurzfristiger zur Verfügung stellen zu können.

Bernhard Preißer, etg24 GmbH, zeigte, wie Wünsche von Eigentümern und Mietern nach Informationen zu unterschiedlichen Themen in der Zukunft über ein Kundenportal realisiert werden können. Die Einstellung von allgemeinen, aktuellen oder objektbezogenen Informationen ins Kundenportal macht so manche telefonische oder E-Mail-Anfrage bzw. den postalischen Versand von Unterlagen überflüssig und darüber hinaus die Arbeit in der Hausverwaltung transparenter. Das erhöht die Kundennähe und schafft Ver-



Kick-off mit Stadionblick:  
Mit Informationen gut gerüstet ins Jahr starten

## 3. DDIV Golf-CUP

22. Juni 2018 | Gut Heckenhof

Netzwerken auf der  
27-Loch-Meisterschaftsgolfanlage



Jetzt anmelden: [www.ddiv-service.de/golf](http://www.ddiv-service.de/golf)

trauen, wichtige Aspekte für die Auswahl eines neuen Verwalters oder die Verlängerung des Verwaltervertrages.

Sabine Leipziger, VDIV INCON Versicherungsmakler, zeigte, wie ihr Unternehmen Hausverwaltungen bei der Abwicklung von Versicherungsfällen zu Leitungswasserschäden entlasten kann, diese aber über ein Internetportal stets über den aktuellen Stand der Abarbeitung informiert sind.



Frühstück mit Mehrwert: Meinungsaustausch und Fachgespräche zum Buffet

Rechtsanwalt Helge Schulz machte die Teilnehmer mit den Neuerungen zum ab 1. Januar 2018 geltenden Baurecht bekannt und ging auf viele praktische Fragen ein, die bei der Beauftragung von Bauleistungen durch den Hausverwalter berücksichtigt werden müssen.

Zum Abschluss der gelungenen Veranstaltung wies Sylvia Pruß auf den am 23. Februar 2018 stattfindenden Winter-Workshop hin. Danach konnte bei sonnig-kaltem Winterwetter das Fußballstadion unter fachkundiger Führung besichtigt werden.



Rechtsanwalt Helge Schulz:  
Was ändert sich mit dem neuen  
Bauvertragsrecht?

••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••



Stellen Sie sich vor: Freitagnachmittag im Büro klingelt das Telefon: „Hilfe, ein Leitungswasserschaden!“ Statt pünktlich ins Wochenende zu starten, fängt für Sie die Arbeit nun an: Welcher Installateur ist heute noch verfügbar? Wer informiert die Bewohner und die Versicherung? Wer koordiniert die Handwerker? Ein kurzer Anruf kann so schnell zur echten Herausforderung werden.

Im Zeitalter von E-Mails und Apps sind Verwalter täglich neu gefordert, Eigentümern – am liebsten sofort – alle Probleme abzunehmen und Fragen schnellstmöglich zu beantworten. Das kostet oft viele Stunden Arbeit, zahlreiche Telefonate – und Nerven.

Gerade im Schadenfall sind Eigentümer auf Ihre Hilfe angewiesen. Geht etwas schief, wird manch kleiner Wasserfleck zum Hauptthema auf der nächsten Eigentümerversammlung. **Professionelles Schadenmanagement ist heute das beste Aushängeschild einer jeden Immobilienverwaltung.** Was, wenn Sie die Organisation des Schadens mit einer E-Mail erledigen könnten, und Handwerker, Eigentümer Mieter, selbst der Versicherer bzw. Versicherungsmakler wären so informiert? Hier hat Pantaenius DIE Lösung für Sie: Eine digitale Schadenmanagement-Plattform. Sie wurde in Zusammenarbeit mit dem Technologie-Unternehmen casavi entwickelt. Sie entscheiden, wer in welchem Umfang auf das

Kundenportal Zugriff hat und den aktuellen Bearbeitungsstand des Schadens jederzeit verfolgen kann.

Möchten auch Sie zukünftig Ihre Prozesse verschlanken und Kunden im Schadenfall bestmöglich unterstützen? Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.



**Christina Hesse**

Schadenmanagement Wohnungswirtschaft  
chesse@pantaenius.com  
+49 40 37091 254

**PANTAENIUS**  
Unternehmensversicherungen



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.  
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin  
Tel.: 030-3009679-0  
info@ddiv.de • www.ddiv.de  
Geschäftsführer: Martin Kaßler

# Mitgliedsverbände

#### **Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.**

Berliner Straße 19 •  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Tel. 07142-76-296  
info@vdiv.de • www.vdiv.de  
Geschäftsführerin: Diana Rivic  
Vorstandsvorsitzender:  
Wolfgang D. Heckeler

#### **Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.**

Sonnenstraße 11 • 80331 München  
Tel. 089-5998845-0  
info@vdiv-bayern.de  
www.vdiv-bayern.de  
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

#### **Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.**

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin  
Tel. 030-27907090  
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de  
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Roswitha Pihan-Schmitt  
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

#### **Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.**

Dreiherrnsteinplatz 16 •  
63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102-5745216  
Hausverwalter@Hausverwalter.de  
www.Hausverwalter.de  
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

#### **Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.**

Gneisenastraße 10 •  
30175 Hannover  
Tel. 0511-2139873  
info@vdiv-nds-bremen.de  
www.vdiv-nds-bremen.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Thomas Eick  
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

#### **Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.**

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241-51835040  
info@vnwi.de • www.vnwi.de  
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser  
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

#### **Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.**

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621-5610638  
**Geschäftsstelle Dirmstein:**  
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238-9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorstandsvorsitzender:  
Oliver Philip Kehry

#### **Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.**

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden  
Tel. 0351-255070  
info@immobilienverwalter-  
mitteldeutschland.de  
www.immobilienverwalter-  
mitteldeutschland.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Dr. Joachim Näke  
Stv. Vorsitzender: Alfred Rothert

#### **Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.**

**Geschäftsstelle Halle:**  
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle  
**Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:**  
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg  
Tel. 0391-5558948  
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de  
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild  
Vorsitzender: Axel Balzer

#### **Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.**

**Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:**  
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel  
Tel. 0431-84757  
**Geschäftsstelle Hamburg:**  
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •  
22047 Hamburg  
Tel. 040-69691168  
**Geschäftsstelle  
Mecklenburg-Vorpommern:**  
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
<b>Chefredaktion:</b>	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
<b>Verlag und Redaktionsanschrift:</b>	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
<b>Geschäftsführung:</b>	Thomas Klocke
<b>Redaktionsleitung:</b>	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
<b>Projektleitung:</b>	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
<b>Redaktionsbeirat:</b>	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
<b>Autoren dieser Ausgabe:</b>	Dr. Ernst J. Baumann, Klaus Eichhorn, Steffen Haase, Franz Hebach, Wolfgang D. Heckeler, Kristin Janze, Martin Kaßler, Andrea Körner, Nicole Köster, Maximilian Kruschewsky, Jens Lange, Stephen Lietz, Olaf Linke, Claudia Lohneiß, Dr. Elisabeth Meyer, Tilman Müller, Lars Neveling, Thomas Orlean, Verena Rosenkranz, Dr. Susanne Schießler, Peter Schindlmeier, Gerhard Schmidberger, J. Bernd Schneider, Marc Schwandt, Graziella Treffler, Stephan Volpp
<b>Anzeigenleitung:</b>	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
<b>Art Direction und Bildredaktion:</b>	Patricia Fuchs
<b>Stellv. Art Direction:</b>	Sonja Lex
<b>Grafik:</b>	Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms
<b>Composing:</b>	Stefan Samabor
<b>Titelbild:</b>	© Filipchuk Maksym / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	hofmann infocom GmbH, Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
<b>Auflagenhöhe:</b>	14 000 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	<b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter <b>Digital:</b> eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
<b>Hinweis:</b>	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
<b>Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen</b>	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung. © AVR GmbH 2017



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

### BUCHTIPP

#### Kaiserschmarrndrama von Rita Falk

Der neunte Fall für den Dorfpolizisten Eberhofer: Im Wald von Niederkaltenkirchen wird eine nackte Tote gefunden. Sie war erst kurz zuvor beim Simmerl in den ersten Stock gezogen und hat unter dem Namen „Mona“ Stripshows im Internet angeboten. Der Eberhofer steht vor pikanten Ermittlungen, denn zum Kreis der Verdächtigen zählen ein paar ihrer Kunden, darunter der Leopold, der Simmerl und der Flötzinger. Harte Zeiten für den Franz, auch privat: Das Doppelhaus vom Leopold und der Susi wächst in dem Maße wie Franz' Unlust auf das traute Familienglück. Dann: die zweite Tote im Wald. Das gleiche Beuteschema. Ein Serienmörder in Niederkaltenkirchen? In der gewohnt humorigen Art wird auch in diesem Fall ermittelt. Für Fans von Rita Falk oder von Eberhofer ein Muss.



Rita Falk: Kaiserschmarrndrama, ein Provinzkrimi • dtv premium 2018 • 304 Seiten • ISBN 978-3-423-26192-0 • 15,90 Euro



### Lob & Tadel

Es ist immer **schön, wenn Studien und Berichte vorgestellt werden**, die für die Immobilienbranche von Belang sind. Diese Woche bin ich in dem Verbandsblättchen des BVI auf eine eben solche Studie gestoßen, herausgegeben vom Hamburg Institut. **Die unnötig kurzen Eichfristen für Wasserzähler** waren das Thema. Beauftragt wurde die Studie laut Artikel „**von Verbänden der Wohnungswirtschaft**“. Falls Sie sich fragen, wer genau sich hier hinter verbirgt: Es waren die großen wohnungswirtschaftlichen Verbände **BFW, DMB, GdW, Haus & Grund und DDIV** – der BVI war nicht dabei.

Aus meiner Sicht gehört es zum guten Ton, **diejenigen zu nennen, die einen Misstand erkannt haben** – und eine Studie finanzieren. Sonst könnte der unbedarfte Leser noch denken, dass auch der BVI einer der Auftraggeber gewesen sei. Schließlich zählt er sich selbst ebenfalls zu den wichtigen Vertretern der Branche. So sehr ich mich freue, dass eine gute Studie aus dem vorigen Sommer noch einmal aufgegriffen wird – ein „**Gschmäcke**“ ist in diesem Fall doch dabei.



### DDIVaktuell 3/18

erscheint am **20. April** mit dem Titel **Energie** und u. a. folgenden Themen:

- Heizungssanierung
- ökologische Baukonzepte
- Nutzung von Dachflächen
- Rohrleitungen



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

## DDIV-Premiumpartner



## DDIV-Bildungspartner



## DDIV-Kooperationspartner





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# 2. DDIV SOMMER AKADEMIE

6.-11. MAI 2018 MALLORCA

Hotel Riu Palace Bonanza Playa \*\*\*\*

Sommer, Sonne  
und Weiterbildung  
mit Me(e)hrwert

Jetzt anmelden unter  
[www.ddiv.de/  
sommerakademie](http://www.ddiv.de/sommerakademie)

