

vdiv aktuell



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

Mit Leichtigkeit

Die Eigentümerversammlung: Wie man sie konfliktfrei meistert, und welche Hilfsmittel für reibungslose und effiziente Abläufe sorgen.



■ **WEG-Reform**
Was sich in Zukunft ändern kann.

■ **Mehr Mut!**
Versammlungen mal anders terminieren.

■ **Datenschutz**
Das gilt für die Eigentümerversammlung.

— JETZT ANMELDEN! —

28. DEUTSCHER VERWALTERTAG

MEHR ALS EIN KONGRESS.



3.-4. SEPTEMBER 2020

ESTREL BERLIN • CONVENTION HALL

NOCH MEHR NETZWERKEN:

WARM-UP-VERANSTALTUNG AM 2. SEPTEMBER 2020
AB 18:00 UHR

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Umfangreiche Reformen, konfliktfreie Eigentümerversammlungen und ein ereignisreiches Jahr



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

nachdem Großbritannien Ende Januar aus der EU ausgetreten ist, feiern Brexit-Anhänger trotz der von zahlreichen Experten, Wissenschaftlern und Kritikern geäußerten Bedenken den Austritt als Beginn einer neuen Ära. Rund 1 000 Kilometer weiter östlich wird – ebenfalls ungeachtet

lautstarker Kritik und Warnungen – ein anderer Meilenstein proklamiert: der **Berliner Mietendeckel**. Wenn Sie dieses Heft in Augenschein nehmen, ist er seit Kurzem in Kraft getreten. Auch hier ist die Ungewissheit groß, nicht zuletzt weil der Weg vors Verfassungsgericht unvermeidbar sein dürfte.

Unvermeidbar war aus unserer Sicht die **Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes**. Nun liegt seit wenigen Wochen der verbraucherfreundliche Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vor. Fest steht: Die Branche darf eine Reform erwarten, die es in sich hat. Doch sie bringt nicht nur Verbesserungen für Immobilienverwaltungen, sondern auch zahlreiche Herausforderungen mit sich. **Die wesentlichen Neuerungen** haben wir in dieser Ausgabe für Sie aufbereitet und zusammengefasst. Gegenüber dem Gesetzgeber haben wir bereits unsere Stellungnahme abgegeben, da der Entwurf durchaus in Teilen noch geändert werden sollte oder es Ergänzungsbedarf gibt. Einer unserer zentralen Punkte ist die Einführung eines Sachkundenachweises, den wir im parlamentarischen Verfahren erreichen wollen.

Zunächst gilt es aber, die anstehenden **Eigentümerversammlungen zu meistern**. Daher haben wir in dieser Ausgabe wegweisende Tipps und Anregungen für eine **konfliktfreie Versammlungszeit** zusammengestellt und stellen digitale Lösungen vor, die Sie dabei unterstützen. Wichtig ist aber auch, dass Sie Ihre Gemeinschaften über den Zensus 2021 unterrichten. Worauf es dabei ankommt, können Sie in unseren Handlungsempfehlungen nachlesen, die allen Mitgliedern der Landesverbände kostenfrei zur Verfügung stehen.

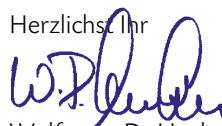
Spannende Ansätze und richtungsweisende Strategien zu Zensus, Eigentümerversammlungen und zahlreichen weiteren Themen, die Immobilienverwaltungen bewegen, erhalten

Sie übrigens auch am 3. und 4. September. Dann veranstalten wir bereits zum 28. Mal den Deutschen Verwaltertag, den größten und bedeutendsten Kongress der Branche. Nach dem Erfolg im vergangenen Jahr leiten wir das Branchenevent wieder mit einem gemeinsamen „Warm-up“ am Vorabend ein. Informationen zum spannenden Programm erhalten Sie unter www.deutscher-verwaltertag.de. Übrigens: Die Anmeldung ist bereits geöffnet, **sichern Sie sich doch gleich heute Ihr Ticket!**

Wenn Sie ohnehin dabei sind, Ihre berufliche Fortbildung zu planen: Am 24. und 25. September widmen wir uns beim **Forum Zukunft V** Digitalisierungsstrategien in der Verwaltung, damit Sie mit dem technologischen Fortschritt Geld verdienen, statt es nur zu verbrennen. Am 8. und 9. Dezember warten wir mit einer spannenden Veranstaltungsneuheit auf: Mit der **E-MMOBILIA 2020** startet der VDIV Deutschland gemeinsam mit Springer Fachmedien einen neuen Kongress, bei dem sich alles um E-Mobilität und den Gebäudebestand dreht.

Einen zusätzlichen Baustein für die weitere Professionalisierung unserer Branche bildet neben der Qualifizierung das **VDIV-Branchenbarometer**, das wir auch in diesem Jahr neu auflagen. Bis zum 27. März können Sie noch an der größten und wichtigsten Branchenumfrage teilnehmen. Es lohnt sich, die Zeit zu investieren: Wer an der Befragung unter www.vdiv.de/branchenbarometer teilnimmt, erhält nicht nur das 8. VDIV-Branchenbarometer kostenfrei, um betriebswirtschaftliche Kennziffern abzugleichen und sein Unternehmen erfolgreich auszurichten. Mit etwas Glück können Sie zudem eins von drei Kompakttickets für den 28. Deutschen Verwaltertag gewinnen.

Ich bedanke mich herzlich für Ihre Mithilfe und wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre sowie erfolgreiche Eigentümerversammlungen!

Herzlichen

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

28. Deutscher Verwaltertag

Stimmen Sie sich mit unserer Beilage auf das Branchenevent des Jahres ein. Wir sehen uns am 2., 3. und 4. September in Berlin!

INHALT



40

Beispielhaftes Bauprojekt: Wohnen für alle Generationen setzt auch auf soziale Strukturen.



48

BGH-Urteil: entscheidend für Verwalterbestellung, Vertragsgestaltung und AGB-Kontrolle



58

Sanierungsplanung: Wie externes Projekt-Management helfen kann.

POLITIK & AKTUELLES

4 WEG-Reform:

Der VDIV Deutschland nimmt Stellung.

8 Aktuelle Meldungen, Veranstaltungen

TITELTHEMA

11 Eigentümerversammlung

12 10 Tipps, um Konflikte zu vermeiden

14 Beschlussanträge: Was muss auf die Agenda?

16 Verlängerung der Ladungsfrist: Was bringt sie für Verwalter?

20 Die Online-Versammlung: Was die WEG-Novelle regelt.

23 Kundenbindung: stark mit digitaler Hilfe

24 Online-Konferenzen: Technisch sind sie machbar.

26 Schneller beschließen: Was für Webmeetings spricht.

28 Auf Knopfdruck:

Einladungen effizient versenden

30 Plädoyer: Versammlungen zur üblichen Bürozeit

32 Datenschutz: von Einladung bis Protokollversand

36 Digitale Dokumente: Aufbewahrungs- und Löschpflichten

GEBÄUDE & TECHNIK

40 Raum für Menschen: Wohnen mit sozialem Konzept

43 ParksysteMe: So bringt man die Sanierung in Gang.

46 Instandgesetzt: Praxisbeispiel Tiefgarage

RECHT & STEUERN

48 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

VERWALTUNG & FINANZEN

56 Elterngeld: Das gilt für Unternehmer und Selbstständige.

58 Mit System: Bauvorhaben professionell durchführen

VDIV AKTUELL

60 Berlin-Brandenburg

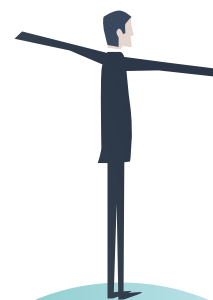
61 Rheinland-Pfalz/Saarland

62 Partner des VDIV Deutschland

63 Die VDIV-Landesverbände

63 Impressum

64 Die letzte Seite



ab Seite **11**
Wie Sie Ihre Eigentümer-
versammlungen gelassen
meistern.

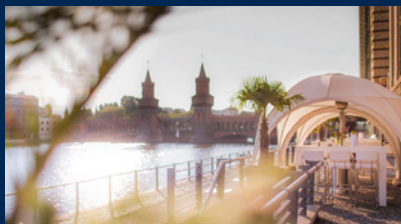
WARM-UP ZUM 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2. SEPTEMBER 2020

STARTEN SIE ENTSPANNT IN DAS BRANCHENEVENT DES JAHRES!

EXKLUSIVE WARM-UP-PARTY IM HISTORISCHEN
SPREESPEICHER BERLIN

KONTAKTE KNÜPFEN · KOLLEGEN TREFFEN · PARTNER ENTDECKEN

PROFITIEREN SIE VON DIESER ZUSÄTZLICHEN NETZWERKMÖGLICHKEIT
IN BESONDERER ATMOSPHERE!



MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON



„Die Gemeinschaft hat das Sagen“

Einige Anmerkungen zum Referentenentwurf zur WEG-Reform

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland



Der am 13. Januar 2020 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) in Umlauf gebrachte Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)“ rückt deutlich stärker als bisher das Gemeinschaftsinteresse in den Vordergrund, stärkt den Verbraucherschutz und hält für den Verwalter neue Aufgaben bereit. Neben abgesenkten Abstimmungs-

quoren, privilegierten baulichen Maßnahmen und einer abgewandelten Kompetenzverteilung erhalten Wohnungseigentümer einen deutlich erhöhten Verbraucherschutz. Damit stellt der Entwurf die treuhänderische Verwaltung von knapp zehn Millionen Eigentumswohnungen auf eine handlungsfähigere und zukunftssichere Basis. Zugleich kommen auf die Verwalterbranche neue Herausforderungen zu. An einigen Stellen sieht der Verband der Immobilienverwalter Deutschland Nachbesserungsbedarf. Der Verband hat seine Bewertung sowie zahlreiche Ergänzungs- und Veränderungsvorschläge bereits vorge-

legt. Es ist davon auszugehen, dass bis zur endgültigen Verabschiedung des Gesetzes im Deutschen Bundestag noch Änderungen erfolgen werden.

Rolle des Verwalters im Innen- und Außenverhältnis

Nach dem Entwurf erhält der Immobilienverwalter im Außenverhältnis eine umfassende Handlungsbefugnis. Diese können die Wohnungseigentümer weder durch Vereinbarung noch durch Beschluss beschränken. Ziel der Neuregelung ist es, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicher am Rechtsverkehr teilnehmen kann.

Im Innenverhältnis kann der Verwalter künftig über alle Maßnahmen entscheiden, welche die „gewöhnliche Verwaltung“ mit sich bringt. Gemeint sind damit Maßnahmen, für die „gewöhnlich“ keine Eigentümerversammlung einberufen wird. Maßgeblich hierfür sind Größe und Art der Anlage – je nach Einzelfall kann auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen hierzu zählen. Die Verwalter können damit effizienter agieren; die Eigentümer sparen Kosten und Zeit. Der bislang im Gesetz enthaltene Kanon der Verwaltungsaufgaben ist im Entwurf nicht mehr vorgesehen, allerdings vertritt der VDIV die Auffassung, diesen in modifizierter Form beizubehalten, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Vereinzelt wurden Bedenken geäußert, dass diese Änderungen der Gesetzeslage Eigentümer „entmündige“. Das ist schlichtweg falsch, lässt doch der Entwurf ausdrücklich zu, dass die Eigentümer diese Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss sowohl einschränken als auch erweitern können.

Ersatzlos gestrichen wird § 49 Abs. 2, da Wohnungseigentümer durch materiellrechtliche Schadenersatzansprüche hinreichend geschützt seien. Entfallen soll auch der geltende § 49 Abs. 1 WEG, der eine kostenrechtliche Sondervorschrift für die Beschlussersetzungsklage enthält, da die Kostengrundscheidungen bei einer vom richterlichen Ermessen abhängigen Entscheidung schon nach der allgemeinen Vorschrift des ZPO sachgerecht getroffen werden kann.

Veränderungen rund um die Eigentümerversammlung

Das BMJV will die Wohnungseigentümerversammlung als zentralen Ort der Entscheidungsfindung festigen. Ein entscheidender Schritt in diese Richtung ist die ersatzlose

Streichung des Beschlussfähigkeitsquorums. Versammlungen sind unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Zudem sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden, um Organisation und Ablauf der Versammlungen zu vereinfachen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, sieht der Entwurf zwar nicht vor, jedoch wird künftig die Online-Teilnahme gestattet, die elektronische Beschlussfassung ebenfalls. So bedürfen Umlaufbeschlüsse künftig nicht mehr der Schriftform, die Textform genügt. Der VDIV bewertet diese Neuerungen im Zeitalter der Digitalisierung als richtig und gut. Allerdings wird das vorgesehene 100-prozentige Beschlussquorum bei Umlaufbeschlüssen wohl selten möglich sein. Sinnvoll wäre ein Quorum von 75 Prozent.

Auch die im Entwurf vorgesehene Verlängerung der Ladungsfrist von Versammlungen von zwei auf vier Wochen dürfte vielfach die Verwalterpraxis behindern. Der VDIV lehnt diese daher ausdrücklich ab und befürwortet die Beibehaltung der bisherigen Frist von zwei Wochen, auch vor dem Hintergrund des mittelständischen Charakters der Branche und der Berücksichtigung von Ferienzeiten.

Erleichterungen der Beschlussfassung

Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen sollen künftig vereinfacht werden. Jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums kann danach mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Die überstimmte Minderheit wird dabei mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt. Generell jedoch sollen sich alle Eigentümer an den Kosten von Maßnahmen beteiligen, wenn sie dazu dienen, das Gebäude

in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen oder wenn sie sich innerhalb eines bestimmten Zeitraums amortisieren. Darüber, was „zeitgemäß“ oder „angemessen“ ist oder ab wann und auf welcher Grundlage eine Maßnahme als „amortisiert“ gelten kann, lässt sich jedoch trefflich streiten. Hierzu bedarf es im Gesetzestext konkreter Ergänzungen.

Auch soll die Umsetzung von bestimmten durch einen Individualanspruch privilegierter Maßnahmen erleichtert werden. Der Entwurf benennt konkret die drei Maßnahmenfelder E-Mobilität, Einbruchschutz und Barrierefreiheit. Aus Sicht des VDIV wird in der vorliegenden Formulierung eine unnötig enge Festlegung getroffen. Sie könnte durch die Ergänzung des Wortes „insbesondere“ geöffnet werden, sodass die Neuregelungen auch im Falle künftiger gesellschaftlicher und/oder technologischer Veränderungen ohne Gesetzesänderung angewandt werden können.

Analog zum Eigentümer soll auch der Mieter durch eine Änderung des BGB einen Anspruch auf die Erlaubnis bestimmter baulicher Veränderungen erhalten. Anders als im WEModG soll dieser Anspruch jedoch nicht auf angemessene bauliche Veränderungen beschränkt sein. Ferner kann laut WEModG die Mehrheit der Eigentümer über die Art und Weise der Durchführung der Baumaßnahme befinden. Im Mietrecht kann der Vermieter die Arbeiten zwar selbst durchführen und so das Durchführungsinteresse des Mieters beseitigen. Ob er aber auch dem Mieter Vorgaben machen darf, wie er die Arbeiten auszuführen hat, lässt das Gesetz offen. Hier drohen dem Vermieter Pflichten dem Mieter gegenüber, die er seinen Miteigentümern gegenüber gar nicht durchzusetzen vermag. Bei den beiden genannten Regelungen sieht der VDIV daher weiteren inhaltlichen Abstimmungsbedarf.

Der Entwurf sieht auch neue Regelungen zur Jahresabrechnung vor. So soll sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze beschränken, das Rechenwerk selbst soll nicht mehr Beschlussgegenstand sein.

Mehr Handlungsfähigkeit und Zukunftssicherheit für Wohnungseigentümer.

Änderung des Systems der Beschlusspublizität

Dem Entwurf zufolge bedarf es zukünftig keiner Beschlussammlung, was der VDIV insgesamt begrüßt, da u. a. Wohnungskäufer nur selten darauf zugreifen, die Fülle an Eintragungen zur Intransparenz beiträgt und vielfach die Frage aufgeworfen wurde, in welchem Verhältnis die Beschlussammlung zur Niederschrift steht, die neben der Dokumentation und Information auch Legitimations- und Beweisfunktion hat. Zudem wird sie bisher durch mindestens einen Eigentümer kontrolliert und unterschrieben; die Beschlussammlung hingegen wird nur vom Verwalter geführt. Es ist daher richtig, künftig das Grundbuch für vereinbarungsändernde Beschlüsse zu öffnen.

Allerdings sollte diskutiert werden, wie mit Änderungen bei der Kostenverteilung in der Gemeinschaft verfahren wird. Möglich wäre zukünftig die Aufbewahrung von Beschlussprotokollen in elektronischer Form, mit Suchwortfunktion, damit könnten kostenrelevante Beschlüsse schnell gefunden werden.

Nachbesserungsbedarf gibt es nach Auffassung des VDIV beim Eintragsverfahren: Grundlage der Eintragung sollen die Niederschriften sein. Dabei soll auf die Vorlage von Bewilligungserklärungen aller Wohnungseigentümer verzichtet werden. Als Nachweis soll die vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und ggf. auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter unterzeichnete Niederschrift dienen. Diese Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt sein. Ein solches Verfahren stößt an seine Grenzen, wenn ein Beirat keinen Vorsitzenden gewählt hat. Die Unterzeichnung durch „zwei auf der Versammlung anwesende Wohnungseigentümer“ wäre eine einfach umzusetzende Alternative.

Mehr Rechtssicherheit

Das BMJV gestaltet die Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen neu aus. Da künftig allein die Gemeinschaft Trä-

ger der Verwaltung sein soll, sollen sich derartige Klagen gegen die Gemeinschaft richten anstatt gegen die einzelnen Wohnungseigentümer. Um bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, soll sie künftig bereits mit Anlage der Wohnungsgrundbücher entstehen – als Ein-Mann-Gemeinschaft. Verletzen Eigentümer ihre Pflichten, sollen Miteigentümer die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen zu beschließen. Zudem soll beispielsweise die Verletzung der Pflicht zur Kostentragung die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen.

Künftig soll nur noch die Gemeinschaft alle Rechte ausüben und alle Pflichten wahrnehmen, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Gleiches soll gelten, wenn die einheitliche Wahrnehmung/Ausübung erforderlich ist. Allerdings sollten die Störungsbeseitigungsansprüche wegen der unterschiedlichen Betroffenheit in einer Wohnanlage der Zuständigkeit des Einzelnen überlassen bleiben, so die Position des VDIV. Dies würde auch den Verwaltungsaufwand eindämmen, denn der Verwalter hätte abzuwägen, ob das Einschreiten gegen einen Störer im Interesse der Mehrheit liegt, oder ob beispielsweise eine außerordentliche Versammlung gerechtfertigt ist.



Neue Hürden für Immobilienverwalter

Der Verwalter wird verpflichtet, nach Ablauf des Kalenderjahres für Wohnungseigentümer einen Vermögensbericht zu den verschiedenen Rücklagen sowie zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen zu erstellen. Durch dieses Verfahren soll die Jahresabrechnung vom Vermögensstatus getrennt werden. Hinsichtlich der Rücklage ist der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens anzugeben. Zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen sollen alle Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte zählen sowie alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte). Der Anspruch auf Vorlage des Berichts richtet sich gegen die Gemeinschaft – der einzelne Wohnungseigentümer kann also nicht unmittelbar gegen den Verwalter vorgehen. Für diesen bedeutet die Umsetzung der neuen Vorgaben mitunter einen erheblichen Mehraufwand, weswegen der VDIV Übergangsfristen fordert. Zu bedenken ist auch, ob neben dem Kalenderjahr auch das Wirtschaftsjahr ausgewiesen werden kann.

Genau wie der Vermögensbericht dient ein neu gestaltetes Einsichtsrecht dem Informationsinteresse der Wohnungseigentümer. Sie haben künftig den gesetzlichen Anspruch, alle – auch elektronische – Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, einzusehen.

Nachbesserungsbedarf bei der Harmonisierung von WEG und Mietrecht.



Das bestehende Einsichtsrecht wird durch das WEModG nur insoweit geändert, als der Schuldner künftig nicht mehr der Verwalter ist, sondern die Gemeinschaft. In der Verwaltungspraxis dürfte es sich damit kaum auswirken.

Künftig sollen Gemeinschaften die Möglichkeit haben, sich auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit von ihrem Verwalter trennen zu können. Das lehnt der VDIV ab. Allenfalls vorstellbar wäre dies für Neu-Bestellungen nach dem Inkrafttreten des WEModG, auch um die Frage zu klären, ob der Bestand des Verwaltervertrages (auch weiterhin) vom Fortbestand der Verwalterstellung abhängig gemacht wird. Spiegelbildlich sollte zudem festgehalten werden, dass auch die Amtsniederlegung durch den Verwalter keines wichtigen Grundes bedarf. Das entspricht bereits heute herrschender Meinung.

Problematische Regelungen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht künftig mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Meist handelt es sich zunächst um eine Ein-Personen-Gemeinschaft – den aufteilenden Eigentümer. Seine Rechtsmacht sollte zum Schutze der Erwerber und des Verwalters limitiert werden. Der aufteilende Eigentümer sollte nur Verträge mit einer maximalen Laufzeit von zwei Jahren abschließen dürfen. Diese Beschränkungen sollten erst dann enden, wenn neben dem aufteilenden Eigentümer

ein weiterer Eigentümer in der Gemeinschaft existiert. Beschlüsse des Alleineigentümers sollten einem Textformerfordernis unterworfen werden. Im Verhältnis der Eigentümer/Erwerber untereinander und zur Gemeinschaft muss klar sein, wer die Verwaltungsrechte und wer die korrespondierenden Pflichten zu erfüllen hat. Das kann durch eine von Veräußerer und Erwerber gemeinsam vorgenommene Anzeige sichergestellt werden. Erläuterungsbedarf sieht der VDIV bezüglich der Abweichungen des künftigen Ausübungs-/Wahrnehmungsmodells von der gegenwärtigen Rechtslage.

Die Neuregelungen zu Bestandskrafterklärung/Vormerkungsmodell sind aus Sicht des VDIV nicht praktikabel und unnötig aufwendig. Sie sollten durch eine Widerspruchslösung ersetzt werden. Notwendig ist zudem gerade in größeren Gemeinschaften eine Deckelung der Grundbuchkosten für die Eintragung von vereinbarungsändernden Beschlüssen.

Bei der Harmonisierung von WEG und Mietrecht besteht ebenso Nachbesserungsbedarf. Der vermietende Eigentümer muss das Recht haben, einen veränderten Verteilungsschlüssel auch auf das bereits bestehende Mietverhältnis anzuwenden. Hinsichtlich der Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen ist ein Auskunftsanspruch der Gemeinschaft gegenüber dem vermietenden Eigentümer vorzusehen. Zugleich sollte klargestellt werden, dass die Gemeinschaft, welche einem Mieter Baumaßnahmen ankündigt, damit zugleich die Duldungspflicht der übrigen Wohnungsnutzer auslöst, die ihr Recht vom Mieter ableiten. Schließlich müssen Ankündigungen des Vermieters auch zugunsten der Gemeinschaft gelten (und umgekehrt). Die Ansprüche des Eigentümers und die des Mieters bezüglich privilegierter baulicher Maßnahmen sind inhaltlich besser aufeinander abzustimmen.

Sinnvolle Ergänzungen zum Gesetzentwurf

Ein eingeschränktes Einsichtsrecht in Abteilung 1 der Grundbücher ist unabdingbar. Die Aufnahme des bestellten Verwalters in das Bestandsverzeichnis würde zudem

potenziellen Erwerbern Auskunft darüber geben, wer die Wohnungseigentumsanlage verwaltet, und ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens einfach umzusetzen.

Ergänzend befürwortet der VDIV die Einführung eines zentralen Verwalterregisters. Dies würde den Vertretungsnachweis deutlich erleichtern.

FAZIT

Höhere Anforderungen, aber noch kein Sachkundenachweis

Obwohl die Anforderungen an Immobilienverwalter durch Klimawende, Gebäudeautomation u. a. wesentlich komplexer werden, ist die Einführung einer Grundqualifikation für Immobilienverwalter im Gesetzentwurf nicht enthalten. Vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung zudem anstrebt, angesichts steigender Mieten mehr Bürgern z. B. durch Baukindergeld zu mehr Wohneigentum zu verhelfen, wird die Grundqualifikation für Verwalter zur unumgänglichen Voraussetzung, um Immobilienwerte zu wahren und Vermögen zu sichern. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bietet sich dazu an. Das hat auch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht vom Sommer 2019 zur Gesetzesnovelle ausdrücklich empfohlen. Der verpflichtende Sachkundenachweis ist elementarer Verbraucherschutz!

Die ausführliche Stellungnahme des VDIV zum Referentenentwurf finden Sie hier: www.vdiv.de



Das neu aufgestellte Präsidium: Mitglied Ralf Michels, Präsident Wolfgang D. Heckeler, Vizepräsidentin Sylvia Pruß, Mitglied Marco J. Schwarz und Geschäftsführer Martin Kaßler. Nicht im Bild: Schatzmeister Werner Merkel.

Wechsel im Präsidium des VDIV Deutschland

Sylvia Pruß ist neue Vizepräsidentin, Marco J. Schwarz neues Präsidiumsmitglied.

Die Delegierten des VDIV Deutschland ernannten am 13. Februar Sylvia Pruß zur neuen Vizepräsidentin. Zudem wählten sie Rechtsanwalt Marco J. Schwarz neu ins Präsidium. Pruß ist Inhaberin einer in Strausberg bei Berlin ansässigen Immobilienverwaltung und seit 2008 Vorstandsvorsitzende des VDIV Berlin-Brandenburg. Die Initiatorin des VDIV-Frauennetzwerks ist seit 2018 Mitglied des Präsidiums und saß zuvor dem Verbandsrat des VDIV Deutschland vor.

Rechtsanwalt Marco J. Schwarz ist Gründungsmitglied einer auf Immobilienrecht ausgerichteten Kanzlei in München. Seit 2011 ist er Vorstandsmitglied im VDIV Bayern und übernahm 2015 den Vorsitz. Der auf Immobilien-, WEG- und Mietrecht spezialisierte Anwalt ist zudem seit 2007 Justiziar des Landesverbands.

8. VDIV-Branchenbarometer

Noch bis zum 27. März einfach online teilnehmen und gewinnen!

Der VDIV Deutschland ruft auch in diesem Jahr bundesweit Immobilienverwaltungen zur Teilnahme an der größten und wichtigsten Branchenumfrage auf. Um die Analyse der Verwaltervergütung geht es im 8. VDIV-Branchenbarometer, um zu erwartende Auswirkungen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Einbau von Ladeinfrastruktur für E-Mobile, um energetische Sanierungsmaßnahmen und um die Entwicklung von Unternehmen und Personal. Zudem bildet die Erhebung Veränderungen beim anorganischen Wachstum von Immobilienverwaltungen ab und analysiert Akquisemaßnahmen ebenso wie Ablehnungsgründe von Verwaltungsmandaten. Für das in den vergangenen Jahren stetig gestiegene Niveau der Erhebungsqualität ist das Engagement der teilnehmenden Unternehmen entscheidend. „Daher werden wir die Ergebnisse auch weiterhin nur den Verwaltungen kostenfrei zur Verfügung stellen, die sich aktiv in die Umfrage einbringen“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Die Umfrage nimmt rund 25 Minuten in Anspruch. Alle Daten werden anonymisiert und unter Berücksichtigung der DSGVO erhoben und verarbeitet. Unter den Teilnehmern verlost der VDIV Deutschland drei Kompakttickets für den 28. Deutschen Verwaltertag am 3. und 4. September in Berlin. Der Fragebogen kann ausschließlich online ausgefüllt werden, bis zum 27. März 2020 unter:

www.vdiv.de/branchenbarometer

Mehr Geld für Sanierungsvorhaben

Gebäudeenergieberatung wird höher bezuschusst.

Seit 1. Februar gibt es mehr Geld für die Planung energetischer Sanierungen. Der maximale Zuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser steigt von 800 auf 1.300 Euro. Auch die Konditionen für die Baubegleitung an größeren Gebäuden verbessern sich. Die Bundesregierung hat die Förderung von Beratungsleistungen deutlich erhöht: Für eine Vor-Ort-Beratung in Ein- oder Zweifamilienhäusern gibt es nun bis

zu 1.300 Euro Zuschuss. Das sind 500 Euro mehr als vorher.

Der für Eigentümer zu zahlende Eigenanteil beläuft sich auf nur noch 20 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars. Das wäre bei Beratungskosten von 1.600 Euro ein Eigenanteil von 320 Euro. Der Zuschuss wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

ausgezahlt. Auch die Beratung für Eigentümer von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten wird mit nun maximal 1.700 Euro stärker unterstützt. Das sind 600 Euro mehr als bislang. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Beratungsbericht in der Eigentümerversammlung erläutert wird.

Sachkunde- nachweis

erneut gefordert

VDIV Deutschland beim Fachgespräch der CDU/ CSU-Fraktion zur WEG- Reform

Anlässlich der laufenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hatte die CDU/CSU-Bundestagsfraktion am 10. Februar zu einem Fachgespräch unter Vorsitz ihres rechtspolitischen Sprechers Dr. Jan-Marco Luczak und des Berichterstatters Sebastian Steinecke geladen. Neben Haus & Grund, Wohnen im Eigentum und der Richterin am Bundesgerichtshof Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch war der VDIV Deutschland als Vertreter der Immobilienverwalter anwesend.

In dem rund zweistündigen Gespräch nahmen die jeweiligen Vertreter zum vorliegenden Referentenentwurf Stellung. Der VDIV Deutschland begrüßte das Bestreben der Bundesregierung, mit einer umfassenden Reform den Verbraucherschutz zu stärken und eine zeitgemäße, belastbare Gesetzgebung zu schaffen, wofür sich auch der Verband seit Jahren einsetzt. Er wies aber auch erneut nachdrücklich auf die Notwendigkeit eines verpflichtenden Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter hin, um den Verbraucherschutz signifikant zu stärken.

Ein Mietenstopp für Bayern?

Es könnte zum Volksbegehren kommen.

Das Volksbegehren für einen sechsjährigen Mietenstopp in Bayern hat die erste Hürde genommen. Die Initiatoren haben innerhalb von drei Monaten knapp 52 000 Unterschriften in Bayern gesammelt. Damit der Antrag überhaupt zugelassen werden kann, wären nur 25 000 Unterschriften erforderlich gewesen. Stimmen dem Antrag innerhalb von zwei Wochen mindestens zehn Prozent aller in Bayern Stimmberechtigten durch Listeneintrag in den Rathäusern zu, kann der bayerische Landtag entscheiden, ob er den Gesetzentwurf annimmt.

Dieser sieht vor, in 162 Städten und Gemeinden Bayerns Mieterhöhungen für sechs Jahre gesetzlich zu unterbinden. Von der Regelung ausgenommen sollen Neubaumieten sein, vergleichsweise niedrige Mieten sollen auf 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden können. Für Verstöße sieht der Entwurf Bußgelder von bis zu 500.000 Euro vor.

Würde der bayerische Landtag den Gesetzentwurf ablehnen, käme es zum Volksentscheid. Dann stimmen alle Wahlberechtigten in Bayern darüber ab.

Neuer Steuerrekord erreicht

Aufkommen der Grunderwerbsteuer seit 2010 verdreifacht

Wie das Bundesfinanzministerium mitteilt, haben die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbsteuer im Jahr 2019 erneut einen Rekordwert erreicht: Mit 15,8 Mrd. Euro liegt er um 12,1 Prozent über den Einnahmen des Vorjahres. Spitzenreiter mit einem Anstieg um 37 Prozent gegenüber 2018 ist Berlin. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Steueraufkommen in diesem Bereich verdreifacht.

Die Grunderwerbsteuer, die beim Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie anfällt, wird seit 2006 von den Bundesländern festgesetzt. Seitdem wurde der Satz stetig erhöht. Der derzeit niedrigste Satz von 3,5 Prozent des jeweiligen Kaufpreises gilt in Bayern und Sachsen. In Hamburg liegt er bei 4,5 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt bei fünf Prozent, in Berlin und Hessen bei sechs Prozent, in Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Thüringen sind es 6,5 Prozent.

So profitieren die Länder deutlich vom Immobilienboom und geraten damit in die Kritik: Käufer wie auch Mieter werden durch die Grunderwerbsteuer als Teil der Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb belastet. Die Steuerpolitik konterkariere die derzeitigen Bemühungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mietpreisbremse und Baukindergeld würden damit ad absurdum geführt.



Mietendeckel verabschiedet

Seit Februar gelten in Berlin Obergrenzen für Mieten.

Der am 30. Januar vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Mietendeckel ist seit dem 23. Februar in Kraft. Zuletzt war der lang diskutierte und heftig umstrittene Entwurf für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin für die Abstimmung im Parlament vom Berliner Senat leicht modifiziert worden. Die Koalition geht davon aus, dass das umstrittene Regelwerk jetzt juristisch „wasserdicht“ ist. In der korrigierten Begründung des Gesetzes, die am 22. Januar von den Ausschüssen beschlossen wurde, heißt es: Der Mietendeckel setzt nun Preisobergrenzen als Verbote fest, womit er sich vom Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) absetzt.

Mit Inkrafttreten wurden die Mieten für 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen, die vor 2014 in Berlin gebaut wurden, rückwirkend zum 18. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren. Hier wurde die Regelung leicht modifiziert: Maßgeblich ist zwar die zum Stichtag erhobene Miete, wird eine Wohnung aber danach neu vermietet, ist die dann vereinbarte Miethöhe entscheidend.

Vermieter, die sehr niedrige Mieten verlangen, sind nach der geänderten Regelung etwas besser gestellt: Sie dürfen bei Wiedervermietung unter bestimmten Voraussetzungen den Quadratmetermietpreis um einen Euro monatlich auf bis zu 5,02 Euro erhöhen. Die Härtefallregelung sieht Ausnahmen dann vor, wenn „dauerhafte Verluste“ oder die Substanzgefährdung der „maßgeblichen Wirtschaftseinheit“ drohen. Ausgenommen von der Regelung sind neben öffentlich geförderten und mit staatlichen Fördermitteln modernisierten oder sanierten Wohnungen nun auch solche, die ohne eine dem Neubau entsprechende Wiederherstellung dauerhaft unbewohnbar wären. War es ursprünglich noch geplant, dass Mieter berechnete Mietabsenkungen bei den Berliner Behörden beantragen können sollen, sieht die überarbeitete Fassung nun vor, dass Mieter selbst zivilrechtlich gegen überhöhte Mietforderungen vorgehen müssen.

Der Berliner Bundestagsabgeordnete und Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Jan-Marco Luczak, bekräftigte unmittelbar nach der Abstimmung, die bereits angekündigte Klage vor dem Bundesverfassungsgericht anstrengen zu wollen. Gerade erst war ein von mehreren Vermietern gestellter Eilantrag gegen das Gesetz als unzulässig verworfen worden. Noch vor der Sommerpause wollen 43 Abgeordnete der Berliner FDP- und CDU-Fraktion mit einem abstrakten Normenkontrollklageverfahren zunächst vor den Berliner Landesverfassungsgerichtshof ziehen, letztlich aber bis vor das Bundesverfassungsgericht.

VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> Forum Zukunft V

Datum/Ort: 25./26.3.2020, Hotel Elephant, Weimar

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

> 4. VDIV Sommerakademie

Datum/Ort: 10. – 15.5.2020, Mallorca

Anmeldung: www.vdiv.de/sommerakademie

> E-MMOBILIA 2020

Datum/Ort: 4./5.6.2020, Vienna House Andel's Berlin

Anmeldung: www.vdiv.de/e-mmobilia

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 14. Premium-Workshop mit Verwaltungsbeiratsschulung

Datum/Ort: 2. – 4.4.2020, SI-Centrum Stuttgart

Anmeldung: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen

VDIV HAMBURG/SCHLESWIG-HOLSTEIN/MECKLENBURG-VORPOMMERN

> Mietverwalterforum Hamburg

Datum/Ort: 9.6.2020, Empire Riverside Hotel, Hamburg

Anmeldung: www.vdiv.de/miet-verwalterforum-hamburg

VDIV HESSEN

> 17. Verwalterforum

Datum/Ort: 20.3.2020, Bad Homburg v. d. H.

Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/verwalterforum

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 20. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 17.3.2020, H4 Hotel Leipzig

Anmeldung: www.vdiv-mitteldeutschland.de/veranstaltungen

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 11.3.2020, CongressForum Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

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

Eigentümer- versammlung

Wie man Dinge in Einklang bringt.

VDIV ZUM THEMA

Mut zur Veränderung

Der Verwalter in Zeiten der Eigentümerversammlungen! Wenn er etwas ganz besonders gut brauchen kann, dann ist es sicherlich Ausgeglichenheit. Und genau darum geht es im Titelthema dieser Ausgabe. So einiges könnte sich künftig verändern, durchaus zum Besseren. Der vorgelegte Referentenentwurf zur WEG-Reform, der noch im Laufe dieses Jahres verabschiedet werden dürfte, bringt es mit sich. Insbesondere bei baulichen Maßnahmen könnten die Diskussionen durch die geplanten Änderungen viel an Hitzigkeit verlieren und durch die erweiterte Handlungsfähigkeit von Immobilienverwaltungen der Bedarf an zusätzlichen Eigentümerversammlungen reduziert werden. Die Perspektiven, die die folgenden Seiten aufzeigen, sind gut. Sie vor Augen zu haben, wird der Gelassenheit für die anstehende Versammlungssaison sicherlich zuträglich sein.



10 TIPPS

für eine konfliktfreie Eigentümerversammlung

Von Dr. Cornelia Topf, Bestseller-Autorin, Trainerin und Coach für Erfolgskommunikation, www.metatalk-training.de

Natürlich hat man es auf Eigentümerversammlungen auch mit schwierigen Persönlichkeiten zu tun. Konflikte sind damit unausweichlich. Gut zu wissen, wie man mit solchen Situationen umgeht.

1 Störungen und Konflikte antizipieren!

Wer hat vor Eigentümerversammlungen schon genug Zeit zur umfassenden Vorbereitung? Man hofft, dass alles irgendwie gut gehen wird, weiß aber aus Erfahrung, a) welche Themen zuverlässig die Bedenken-träger auf den Plan rufen werden und b) worüber die üblichen Skeptiker und Besserwisser wieder endlos diskutieren werden. Die Zeit, die man im Vorfeld zu sparen glaubt, geht in der Versammlung doppelt und dreifach drauf. Besser, man bereitet sich auf absehbare Störungen vor: Wer schon im Voraus gute Argumente in petto hat und notorischen Nörglern den Wind aus den Segeln nimmt, ist durch (fast) nichts zu überraschen.

2 Heikles zum Schluss!

Wird ein heikler Tagesordnungspunkt gleich zu Beginn verhan-

delt, wird oft so lange diskutiert, dass für die restlichen Punkte kaum noch Zeit bleibt. Setzt man solche Punkte dagegen ans Ende, haben sich insbesondere schwierige Teilnehmer schon vorher ausgetobt. Die kritische Masse will dann auch meist wieder nach Hause, statt weiter zu diskutieren.

3 Kurz, konkret, knackig, klar!

Fruchtlose Endlosdiskussionen lassen sich vermeiden, wenn man von vornherein dazu aufruft, dass sich alle möglichst kurzfassen: „Damit heute wirklich alle zu Wort kommen, gelten die vier K: kurz, konkret, knackig, klar!“ So lässt sich auch stringent moderieren: „Was heißt das jetzt konkret, Frau Müller?“ Selbstverständlich hält sich auch der Verwalter selbst daran. Und da Regeln ohne Konsequenzen nicht hinreichend eingehalten werden: „Manchmal vergisst man im Eifer des Gefechts die Zeit. Dann helfe ich weiter, hebe die Hand und deute auf meine Uhr.“ Ist jemand tatsächlich nicht zu bremsen, sagen Sie höflich, aber bestimmt (s. Tipp 5): „Bitte Ihren letzten Satz zum Abschluss!“ Von einer grundsätzlichen Begrenzung der Redezeit ist abzuraten. Sie ist gerichtlich anfechtbar.

4 Fokussierter Verwalter!

Verwalter, die selbst gerne ausschweifend werden, ermuntern damit unwissentlich auch Versammlungsteilnehmer zu längeren Monologen. Dagegen wirkt ein Verwalter, der auf den Punkt formuliert und sich aufs Wesentliche beschränkt, als Vorbild. Er gibt mit sachlichem Fokus den Ton an. Zugegeben: Auf den Punkt formulieren zu können, wird niemandem in die Wiege gelegt. So zu sprechen, ist etwa wie Schwimmen: Man kann es nur mit etwas Übung (s. Experten-Tipp).

5 Freundlich im Ton, hart in der Sache!

„Mit dem kann man nicht vernünftig reden!“, höre ich oft. Also versucht es der Verwalter gar nicht erst, sondern wird gleich aggressiv: „Das ist doch Quatsch, was Sie da behaupten!“ Das mag rein sachlich betrachtet hundertprozentig stimmen, aber es hilft nicht. Im Gegenteil, es eskaliert. Es verstärkt den Trotz des Trolls. Wer in einem Konflikt die Nerven verliert, hat bereits verloren. Im Konflikt und bei persönlichen Angriffen sollte man stets gelassen, sachlich und höflich blei-

ben. Auch wenn es Mühe kostet (und Übung). Es lohnt sich. Je weniger eine Situation eskaliert, desto eher kann sie bereinigt werden. Wer freundlich bleibt, kann und sollte gleichzeitig hart in der Sache kommunizieren: „Herr Müller, ich respektiere Ihre Meinung – und jetzt möchte ich diesen Punkt auch mit allen anderen Eigentümern abklären.“

6

Frustventil öffnen!

So mancher Eigentümer kommt zur Versammlung schon mit sooo einem Hals und dem festen Vorsatz, das Ganze jetzt mal so richtig aufzumischen. Ganz gleich, ob er oder sie: Was braucht so jemand? Ein Ventil, um Dampf abzulassen. Lassen Sie es zu, 60 Sekunden lang. Bis der Dampf aus dem Kessel ist. Dann erst können Sie der Sache auf den Grund gehen: „Verstehe ich Sie recht? Was Sie am meisten stört, ist ... Deshalb hätten Sie am liebsten ...?“ Sie können zu diesem wie zu jedem anderen Tipp auch in der Versammlung Meta-Kommunikation betreiben (Kommunikation über die Kommunikation): „Ich werde niemandem sagen, er solle sich beherrschen, wenn er mal ausflippt. Niemand muss aus seinem Herzen eine Mördergrube machen. Jeder darf seinen Frust artikulieren. Wir lassen den Frust ab – dann bereden wir den Anlass dafür sachlich.“

7

Notbremse: vertagen!

Manchmal hilft alle Moderationskompetenz nichts und die Teilnehmer gehen sich verbal gegenseitig an den Kragen. Die Situation läuft völlig aus dem

Ruder. Versuchen Sie dann nicht, gegen Windmühlen zu kämpfen. Vertagen Sie lieber – freundlich, aber knallhart (s. Tipp 5): „Entschuldigung, mit gegenseitigen Vorwürfen kommen wir nicht weiter. Wir vertagen diesen Punkt ans Ende der Versammlung (s. Tipp 2) und ziehen Punkt ... vor. Damit gewinnen wir Zeit, uns alle wieder zu beruhigen und zur Sachlichkeit zurückzukehren.“

8

Total cool bleiben!

Heutzutage muss man mit allem rechnen, auch mit verbalen Angriffen auf den Verwalter. Wer sich davon provozieren lässt, verliert: die Kontrolle über die Versammlung, die eigene Durchsetzungsfähigkeit und den Respekt der Versammelten. Sie werden angegriffen? Ruhe bewahren! Souverän bleiben! Nicht foppen lassen! Auch nicht beschwichtigen, sondern zur Sache zurückkehren: „Sie stört also ... und Sie möchten, dass wir ... beschließen.“

9

Erinnern Sie sich!

„Dass manche Leute einfach nicht sachlich bleiben können!“ – eine

verständliche Verwalterklage, die leider nicht hilft. Bei Störungen kommt es erst in zweiter Linie auf die Sache an und in erster Linie darauf, ruhig Blut zu bewahren und sich mit kühlem Kopf das oberste Handlungsprinzip so lange lebhaft ins Gedächtnis zu rufen, wie die Attacke dauert, zum Beispiel: „Ich lasse mich nicht provozieren! Ich bleibe immer schön freundlich und souverän.“ Das macht stressresistent und resilient.

10

Positive Stimmung!

Unter unqualifizierten Angriffen einzelner Versammlungsteilnehmer leidet nicht nur der Verwalter. Betroffen sind auch die vielen „normalen“ Teilnehmenden, die sich fremdschämen. Die Stimmung sackt in den Keller. Deshalb sollten Sie von der ersten Minute an positive Stimmungspflege betreiben, sachliche Wortbeiträge ruhig etwas überschwänglich loben, Erfolge hervorheben, Anerkennung verteilen. Das schafft ein mächtiges Gegengewicht zu den marodierenden Miesmachern und isoliert die Radaubröder auch von der überwiegenden Mehrheit der Teilnehmenden.

EXPERTEN-TIPP

Erfahrene Verwalter lassen sich vor besonders heiklen, entscheidenden oder belastenden Versammlungen von Kommunikationsexperten fit machen, vorzugsweise im Rollenspiel. Was man vorher schon zigfach durchgespielt hat, kann einen nicht mehr überraschen: Coaching zahlt sich aus. Und manchmal hilft auch ein gutes Buch:

Dr. Cornelia Topf: Wie Sie stark auftreten – auch wenn Sie sich nicht wirklich so fühlen • eBook epub • Kösel-Verlag 2013 • ISBN: 978-3-641-09698-4 • 13,99 Euro



Was muss, was nicht?

Wie man mit Anträgen zur Tagesordnung von Eigentümerversammlungen umzugehen hat.

Jeder Verwalter kennt das: Die Tagesordnung zur anstehenden Wohnungseigentümerversammlung steht. Der Job ist erledigt. Und genau in diesem Moment meldet Outlook diese E-Mail mit dem Betreff „Dringend, eilt!“, von dem für solche Attacken berühmt-berüchtigten Eigentümer: Anbei meine Anträge zur kommenden Versammlung mit der Aufforderung, die Tagesordnung zu ergänzen, heißt es darin, und im Anhang finden sich 27 Tagesordnungspunkte mit detaillierten Anmerkungen zu Erforderlichkeit, Dringlichkeit, Unabdingbarkeit.

Der Vorsatz für 2020, Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht länger als 30 Minuten dauern zu lassen, muss damit wohl früher als erwartet fallen gelassen werden. Was nun? Ablehnen, aufnehmen, anrufen oder sich auf eine voraussichtlich end- und fruchtlose Korrespondenz per E-Mail einlassen? Eine Möglichkeit. Die andere wäre, zu klären, welche Pflichten der Verwalter bei der Aufstellung der Tagesordnung hat. Der Blick ins Wohnungseigentumsgesetz (WEG) enttäuscht den geneigten Leser: § 23 Abs. 2 WEG regelt zur Gültigkeit eines Beschlusses nur, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet werden muss. Es darf also nichts beschlossen werden, was nicht im Einberufungsschreiben angekün-

digt wurde. Eigentümer sollen vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden. Nur in den seltenen Fällen der Anwesenheit aller Wohnungseigentümer kann mit dem Einverständnis aller über Angelegenheiten beschlossen werden, die nicht Gegenstand des Einberufungsschreibens waren. Zudem ist die Frist zu beachten. Sie soll, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen, heißt es in § 24 Abs. 4 WEG. Kein Wort über die Aufnahme von Tagesordnungspunkten.

Die Entscheidungsmacht des Verwalters

Grundsätzlich ist der zur Einberufung Ermächtigte befugt, die Tagesordnung aufzustellen. Dabei sind Inhalte relevant, die erforderlich und notwendig sind, mithin den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung genügen. Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Entlastung sowie Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung gelten als Regelbeispiele.

Das Quorum, wenn viele es wollen

Der Verwalter ist gemäß § 24 Abs. 2 WEG zur Einberufung verpflichtet, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer beantragt wird. Aus der „Angabe des Zwecks“ folgt die Pflicht des Verwalters, die Tagesordnung entsprechend der Anträge aufzustellen.

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende, ausnahmsweise

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende kann in analoger Anwendung von § 24 III WEG die Tagesordnung dann gestalten, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen. Die Weigerung des Verwalters ist pflichtwidrig, wenn eine ordnungsgemäße Verwaltung die Aufnahme erfordert (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 18.8.2008 – 20 W 426/05). Dies kann der Fall sein, wenn sich der Verwalter weigert, den Tagesordnungspunkt „Abbe-

DER AUTOR



STEPHAN VOLPP

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Justiziar des VDIV Baden-Württemberg und vorwiegend im privaten Immobilienrecht tätig.

www.stuttgart-rechtsanwalt.com



rufung des Verwalters aus wichtigem Grund nebst außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages“ aufzunehmen.

Die Wohnungseigentümer, fast immer

Jeder Wohnungseigentümer hat auch ohne Vereinbarung unabhängig von § 24 II WEG unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 IV WEG das Recht,

einen bestimmten Punkt auf die Tagesordnung setzen zu lassen (LG München I, Beschluss vom 30.8.2011 – 36 T 6199/11). Der Anspruch besteht aber nur, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (OLG Frankfurt am Main, s. o.). Ob dies zutrifft, ist eine Frage des Einzelfalls, die der Verwalter zu prüfen hat. Der Antrag auf Abberufung ist stets zulässig, da sich Gründe, die eine vorzeitige Beendigung des Bestellungsverhältnisses rechtfertigen, aus einem Zerwürfnis mit einem oder mehreren Eigentümern ergeben können. Der Antrag ist auch dann zulässig, wenn er innerhalb der gesetzlichen Einberufungsfrist gestellt wird, weil sich die Gründe für eine Abberufung erst kurz vor der Einberufung ergeben haben. Daneben sind verjährungshemmende Maßnahmen wie die Einleitung eines Beweisverfahrens oder die Einlegung von Rechtsmitteln stets Belange der ordnungsmäßigen Verwaltung.

Auf das Timing kommt es an

Häufig werden Wohnungseigentümer vom Einberufungsschreiben des Verwalters erst wachgerüttelt und stellen nach Zustellung des Schreibens nun eigene Anträge. Was nun? Betreffen die Anträge Belange, die als „Fall der besonderen Dringlichkeit“ einzustufen sind, so muss der Verwalter die Tagesordnung ergänzen – stets verbunden mit dem Hinweis, dass der Antrag des Eigentümers erst nach dem Versand der Einladung eingereicht wurde und die Sache im Übrigen dringend ist. Ein Fall der besonderen Dring-

lichkeit liegt vor, wenn die Einhaltung der Zweiwochenfrist zu Nachteilen oder Rechtsverlusten führen würde. Im Übrigen ist der Verwalter berechtigt, verspätete Anträge zurückzuweisen, da ein solches Vorgehen zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen führen kann (LG München I, Urteil vom 16.5.2011 – 1 S 5166/11). Zu unterscheiden, wann ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist in der Praxis oft schwer. So rechtfertigt beispielsweise allein der Umstand, dass die Eigentümerversammlung den Antrag eines Miteigentümers in einer früheren Versammlung bereits abgelehnt hat, nicht aus, ihn nicht erneut zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen. Es liegt im Ermessen der Versammlung, eine bereits getroffene Antragsituation neu zu bescheiden.

Das Imperium schlägt zurück

Was kann der Verwalter nun tun, damit die 27 Tagesordnungspunkte seinen Traum von der 30-minütigen Versammlung nicht zerstören? Am besten, er delegiert die Lösung des Problems. Es empfiehlt sich, Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Redezeitbegrenzung so zu fassen, dass bei Überschreitung der vereinbarten Redezeit nach Ankündigung das Wort entzogen werden kann. Gewarnt sei vor Regelungen, die die Redezeit generell und ohne Ausnahme begrenzen. Sie entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Frankfurt am Main, ZWE 2014, 408). Um den unmittelbaren Konflikt mit „Störern“ nicht noch zu schüren, ist es besser, einen solchen Geschäftsordnungsantrag von einem Miteigentümer stellen „zu lassen“. Dann kann es tatsächlich heißen: Eröffnung der Versammlung um 18:00 Uhr, Ende der Versammlung um 18:30 Uhr – oder womöglich sogar während der üblichen Bürozeiten. Aber das ist eine neue Vision und vielleicht ein Thema für die guten Vorsätze im kommenden Jahr.

**Verspätete Anträge darf
der Verwalter durchaus
zurückweisen.**

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

**Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)
Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|VDIV)**

Lehrgangsstart im Frühjahr 2020

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

monatliche Info-Abende in der Westendstr. 179 München

www.gtw.de



Mehr Zeit für bessere Entscheidungen

Die Verlängerung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung kommt insbesondere den Eigentümern entgegen.

In dem vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz am 14. Januar vorgelegten Referentenentwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sind unter anderem Änderungen vorgesehen, die die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung betreffen: Die Ladungsfrist soll verlängert, die Beschlussfähigkeit erleichtert und die Online-Teilnahme an Versammlungen ermöglicht werden. Widmen wir uns hier der Verlängerung der Ladungsfrist.

Nach geltendem Recht soll die Einberufung – unter Bekanntgabe der Tagesordnung – grundsätzlich mindestens zwei Wochen vor der Versammlung der Wohnungseigentümer erfolgen. Im Rahmen der WEG-Novellierung 2007 wurde die Frist bereits von mindestens einer auf zwei Wochen verlängert. Jetzt ist eine nochmalige deutliche Verlängerung auf vier Wochen (vgl.

§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E) geplant. Was vor allem bei Verwaltern spontan auf Ablehnung stoßen dürfte, ist aber aus verschiedenen Gründen zu begrüßen.

Die längerfristige Planung ermöglichen

Die Mobilität vieler berufstätiger Wohnungseigentümer und die damit verbundene Abwesenheit vom Versammlungsort sowie zahlreiche, z. B. familiär bedingte, soziale Verpflichtungen erschweren vielen Eigentümern die Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung, wenn der Versammlungstermin nicht längerfristig geplant werden kann. Die vorgeschlagene Verlängerung der Ladungsfrist erhöht die Chance, dass interessierte Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Außerdem haben sie mehr Zeit zur Verfügung, sich darauf vorzubereiten. Zwar sind einfach gelagerte Tagesordnungspunkte bereits aus sich heraus verständlich (z. B. Anträge auf Ergänzung der Hausordnung). Bei anderen Beschlussgegenständen ist das hingegen nicht so einfach möglich. Ein typischer Fall ist die geplante Beschlussfassung über eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme und deren Finanzierung.

Dem Sanierungsstau angemessen

Mit dem fortschreitenden Alter des Gebäudebestands werden

immer häufiger umfassende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Die damit verbundenen, teils erheblichen Kosten belasten das Budget der Wohnungseigentümer spürbar; insbesondere ältere Miteigentümer stehen den auf sie zukommenden individuellen Mehrbelastungen, z. B. in Form von Sonderumlagen mangels ausreichender Instandhaltungsrückstellung, kritisch gegenüber. Erschwerend kommt hinzu, dass die Dringlichkeit der Maßnahmen häufig keinen Aufschub zulässt (z. B. Sanierung der Trinkwasseranlage wegen Legionellenbefall, Flachdach- oder Heizungssanierungen).

Auf die Diskussion eines solchen Tagesordnungspunktes können sich Wohnungseigentümer nur vorbereiten, wenn ihnen im Vorfeld geeignete Unterlagen von der Verwaltung zu Verfügung gestellt werden – gutachterliche Stellungnahmen, Ausschreibungen und Angebote sowie deren Auswertung mit Vergabevorschlägen. Zur Deckung der häufig bei größeren Wohnanlagen im sechs- und siebenstelligen Bereich prognostizierten Kosten kommt mittlerweile neben den klassischen Finanzierungsinstrumenten, also der Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung bzw. Erhebung einer Sonderumlage, auch die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln und (höchsttrichterlich

DER AUTOR



MARTIN BACHMANN
Der Diplom-Verwaltungswirt (FH) ist in der WEG-Bereichsleitung der FONCIA Deutschland tätig.

als ordnungsgemäße Verwaltung entsprechend „abgesegnet“) eine Kreditfinanzierung in Betracht.

Gut informiert entscheidet leichter

Gut informierte Wohnungseigentümer sind für den Verwalter von Vorteil und werden in der Mehrzahl der Fälle sachdienliche Entscheidungen erleichtern. Nicht zuletzt wird das Argument, man habe sich nicht ausreichend vorbereiten können, sowohl in Versammlungen selbst als auch in später angestregten Anfechtungsverfahren kaum noch Bestand haben. Den Verwalter aber zwingt die längere Ladungsfrist zur vorausschauenden Planung, was organisatorisch auch im eigenen Interesse liegt.

Was man bei all dem nicht vergessen sollte: Die Einberufungsfrist muss auch bisher schon dem jeweiligen Beschlussgegenstand und allen weiteren Umständen angemessen sein. Dies „kann im Einzelfall auch eine längere Frist als 2 Wochen erfordern.“ – so das LG München I in einer Entscheidung zu der jetzt noch geltenden Ladungsfrist von (nur) zwei Wochen (Endurteil vom 27.9.2018, 36 S 18251/16 WEG, BeckRS 2018, 45430).

Durch die deutliche Fristverlängerung dürfte künftig im Regelfall davon auszugehen sein, dass die gesetzliche Ladungsfrist auch bei komplexen Sachverhalten ausreicht, damit sich Wohnungseigentümer vorab umfassend mit ihnen auseinandersetzen können. Eine zusätzliche Verlängerung über den neuen vierwöchigen gesetzlichen Rahmen hinaus wird dann nur noch in ganz besonders gelagerten

Ausnahmefällen vom Verwalter verlangt.

Die nun vorgesehene Verlängerung dürfte im Übrigen auch Auswirkungen auf Altfälle haben, für die aufgrund ihrer Besonderheit schon in der Vergangenheit eine verlängerte Frist gerichtlich gefordert wurde. Die strittige Frage, ob es zulässig ist, die Eigentümerversammlung in Ferienzeiten oder an Feiertagen anzuberaumen, dürfte bei vierwöchiger Ladungsfrist regelmäßig zu bejahen sein. So hielt es das LG Frankfurt für zulässig, eine Eigentümerversammlung am Abend des Pfingstmontags abzuhalten (LG Frankfurt, Beschluss vom 17.12.2019, 2-13 S 129/18, BeckRS 2019, 34460) und stellte zugleich fest, dass auch Sonntage und kirchliche Feiertage dafür nicht grundsätzlich auszuschließen sind, soweit auf Kirchgänger Rücksicht genommen wird (vgl. LG Frankfurt a. a. O., Rn. 12). Wenn dies schon nach geltendem Recht zulässig sein soll, dann erst recht bei verlängerter Ladungsfrist. Die Wohnungseigentümer können sich schließlich auf den Versammlungstermin längerfristig einstellen.

Es kann sogar angemessen sein, die Eigentümerversammlung gerade in den Ferienzeiten abzuhalten – etwa für Ferienwohnanlagen, am Samstag um 17:00 Uhr, bei dreiwöchiger Ladungsfrist (so das LG Itzehoe, Urteil vom 25.11.2016 – 1 S 22/16, IMR 2017, 1027 – nur online). Auch hier dürfte die vierwöchige Ladungsfrist eher für eine solche Terminierung sprechen.

Auch das LG Karlsruhe hat die Ferienzeit für eine außerordentliche Eigentümerversammlung

für zulässig erachtet, sofern „mit ausreichendem Vorlauf“ eingeladen wurde (vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 7.10.2014, 11 S 8/14, ZWE 2015, 419). Die vierwöchige Ladungsfrist dürfte im Sinne dieser Entscheidung sein.

Der Sonderfall besonderer Dringlichkeit

Nach herrschender Meinung hat der Verwalter Versammlungen auch unterjährig (sog. „außerordentliche“) einzuberufen, wenn entsprechender Handlungs- und Entscheidungsbedarf besteht. Ausgenommen von der regulären Ladungsfrist sind hierbei – wie bisher auch – Angelegenheiten von besonderer Dringlichkeit.

Zur eigenmächtigen Beauftragung einer Instandsetzungsmaßnahme gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ist der Verwalter nur bei Eilbedürftigkeit ermächtigt; diese ist nur dann gegeben, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht mehr möglich ist (z. B. bei Heizungsausfall im Winter, Großbrand, Rohrbruch, Sturm, Überschwemmung etc.). Entscheidend ist jeweils, ob der Bestand des gemeinschaftlichen Eigentums oder Menschen gefährdet wären, wenn nicht umgehend gehandelt würde.

Insoweit wird auch mit der verlängerten vierwöchigen Ladungsfrist bei dringlichen Maßnahmen von einer kürzeren Mindestladungsfrist auszugehen sein (nur wenn diese nicht eingehalten werden kann, handelt es sich um eine Notmaßnahme i. S. d. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG), die den Verwalter im Rahmen seines Notgeschäftsführungsrechts ohne Beschluss zum Handeln berechtigt (vgl. LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.4.2016 – 2-09 S 26/14 – ZWE 2016, 275 – defekte Gasleitung; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl. 2020, WEG § 27 Rn. 12 m. w. N.).

Viele **Gerichtsurteile** implizieren
bereits **längere Ladungsfristen**.

Eher kontraproduktiv

Wo mit verbessertem Verbraucherschutz für eine Verlängerung der Ladungsfrist argumentiert wird, wird in der Praxis die Planung schwierig.

Die Eigentümerversammlung ist ein Organ zur Willensbildung in der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Einladung dazu erfolgt im Regelfall durch den Verwalter. Mit welcher Frist er dies zu tun hat, ist gesetzlich geregelt: Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2007 nicht mehr mindestens eine, sondern zwei Wochen vor der Versammlung. Der Einladung sind Unterlagen beizufügen, mit denen sich die Eigentümer auf anstehende Beschlüsse vorbereiten, also etwa die Jahresabrechnung oder Informationen über geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Insofern ist die Zusammenstellung geeigneter Dokumente durchaus anspruchsvoll, wenngleich sich aus der gesetzlichen Einladungspflicht nicht ergibt, dass Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung mit der Einladung verschickt werden müssen.

Verbesserter Verbraucherschutz?

Der nun vorgelegte Referentenentwurf sieht eine Verlängerung der Einberufungsfrist von zwei auf vier Wochen vor – und der Gesetzgeber argumentiert mit verbessertem Verbraucherschutz: „Dadurch wird die Möglichkeit der Wohnungseigentümer verbessert, sich auf die Versammlung vorzubereiten (zum Beispiel durch Einholung von Rechtsrat).“ Es kann also davon ausgegangen werden, dass nach herrschender Meinung vorausgesetzt wird, der Verwalter habe alle erforderlichen Unterlagen zur Vorbereitung auf die Versammlung ebenfalls vier Wochen vorher zu versenden.

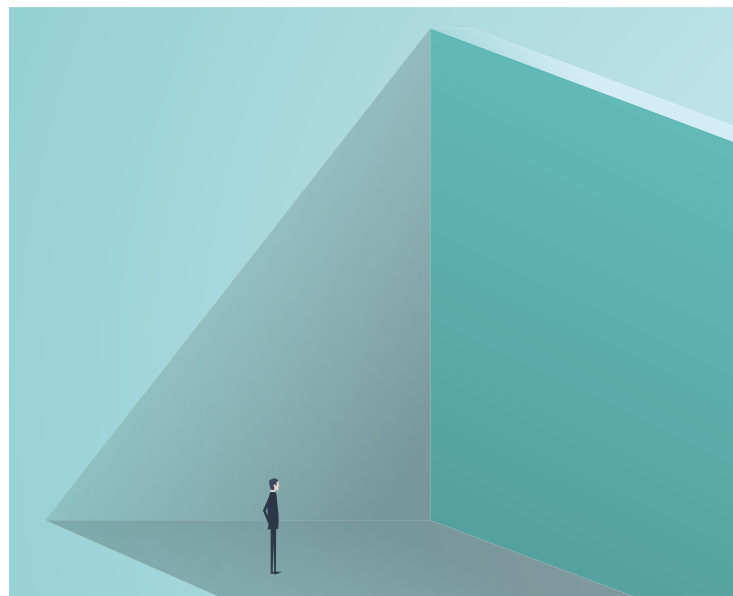
Insofern muss allen Beteiligten klar sein, dass es in der Diskussion um die Verlängerung der Einladungsfrist

DER AUTOR



BERND SCHNEIDER

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



nicht einfach nur um die Bekanntgabe eines verbindlichen Versammlungstermins geht, sondern um die Erstellung aller Unterlagen, die Anlage der Einladung sein sollten, z. B. die Jahresabrechnung, der Bericht des Beirates über die Belegprüfung, der Wirtschaftsplan und, wenn entsprechende Maßnahmen geplant sind, mindestens drei Kostenvoranschläge für erforderliche Arbeiten.

Mehr Stress für Verwalter!

Keine Frage, Wohnungseigentümer müssen frühzeitig über Versammlungstermine informiert werden, damit sie überhaupt daran teilnehmen können! Wie viele letztlich wirklich persönlich erscheinen, hängt sehr von der Brisanz der Tagesordnungspunkte ab, aber auch vom Zeitpunkt der Bekanntgabe des Versammlungstermins. Die im Vorfeld zum Zweck der Information zur Verfügung gestellten Unterlagen aber werden erfahrungsgemäß meist erst kurz vor der Versammlung oder gar währenddessen gesichtet. Es sind die Wenigsten, die sie wirklich im Voraus zur Vorbereitung nutzen.

Meines Erachtens ist also die Einberufungsfrist nicht die richtige Stellschraube, um die Information der Eigentümer zu verbessern. Sinnvoller wäre es, die Bekanntgabe des Versammlungstermins und den Versand der Einladungsunterlagen zu entkoppeln – ande-

renfalls bedeutet die Fristverlängerung für Verwalter eine unzumutbare Härte. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Frage, wann die Abrechnung über den Wirtschaftsplan tatsächlich vorzulegen ist.

Wann muss die Abrechnung fertig sein?

Auch in den aktuellen Referentenentwurf hat der Gesetzgeber wie schon im Jahr 2007 keine Fristsetzung dafür aufgenommen. Bis wann die Abrechnung zu erfolgen hat, ist im WEG also nach wie vor nicht definiert – bedauerlicherweise, denn wenn die Meinungen hier auseinandergehen, werden die Verbraucherschutzverbände im Zweifel die kürzeste Frist als Messlatte für die geschuldete Verwalterleistung heranziehen: „die ersten Monate des neuen Wirtschaftsjahres“, heißt es beispielsweise in Niefen/Kümmel/Vandenhouten, § 28, Rn. 158 der 10. Auflage; „Fälligkeit höchstens sechs Monate des folgenden Jahres“, so Bielefeld mit Verweis auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf in Der Wohnungseigentümer, S. 760 der 9. Auflage; oder auch „zum 30.9. des Folgejahres“, zuletzt gelesen in Jennißen, ZWE 2018, 18, Aufstellen der Abrechnung durch den Verwalter.

Nicht selten wird unterschätzt, dass der Verwalter in der Praxis aufgrund der zitierten Meinungen schon in der Akquisitionsphase gezwungen wird, vertragliche Zugeständnisse in Bezug auf die Erledigung der Jahresabrechnung in Verbindung mit der jährlichen Versammlung zu machen. Noch stellt sich die Marktlage nicht so dar, dass der Verwalter die Leistungen vorgeben kann; Ausnahmen mögen die Regel bestätigen.

Frist frisst Arbeitstage

Vor diesem Hintergrund und auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Ferienzeiten und sonstige Feiertage für Eigentümerversammlungen eher ungeeignet sind, bedeutet die Ausweitung der Einladungsfrist schlicht den Wegfall von zur Verfügung stehenden Arbeitstagen.

Nachvollziehbar sollte dies werden, wenn man sich damit auseinandersetzt, welcher der frühestmögliche Tag im Jahr 2020 wäre, um in Berlin die ordentliche Versammlung einer Eigentümergemeinschaft durchzuführen, und zwar unter der alten und der neuen Fristsetzung: Schließen wir die Buchungen des Kalenderjahres 2019 am 2. Januar 2020 mit den Kontoführungsgebühren ab, könnte eine vollständige Abrechnung – natürlich nur mit gesetzlichem Kostenverteilungsschlüssel ohne periodische Heizkosten – bereits am selben Tag fertiggestellt werden. Den Verwaltungsbeirat laden wir zum 3. Januar 2020, dem folgenden Freitagnachmittag, ins Verwalterbüro ein, erfüllen auch den gesetzlichen Prüfungsauftrag des Beirates und besprechen mit ihm ergänzend die Tagesordnung. Am Montag, dem 6. Januar, versenden wir die Einladungen per Post und mit dem gewünschten Vorlauf. Das geht, weil Berlin die Heiligen drei Könige nicht als Feiertag begeht. So können wir davon ausgehen, dass die Einladungen spätestens am Mittwoch, dem 8. Januar, in den Briefkästen der Eigentümer liegen. Nach derzeit geltender Ladungsfrist planen wir als frühesten Versammlungstermin damit den 22. Januar 2020 ein! Vom 23. bis 31. Januar bleiben sieben Arbeitstage für alle weiteren Gemeinschaften mit einfacher Kostenverteilung. So könnten theoretisch am 31. bereits acht Versammlungen erledigt sein.

Nun das Ganze mit der neuen vierwöchigen Ladungsfrist: Die von der Post am 8. Januar zugestellten Einladungen lassen als frühesten Versammlungstermin den 5. Februar zu. Da sind in Berlin leider schon wieder Ferien, also wird es der 10. Februar. Dem Verwalter geht damit effektiv Zeit verloren – wertvolle Zeit, die selbst durch vorbildliche Organisation oder gar Umstrukturierungen nicht einzuholen ist. Sein Pflichtprogramm wird er natürlich dennoch absolvieren, denn schließlich ist er Profi. In diesem Jahr bleibt ja alles noch beim Alten – und in diesem Sinne allen Kollegen eine tolle Versammlungszeit!

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online

Die Hausbank Services
für Immobilienverwalter

Mietkautionen schnell und einfach

40.000 Immobilienbesitzer und -verwaltungen nutzen den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben effektiv und professionell zu bearbeiten.

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Digitale Signatur (der archivierten Dokumente)
- Versand der Jahresabschlussunterlagen an den Verwalter
- Integrierter Zahlungsverkehr, taggenaue Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente

Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 55141-499
Mail: immo-vertrieb@hausbank.de · www.hausbank.de

Hausbank

Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben einfach und kostengünstig zu erledigen.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Die Online-Eigentümerversammlung

Was steht dazu im Referentenentwurf zur WEG-Reform?

Pioniergeist und Durchhaltetvermögen von Wohnungseigentümern und Verwaltern in Sachen Digitalisierung tragen Früchte. Die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung wird aller Voraussicht nach Gesetz werden. Während der Gesetzgeber einer rein virtuellen Versammlung, deren Versammlungsort also der Cyberspace ist, ablehnend gegenübersteht, wird eine Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung künftig rechtlich zulässig sein. Allerdings müssen die Wohnungseigentümer dies beschließen.

DER AUTOR



DR. JAN-HENRIK SCHMIDT
Der Rechtsanwalt
ist Partner der
Sozietät W+R
Breiholdt Nierhaus

Schmidt PartG mbB, Hamburg.
www.wir-breiholdt.de

Stand und Zielsetzung des Gesetzgebungsverfahrens

Im Januar 2020 legte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den Referentenentwurf zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (nachstehend WEG-E) vor. Der Entwurf will es Wohnungseigentümern ermöglichen, die Chancen der Digitalisierung stärker zu nutzen als bisher, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E) und die elektronische Beschlussfassung im Umlaufverfahren gestattet werden (§ 23 Abs. 3 WEG-E). Der Referentenentwurf greift den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform aus dem August 2019 auf. Darin wurde vorgeschlagen, keine Beschlusskompetenz zur Einführung einer rein virtuellen Online-Versammlung zu schaffen, sondern es – wie bisher – bei der

Präsenzversammlung als physisch-realem Ort der Willensbildung zu belassen, dafür aber die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung zu ermöglichen (dazu Seite 61 und 62 des Abschlussberichts). So könnte etwa der Verwalter die Eigentümerversammlung in seinen Geschäftsräumen (in einem dafür geeigneten Versammlungsraum) einberufen. Eigentümer könnten persönlich erscheinen, Stimmrechtsvollmachten erteilen und/oder sich online zuschalten. Selbst wenn kein einziger Wohnungseigentümer körperlich oder online teilnähme, der Verwalter also die einzige physisch anwesende Person im Versammlungsraum wäre (sog. Geisterspiel), würde es sich im rechtlichen Sinne um eine Präsenzversammlung handeln.

Anstelle des Textvorschlages im Abschlussbericht, wo es heißt: „Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Wohnungseigentümer an der Versammlung

auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“, hat nunmehr folgende Gesetzesformulierung Eingang in § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E gefunden: „Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“ Die geringfügige Ergänzung des Wortlauts lehnt sich an § 118 Aktiengesetz (AktG) an. Auch dort ist klargestellt, dass Mitgliedschaftsrechte insgesamt oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausgeübt werden können, wenn dies entsprechend vorgesehen ist.

Legitimation durch Beschlussfassung erforderlich

Für das künftige Wohnungseigentumsgesetz bedeutet die Regelung, dass Eigentümer ihre Mitgliedschaftsrechte nicht ohne Weiteres online ausüben dürfen. Vielmehr bedarf es einer Beschlussfassung. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E führt eine gesetzliche Beschlusskompetenz

ein. Rechtsfolge wird sein, dass Beschlüsse, die in generell-abstrakter Weise die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung gestatten und/oder in den Einzelheiten näher regeln, nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig sein werden. Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage wird dies durchaus anders gesehen, wenn unter Hinweis auf die Formulierung von § 25 Abs. 3 WEG („[...] die erschienenen [...] Wohnungseigentümer [...]“) die Präsenzversammlung zum gesetzlichen Leitbild erhoben wird. Abgesehen davon, dass die im aktuell noch geltenden § 25 Abs. 3 WEG geforderte Beschlussfähigkeit gemäß § 25 WEG-E ohnehin wegfallen soll, kann angesichts der eindeutigen gesetzgeberischen Regelung kein Zweifel mehr an der Zulässigkeit der Online-Teilnahme bestehen.

Für die Praxis stellt sich die Frage, ob in deutschen Wohnungseigentümergeinschaften ausreichende Mehrheiten zustande kommen werden, um die Online-Teilnahme zu legitimieren und näher auszugestalten. Ein besonderes Quorum ist nicht erforderlich. Es genügt die einfache

Stimmenmehrheit. Sollte ein entsprechender Antrag von den Wohnungseigentümern mehrheitlich abgelehnt werden, würde sich im Rahmen einer Beschlussklage (auf Beschlussersetzung) die Frage stellen, ob und inwieweit der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG (entspricht § 18 Abs. 2 WEG-E) besteht, den Online-Zugang entweder allgemein – für jede Eigentümerversammlung – oder zumindest im konkreten Einzelfall gestatten zu müssen. Letzteres kann juristisch relevant werden, wenn eine generell-abstrakte Beschlussfassung bislang nicht erfolgt ist, in einer konkret einberufenen und eröffneten Eigentümerversammlung sodann aber ein ortsferner Wohnungseigentümer die Online-Zuschaltung verlangt, z. B. über Smartphone, Tablet oder Laptop des Verwalters, eines Miteigentümers oder eine im Versammlungsraum eingerichtete Video-Konferenzschaltung.

Neue Herausforderungen für die Versammlungsleitung

Für Wohnungseigentumsverwalter, die frühzeitig einen Marktvorteil anstreben, bietet es sich

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf



an, die notwendige technische Ausstattung anzuschaffen und vorzuhalten, insbesondere eine funktionsfähige und sichere digitale Übertragungstechnik. Die Wahrscheinlichkeit, einen Mehrheitsbeschluss für die Optierung zur Online-Teilnahme zustande zu bringen, der den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, wird größer sein, wenn der Verwalter das Equipment mitbringt. In eigenen Büroräumen kann dies bedeuten, Bildschirm(e) sowie digitale Kommunikations- und Abstimmungstechnik bereitzustellen, die es Online-Teilnehmern ermöglicht, sich in Bild und Ton in die Präsenzversammlung zuzuschalten und im Wege elektronischer Kommunikation abzustimmen. Werden externe Räume angemietet, kann ebenfalls auf eine entsprechende technische Ausrüstung geachtet werden. Nehmen Wohnungseigentümer künftig online an einer Präsenzversammlung teil, muss der Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter seine Moderationstechnik neu entwickeln (Grundsatz der Gleichbehandlung von Präsenz- und Online-Teilnehmern).

Es liegt nahe, dass auf die Möglichkeit, online an der Präsenzversammlung teilzunehmen, in der Einladung hingewiesen werden muss. Um die Nichtöffentlichkeit der Präsenzversammlung und die Sicherheit personenbezogener Daten zu gewährleisten, wird es technischer Legitimationsnachweise bedürfen. Die Eingabe von PIN, Fingerabdrücken oder ein Face-Screening sind schon jetzt in vielen Bereichen üblich und möglich. Des Weiteren kann darüber nachgedacht werden, ob jeder Eigentümer, der online an einer Abstimmung teilnimmt, von der Gemeinschaft bzw. dem Versammlungsleiter eine elektronische Bestätigung über den Zugang der

elektronisch abgegebenen Stimme beanspruchen kann, wie es seit dem 1.1.2020 in § 118 Abs. 1 S. 3 AktG angeordnet ist.

Möglichkeiten und Grenzen der gesetzlichen Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme

Es ist anzunehmen, dass Wohnungseigentümern im Rahmen ihrer Entscheidung, ob und inwieweit sie die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung ganz oder teilweise erlauben, ein weiter Beurteilungs-, Gestaltungs- und Ermessensspielraum eröffnet ist. Sie müssen sich an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung orientieren, dabei aber insbesondere auch den Kernbereich der Mitgliedschaft im Blick behalten. Nach gegenwärtiger höchstrichterlicher Rechtsprechung führen Eingriffe in den Kernbereich der Mitgliedschaft ohne Zustimmung des Rechtsinhabers (Eigentümers) zur (ggf. schwebenden) Unwirksamkeit gefasster Beschlüsse. Der Vergleich der Gesetzesformulierungen im Abschlussbericht einerseits und im Referentenentwurf andererseits macht deutlich, dass angestrebt wird, der Mehrheit unterschiedliche Gestaltungen zu ermöglichen. Wenn gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E „sämtliche oder einzelne der Rechte ganz oder teilweise“ im Wege elektronischer Kommunikation ausgeübt werden können, heißt das auf den ersten Blick, dass nicht zwingend sämtliche versamlungsbezogenen Mitgliedschaftsrechte in gleicher Weise online ausgeübt werden können müssen, wie dies bei einer persönlichen Teilnahme in der Präsenzversammlung der Fall ist. Denkbar wären beispielsweise Beschränkungen des Rede- und Fragerechts (zeitliche Beschränkung, nur Recht auf Frage ohne Recht auf Antwort, Fragen nur in Textform über eine Chat-Funktion). Allerdings muss

in diesem Zusammenhang die zentrale Bedeutung des Mitgliedschaftsrechts genügend berücksichtigt werden. Die Ausschaltung aktiver Mitgestaltungsrechte könnte daher wohnungseigentumsrechtlich unzulässig sein und nicht nur zur Anfechtbarkeit, sondern Nichtigkeit eines Beschlusses führen. Dies muss diskutiert werden. Die passive Teilnahme an einer Präsenzversammlung durch uneingeschränkte Bild- und Tonübertragung wird online zugeschalteten Wohnungseigentümern nicht zu nehmen sein. Ein Ausschluss oder eine Beschränkung des Online-Stimmrechts könnte ebenfalls unzulässig sein. Bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses dürften online zugeschaltete Wohnungseigentümer, die nicht elektronisch abstimmen können bzw. dürfen, nicht zu berücksichtigen sein. Wird im Subtraktionsverfahren abgestimmt, wären die Stimmenanteile folglich von der Präsenz abzuziehen. Technische Störungen während der Online-Teilnahme dürften entsprechend der Rechtslage im Aktienrecht (§ 243 Abs. 3 Nr. 1 AktG) dagegen grundsätzlich keinen Anfechtungsgrund für eine Beschlussklage darstellen.

Anders als im Aktienrecht, wo die Satzung vorsehen oder den Vorstand dazu ermächtigen kann vorzusehen, dass Aktionäre an der Hauptversammlung online teilnehmen, ist eine entsprechende Verwalterermächtigung in § 23 WEG-E nicht vorgesehen. Es bleibt abzuwarten, ob Wohnungseigentümer gleichwohl über ihre gesetzliche Beschlusskompetenz eine allgemeine Verwalterermächtigung beschließen können und dürfen. Vorteil einer solchen Beschlussfassung wäre, dass die konkrete Ausgestaltung der Online-Teilnahme stets dem pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters unterstellt wäre.

Mit digitaler Unterstützung

Der Weg zu stärkerer Kundenbindung und mehr Prozesseffizienz

Die Eigentümerversammlung – wo sie den einen als „Sozialschlacht“ gilt, die „Abgründe der menschlichen Psyche offenbart“, wird sie von anderen als bezahlte Akquiseveranstaltung geschätzt. In jedem Fall ist und bleibt sie ein zentrales Ereignis der Verwaltertätigkeit: Hier haben Verwaltungen Gelegenheit, die Leistungsfähigkeit und Qualität ihrer Arbeit darzustellen, Erfolge zu präsentieren und im Gespräch den persönlichen Kontakt mit Kunden zu intensivieren. Damit ist sie letztlich wesentlich, um die nächste Wiederbestellung zu sichern und in diesem Zuge eine angemessene Vergütung zu realisieren. Mit Unterstützung digitaler Hilfsmittel kann dies sogar noch besser gelingen.

Dazu nur ein Beispiel von vielen: Die Belegprüfung durch die Verwaltungsbeiräte wird häufig als notwendiges, weil zeitraubendes Übel betrachtet. Der Beirat aber ist von zentraler Bedeutung für die Bewertung der Verwaltertätigkeit in der Liegenschaft. Und die Belegprüfung lässt sich trefflich nutzen, um die persönliche Bindung zu festigen – nicht beim Sichten der Belege des Wirtschaftsjahres, sondern im persönlichen Gespräch über aktuelle Themen der Eigentümergemeinschaft. So viel Zeit sollte sein. Man kann sie ja an anderer Stelle einsparen, indem man die Belege zur Prüfung für Beiräte vorab elektronisch bereitstellt. Schätzen werden dies auch die Teilnehmer von Eigentümerversammlungen, insbesondere wenn erforderliche Dokumente nicht

im ohnehin überfüllten E-Mail-Postfach landen, sondern deutlich moderner und strukturiert per Smartphone-App verfügbar sind.

Was dieses Beispiel auch zeigt: Die Sorge, digitale Kommunikation könne zum Verlust der persönlichen Bindung zum Kunden führen, ist unbegründet. Im Gegenteil: Digitale Unterstützung schafft erst den nötigen Raum, um persönliche Bindungen pflegen zu können und für deutlich verbesserten Service.

Hinken viele der gängigen Verwaltungsprogramme den aktuellen Anforderungen und Möglichkeiten noch hinterher, beispielsweise bei der elektronischen Vorgangsverwaltung, im Zusammenspiel mit Online-Portalen, in der Kundenkommunikation und bei mobilen Anwendungen, bieten zusätzliche Lösungen viel Potenzial – vorausgesetzt man beachtet ein paar grundlegende Aspekte:

- **Insellösungen vermeiden:** Für maximale Prozesseffizienz müssen alle Systeme miteinander kommunizieren und Daten zirkulieren können.
- **Kein Wildwuchs von Einzellösungen:** Die IT-Landschaft wird dadurch anfällig und Mitarbeitern schwer vermittelbar.
- **Zukunftssicherheit beachten:** Die digitale Transformation hat erst begonnen, und die Lösungen von heute müssen gleichermaßen die Basis für die Möglichkeiten von morgen sein.

Eine Strategie, die bereits vor Jahren von der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID empfohlen wurde und sich zwischenzeitlich in der Praxis bewährt hat, besteht darin, zusätzlich zur kaufmännisch geprägten Lösung eine digitale Plattform für operative Belange einzusetzen. Diese sollte von Haus aus über einen professionellen Funktionsumfang verfügen, sich kontinuierlich mit dem Markt weiterentwickeln und über offene Schnittstellen zugänglich für frei wählbare Partner sein, die ihre Lösungen entweder direkt auf der Plattform abbilden oder sich an diese andocken können.

Bei der Einführung ist übrigens niemand auf sich gestellt, ein spezialisierter Prozessberater kann unterstützen, indem er sowohl die Wirtschaftlichkeit sicherstellt als auch das Change-Management vor Ort aktiv begleitet.

DIE AUTOREN



MAIK WINKELMANN

Für die Berliner faciloo GmbH im Bereich Marketing tätig.



JÖRG WIRTZ

Der geschäftsführende Gesellschafter der TQMT Managementsysteme GmbH, München, ist Verfasser des Haufe-Bands Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen.

Technisch durchaus machbar

Die virtuelle Eigentümerversammlung im Internet

Die Digitalisierung eröffnet auch Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften künftig neue Möglichkeiten, z. B. die bislang aufwendig geplanten Präsenzversammlungen in teils eigens angemieteten Räumen bequem online durchzuführen und dennoch gesetzeskonform zu handeln. Eine Vielzahl elektronischer Lösungen ermöglicht es bereits, alles, was für „reale“ Versammlungen gilt, mit wenigen Mausklicks auch auf digitalen Plattformen im World Wide Web umzusetzen.

Laut Referentenentwurf des Bundesministeriums soll es den Wohnungseigentümern „ermöglicht werden, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen und die elektronische Beschlussfassung gestattet werden“. Wörtlich

sieht der Entwurf vor, „dass die Wohnungseigentümer über die Online-Teilnahme an ihren Versammlungen beschließen können (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E). In welchem Umfang von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, kann aber nicht abgeschätzt werden. Aufgrund der Freiheiten bei der Ausgestaltung kann auch nicht abgeschätzt werden, welcher Aufwand im Zusammenhang mit einer Online-Teilnahme anfällt“. Soweit die Theorie des Gesetzgebers – was aber bietet die Praxis?

Wie hoch ist der Aufwand für die Beteiligten?

In den letzten Jahren wurde das Angebot verschiedenster Software-Lösungen in den Bereichen E-Learning oder Web-Conferencing massiv ausgebaut, sodass sich mittlerweile von der einfachen Gratislösung im Browser bis zum kostenpflichtigen Komplettprogramm – beispielsweise inklusive eines praktischen Anmelde-Managements mit automatischem E-Mail-Versand – vielfältige Möglichkeiten bieten, um bequem und barrierefrei zu einer virtuellen Konferenz zusammenzukommen, sei es mit Tablet, PC oder Smartphone. Das ist nicht nur praktisch, sondern spart auch Zeit und Reisekosten, schont darüber hinaus auch die Umwelt. Zudem haben sich am Markt mittlerweile eine Reihe erfahrener Dienstleister auf die Planung, Organisation und Durchführung von Online-Konfe-

renzen oder Webinaren spezialisiert, die Referenten, Teilnehmer und Veranstalter in allen Bereichen unterstützen und für reibungslose Abläufe solcher Veranstaltungen sorgen.

Am Anfang jedes digitalen Meetings steht die Bereitstellung eines virtuellen „Konferenzraumes“, der je nach genutzter Software eher einfach oder komfortabler eingerichtet werden kann, indem man beispielsweise vor den eigentlichen „Raum“ noch eine „Lobby“ in Form einer Vorschaltseite stellt, auf der die eingeladenen Teilnehmer technische Unterstützung oder sonstige Informationen finden können, bevor Sie das Meeting betreten. Der Zugang erfolgt generell über einen elektronischen Link, der entweder selbst erstellt werden kann oder automatisch generiert wird. Es ist natürlich auch möglich, jedem berechtigten Teilnehmer einen individuellen Zugangslink zu geben, um im Falle der Eigentümerversammlung die Nichtöffentlichkeit zu gewährleisten und den Zugang kontrollieren zu können. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die gängigen Messenger-Dienste wie Facebook oder WhatsApp für WEG-Versammlungen aus diesem Grunde nicht geeignet sind.

Umfassende Dokumentation inklusive

Nahezu alle Software-Lösungen haben Funktionen zur Dokumen-

DER AUTOR



MICHAEL JUNG

Moderation und technischer Support für Kunden der AMEVIDA Freiburg GmbH, die

sich u. a. auf Planung, Begleitung und Durchführung von Online-Veranstaltungen spezialisiert hat. www.amevida-freiburg.de

tation, z. B. die Auflistung der individuellen Anwesenheitszeiten, detaillierte Chat-Protokolle oder Auswertungen von Umfragen, die während der Sitzung durchgeführt werden können. Einzelne bieten auch die Möglichkeit, eine Aufzeichnung der Veranstaltung zu erstellen, sie im Nachgang zu bearbeiten und anschließend ebenfalls per Link zur Verfügung zu stellen. Selbstverständlich bieten die virtuellen Räume auch Download-Funktionen, mit deren Hilfe Unterlagen an die Teilnehmer weitergegeben werden können.

Im Meeting selbst können beispielsweise Powerpoint-Präsentationen oder PDF-Dateien gezeigt werden, auch die Darstellung von Inhalten auf dem eigenen Laptop oder PC ist mittels „Screensharing“ jederzeit problemlos möglich.

Kommuniziert wird im virtuellen Versammlungsraum über Webcam, Headset oder Textnachricht. Generell ermöglichen es die Programme, einen Chat zu nutzen oder auf ein klassisch moderiertes Frage- und Antwortfenster zurückzugreifen. Alle Beteiligten können aber auch per Mikrofon das Wort ergreifen. Je nach Teilnehmerzahl und gewünschtem Versammlungsverlauf können die Sprechrechte automatisch oder individuell erteilt werden. Zu empfehlen ist es, die technischen Gegebenheiten aufseiten der Sprecher vorab zu überprüfen, um beim Live-Termin nicht unnötig Zeit zu verlieren. Als technische Grundvoraussetzungen gelten hier eine möglichst stabile Internetverbindung sowie ein geeignetes Mikrofon, das im Vorfeld getestet werden sollte.

Mit dem digitalen Fortschritt können so auch in der Wohnungswirtschaft neue Möglichkeiten Einzug halten, die in anderen Branchen längst schon Gang und Gäbe sind: Konferenzen und Meetings in virtuellen Räumen oder zumindest die Zuschaltung externer Teilnehmer zur klassischen Präsenzveranstaltung vor Ort.

SIE haben es in der Hand!



Digitalisierte Beschlussfassung
in der WEG-Versammlung:
Elektronisch abstimmen mit



Bestellen Sie eine kostenlose Demo!

VoteWorks® GmbH
Königswinterer Str. 27
53639 Königswinter

www.ownars.eu
Tel +49 2244 8777-10
info@ownars.eu

vdiv aktuell ARCHIV

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



www.archiv.vdivaktuell.de

Der kürzeste Weg zur Beschlussfassung

Agieren wie in der Präsenzveranstaltung: Die virtuelle Eigentümerversammlung zeigt, wohin die Reise nach der WEG-Novelle gehen könnte.

Von Dr. Ilonka Kunow, Gauting

Der Konferenzraum ist hergerichtet, der Verwalter hat sich auf mögliche Fragen eingestellt – und nur eine Handvoll Eigentümer findet sich ein. Dass Eigentümer der Jahresversammlung fernbleiben, liegt nicht immer an mangelndem Interesse. Auch die Anreise kann zur Hürde werden, etwa bei Liegenschaften in Sondereigentumsverwaltung, deren Eigentümer weit verstreut leben. Dabei gibt es technisch längst eine Alternative zur Präsenzveranstaltung: die Online-Konferenz.

Intuitive Technik erleichtert den Einstieg

„Dezentrale Meetings via Telefon- oder Videokonferenz gehören auch bei Immobilienverwaltern bereits zum Alltag“, sagt Susanne Vieker, Geschäftsleiterin der Haufe-Lexware Real Estate AG. „Der Vorteil ist, dass der Immobilienverwalter Eigentümer, Beiräte, Anwälte oder Partner schnell zusammenbringen kann, auch wenn sie an verschiedenen Orten sitzen. Das spart allen Zeit und Kosten. Dass man sich auch von unterwegs einschalten kann, ist ebenfalls sehr praktisch.“

Verbreitete Tools sind zum Beispiel WebEx, GoToMeeting oder Teams – ein Collaboration-Tool, das Skype for Business ablöst. Sie funktionieren selbsterklärend. Der Veranstalter lädt die Eigentümer über ihre E-Mail-Adressen ein, diese erhalten einen Zugangslink und Code und melden sich zum Start über ihren Webbrowser an. Über das User-Interface ist erkennbar, wer das Meeting moderiert und wer anwesend ist. Man kann den Bildschirm teilen, um Dokumente oder Präsentationen zu zeigen, es gibt eine Chat-Funktion oder die Möglichkeit, das Meeting aufzuzeichnen. Um das Ganze persönlicher zu gestalten, kann auch die eigene Webcam freigeschaltet werden.

Branchenlösungen nach WEG-Novelle zu erwarten

Die digitale Lebenswelt bringt es mit sich, dass sich nicht nur Verwalter, sondern auch Eigentümer inzwischen eine Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen wünschen. Bei Michael Peitgen, Geschäftsführer der Trigon Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH aus Bonn, wurden bereits Videokonferenzen angefragt. Aus rechtlichen Gründen hat er bislang stets abgelehnt. „Ich sprengte den Sinn und Zweck einer geschlossenen Eigentümerversammlung, wenn ich Kanäle eröffne, bei denen ich nicht überprüfen kann, ob der Eigentümer allein im Raum ist“, erklärt er. Mit der Novellierung des WEG-Gesetzes sollen die Voraussetzungen für die Teilnahme und Beschlussfassung via Internet jetzt allerdings geschaffen werden. (Siehe dazu auch den Beitrag von Dr. Jan-Hendrik Schmidt ab Seite 20.)

Was braucht man für Webmeetings?

Da die Tools webbasiert sind, können die Eigentümer über jedes internetfähige Device an einem Webmeeting teilnehmen. Per PC lässt sich der digitale Audiokanal (VoIP) nutzen, oder man wählt sich per Telefon ein. Anders als der interne Lautsprecher und das Mikrofon des PC sorgt ein Headset für die nötige Tonqualität, je nach Ausführung kann es auch störende Nebengeräusche filtern bzw. unterdrücken. Die Videofunktion, die auf die Webcam zugreift, lässt sich optional ausschalten. Bei erstmaligem Einsatz lohnt ein Probelauf mit allen Teilnehmern.

Der Präsenzveranstaltung schon sehr nahe

„Die Technik für Meeting-Tools entwickelt sich stetig weiter, auch durch künstliche Intelligenz“, erklärt Susanne Vieker. „Heute kann man virtuelle Konferenzen oder Schulungen in 3D abhalten, die die



Spielerische Anmutung, ernsthafter Hintergrund: In der virtuellen Eigentümerversammlung agieren Verwalter und Eigentümer über Avatare.

Arbeitswelt der Teilnehmer realitätsnah abbilden und gleichwertige Interaktionsmöglichkeiten schaffen.“

Auf den Innovationstagen, einer gemeinsamen Veranstaltung der Haufe Group und des VDIV Deutschland, wurde gezeigt, wie eine virtuelle Eigentümerversammlung in dieser Qualität aussehen könnte. In einem vom Verwalter vorbereiteten, virtuellen Konferenzraum interagieren Verwalter und Eigentümer über Avatare, wie man sie von Computerspielen kennt. Spannend ist, dass man dabei ähnliche Erfahrungen durchlebt wie in der realen Welt, etwa, wenn man den Avatar etwas an die Pinnwand kleben lässt. „Die virtuelle Eigentümerversammlung ist keine Spielerei“, betont Referentin Pia Westerwalbesloh, Business Development Managerin bei Haufe. „Der Nutzen steht im Vordergrund. Die Eigentümer können 500 Kilometer vom Verwalter entfernt sitzen und sind doch eingebunden wie in der echten Versammlung. Sie melden sich per Handzeichen zu Wort, stellen Anträge, verfolgen, was der Verwalter auf das Whiteboard schreibt und stimmen geheim oder öffentlich über Beschlussvorlagen ab.“ Das alles geht einfach per Maus und Tastatur.

Auch innerhalb einer WEG kann man nicht davon ausgehen, dass alle Kunden den digitalen Weg wünschen. Die Größe spielt ebenfalls eine Rolle – eine Versammlung via Internet muss noch übersichtlich bleiben. Techniken, die Präsenzveranstaltung und Online-Teilnahme verzahnen, dürften daher wichtig werden. Dafür, dass der internetaffine Eigentümer, der unter Zeitdruck stehende Berufstätige und der in der Mobilität eingeschränkte Eigentümer abgeholt

werden, aber auch der ein oder andere Versammlungsmuffel eingefangen wird, lohnt sich der Weg ins Internet allemal.

Virtuell oder konservativ? Stimmen aus der Praxis

„Wir müssen sehen, was vom Markt erwünscht ist. Bei einer jungen, mobilen Eigentümerklientel in Berlin, die sich intern über eine App vernetzt, kann ich mir eine Online-Eigentümerversammlung vorstellen, ebenso bei Kapitalanlegern, die sich die Anreise ersparen wollen“, sagt Michael Peitgen. „Das Gegenbeispiel ist unsere Eigentümergemeinschaft mit einem Altersschnitt von 66 Jahren. Diese Kunden lieben es, zur Jahresversammlung zu kommen; hier ist der persönliche Kontakt durch nichts zu ersetzen. Wir dürfen nicht vergessen: Beim Wohnen geht es um Emotionen.“

„Die Online-Teilnahme ist der Weg, der kommen wird“, erklärt Ralf Michels, Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH und Präsidiumsmitglied im VDIV Deutschland. „Dann müssen Verwalter die Technik vorhalten, um Gemeinschaften, die einen entsprechenden Beschluss fällen, zu halten. Der Wunsch danach wird sich nicht bestimmten Gruppen zuordnen lassen. Auch ältere Menschen schätzen digitale Angebote, weil sie einfache Verfahren zur Teilnahme bieten. Der Verwalter könnte in Zukunft morgens um neun Uhr zur Eigentümerversammlung einladen und Berufstätige schalten sich zu, bevor sie ins Büro gehen. Ohnehin brauchen wir Alternativen zu den Abendterminen, wollen wir die Frage des Fachkräftenachwuchses lösen.“

Bei der Dr. REISE & PARTNER GmbH haben sich Telefonkonferenzen mit Eigentümern im kleinen Rahmen schon bewährt. „Ich erwarte eine hohe Bereitschaft, sich in die Versammlung einzuloggen, anstatt uns Vollmachten zu erteilen“, erklärt Dr. Brigitta Reise, geschäftsführende Gesellschafterin. „So schaffen wir durchsetzungsfähigere Entscheidungsgrundlagen, und mehr Eigentümer folgen uns. Aus Praxissicht sind natürlich viele Anforderungen zu berücksichtigen. Präsenz- und Online-Teilnahme müssen harmonisiert werden, etwa bei der Abstimmung, Zugang und Nutzung müssen einfach, haftungsrelevante Themen wie Datenschutz oder Nicht-Öffentlichkeit gelöst sein. Doch die Möglichkeiten der virtuellen Eigentümerversammlung begeistern mich – das ist zukunftsweisend.“

Weg von der Präsenz, hin
zu neuen Möglichkeiten.

Ab geht die Post – auf Knopfdruck

Wie Verwaltungen Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit miteinander verbinden.

Mieter und Eigentümer erwarten von ihren Verwaltungen ein umfassendes Serviceangebot. Für Verwaltungen muss dies immer auch wirtschaftlich bleiben. Digitale Kommunikationskanäle und Services machen das heute einfacher als je zuvor. Selbst für den herkömmlichen Briefpostversand gibt es mittlerweile innovative Lösungen, die insbesondere beim Massenversand das Tagesgeschäft deutlich entlasten.

Trotz zunehmender Digitalisierung: Die Korrespondenz per Postversand bleibt für Immobilienverwaltungen weiterhin unverzichtbar. Dokumente, wie beispielsweise Abrechnungen, Einladungen zu Eigentümerversammlungen oder Protokolle, müssen ihren Empfängern auch dann zugestellt werden können, wenn diese nicht digital erreichbar sind oder diesem Weg nicht zugestimmt haben. Gerade zur Abrechnungssaison kämpfen

DER AUTOR



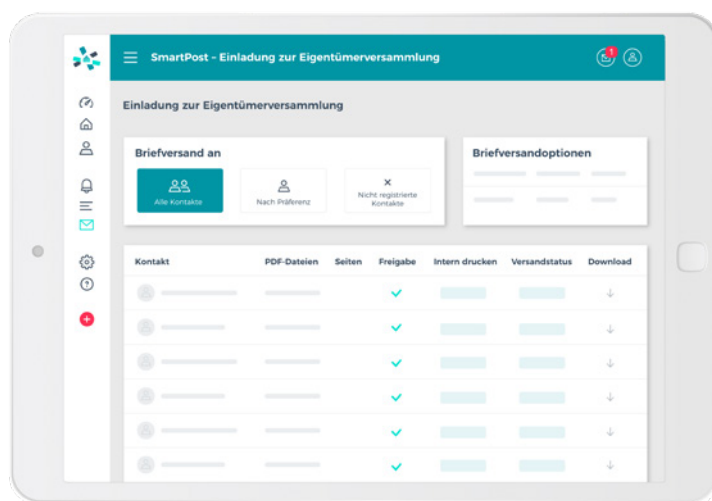
PETER SCHINDLMEIER
Geschäftsführer
casavi GmbH

Verwalter mit wahren Papierfluten: Wo jedem Wohnungsnutzer spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vorzuliegen hat, bedeuten Druck und Sortierung von Dokumenten, das Kuvertieren, Frankieren und der Versand von Briefen viel personellen Aufwand – für größere Objekte gut und gern einen Arbeitstag und mehr.

Den Prozess verschlanken

Deutlich schneller ist der elektronische Briefversand, wie ihn beispielsweise die Münchner casavi GmbH mit dem Online-Postversand-Modul SmartPost anbietet. Abrechnungen und andere Dokumente werden als PDF erstellt und können automatisch den Empfängern zugeordnet werden. Nun

muss nur noch ausgewählt werden, ob die Abrechnung postalisch versandt oder in digitaler Form auf dem individuellen Kundenportal eingestellt und je nach Bedarf mit einzelnen Personen, Gruppen oder ganzen Liegenschaften geteilt werden soll. Durch die Kombination aus digitaler Bereitstellung und klassischer Briefzustellung kann ausnahmslos jeder Kunde erreicht werden. Der Zeitaufwand pro Liegenschaft reduziert sich dabei von mehreren Stunden auf wenige Minuten. Bei der H + B Hausverwaltung GmbH & Co. KG in Bürstadt kommt auf diese Weise der Bürodrukker kaum noch zum Einsatz. Das Unternehmen nutzt casavi im Bereich der Kundenplattform. „Die Benutzerfreundlichkeit hat unseren Service erheblich verbessert. SmartPost spart uns sehr



Einladungen und andere Dokumente werden als PDF erstellt und können automatisch den Empfängern zugeordnet werden.

viel Zeit, und es gibt weniger Nachfragen von Eigentümern und Mietern, die ihre Abrechnungen nicht bekommen haben“, so Geschäftsführer Bernd Benz.

Über die Zeitersparnis hinaus

Der automatische Serienbriefversand stellt auch sicher, dass Dokumente elektronisch weiterverarbeitet werden. Das reduziert auf Dauer den Papierverbrauch und die Portokosten. Gerade der Massenversand, beispielsweise von Einladungen zu den jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlungen, bietet großes Potenzial, um Material- und Prozesskosten zu senken – Einsparungen von bis zu 90 Prozent der Portokosten sind hier möglich. Darüber hinaus werden so die Auffindbarkeit von Dokumenten und die Nachweisbarkeit des Versands

vereinfacht, da der Versandzeitpunkt sowie der Adressat automatisch und lückenlos dokumentiert werden. Zutunze macht sich das die nunovo Immobilienverwaltung GmbH. „Auf diesem Weg erreichen wir 100 Prozent unserer Kunden mit rund 80 Prozent geringeren Portokosten“, so Geschäftsführer Moritz Ertl, der auch bestätigt, dass sich gleichzeitig der Arbeitsaufwand halbiert hat. „So können wir uns mehr Zeit für unsere Kunden nehmen.“

Rechtlich auf der sicheren Seite

Auch beim Versand von Rechnungen sind Immobilienverwalter mit dem elektronischen Briefversand rechtlich abgesichert. Der Gesetzgeber hat schon im Jahr 2011 für klare Verhältnisse gesorgt und die elektronische Rechnung der klassischen Rechnung vollständig gleichgestellt. Datenschutzrechtlich bietet die Lösung von casavi umfängliche Sicherheit und die Einhaltung des Postgeheimnisses.

Klarer Fall: Seit dem Jahr 2011 sind
elektronische Rechnungen den
klassischen gesetzlich vollständig
gleichgestellt.

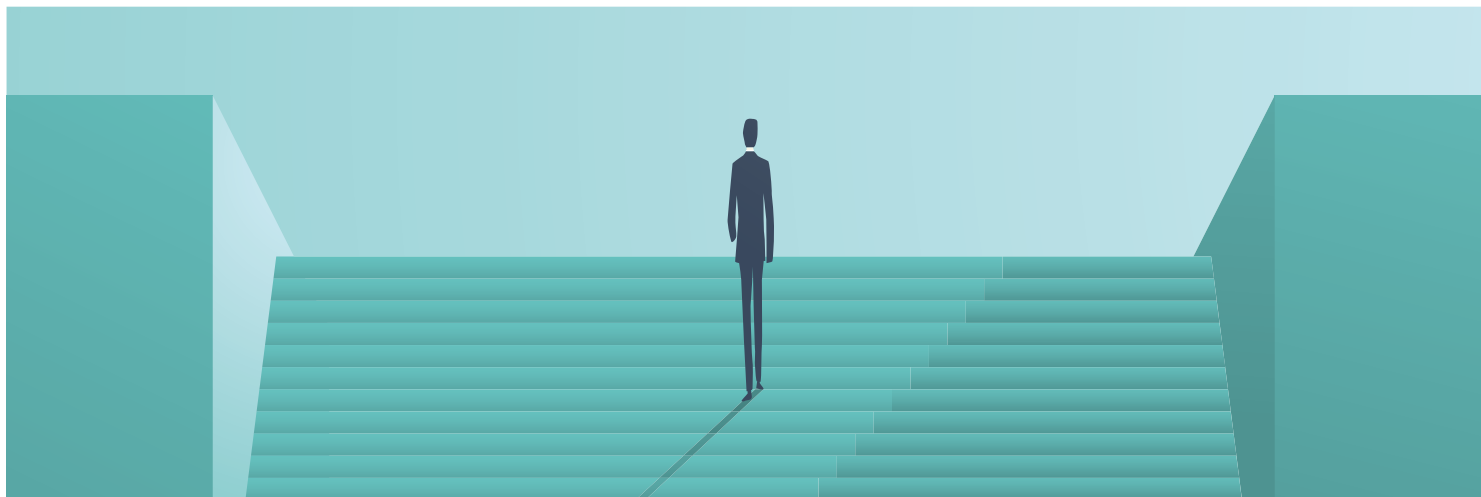
Entspanntes Netzwerken auf dem Grün –
mit den VDIV-Golf-Veranstaltungen

5. VDIV-Golf-Cup | 18. Juni 2020 | Weimar | www.vdiv-management.de/golf
2. VDIV-Golf-Cup Nord | 10. September 2020 | Warnemünde | www.vdiv-management.de/golf-nord



Um 17 Uhr ist Schluss!

Effizient ist es, wenn Eigentümerversammlungen während der üblichen Bürozeiten stattfinden.



Haben Sie das auch schon einmal erlebt? Der Anrufbeantworter blinkt Alarm, und das E-Mail-Postfach quillt quasi über – zu den üblichen Mängelmeldungen und Rückfragen zu laufenden Maßnahmen kommen diesmal ganz neue Beschwerden. Der Grund: die kürzlich versandte Einladung zu einer Eigentümerversammlung – um 15:00 Uhr! Eine „völlig unmögliche Uhrzeit“ konstatiert ein Mandant, der auch prompt eine Verschiebung des Termins auf frühestens 19:00 Uhr erwartet. Welchem hart arbeitenden Menschen könne man eine Eigentümerversammlung am Nachmittag schon zumuten!?

Es sind nicht nur unsere Überstunden

Tatsächlich wurde der Termin nicht aus einer Laune heraus auf den Nachmittag gelegt. Es ist wichtig, den Feierabend unserer Mitarbeiter zu schützen. Natür-

lich könnten wir Verwalter ihnen als Entschädigung für die Arbeit am Abend einen Bonus zahlen oder am nächsten Vormittag freigeben. Personell unterbesetzte Verwalterbüros am Vormittag schaden aber dem Tagesgeschäft. Zudem ist es nicht leicht, unseren Familien zu erklären, dass die Abende von Januar bis Juni wochentags den Eigentümern gehören. In Zeiten des Fachkräftemangels, den auch unsere Branche allzu deutlich spürt, muss es für uns Verwalter selbstverständlich sein, proaktiv für die Work-Life-Balance unserer Mitarbeiter einzutreten – und natürlich auch für unsere eigene.

Eine Frage der Wertschätzung

Hand aufs Herz: Können Sie nachvollziehen, warum es rund um den Termin der Eigentümerversammlung so viele Diskussionen gibt? Eine Immobilie ist mit das Wertvollste, was ein Mensch im Lauf seines Lebens erwirbt. Es kostet einiges an Geld und Pflege, ihren Wert zu erhalten oder zu steigern. Geht es aber darum, im Rahmen einer Eigentümerversammlung Zeit für diese Wertanlage aufzuwenden, werden viele Eigentümer plötzlich geizig. Das ist eine Diskrepanz, die sicher auch Sie seit Jahren beobachten. Gleichzeitig akzeptieren wir alle die „Gesetze“ anderer Branchen und investieren Urlaubs- oder Arbeitszeit, um dort einen Termin wahrzunehmen. Oder haben Sie schon einmal mit dem TÜV für die HU einen Ausnahmetermin – „am besten ab 20:30 Uhr“ – vereinbart? Auch ein Zahnarzt

DER AUTOR



EUGEN MÖNIG

Der Geschäftsführer der Mönig Immobilienmanagement GmbH ist Immobilienverwalter des Jahres 2017.

macht keine Überstunden am Abend, weil ein Patient es nicht schafft, tagsüber zur Zahnreinigung zu kommen. Der Wasserableser lässt sich Ersatztermine sogar extra bezahlen. Wir Verwalter sollten mutiger werden und unseren Mandanten freundlich, aber bestimmt klarmachen, dass unsere Arbeits- und Freizeit ebenfalls viel wert ist.

Wir sind gerne Verwalter, aber nicht um jeden Preis und nicht für jede Eigentümergemeinschaft. Uns sollte für die Zusammenarbeit mit unseren Mandanten nicht nur die Größe der Gemeinschaft wichtig sein, sondern viel mehr gegenseitige Wertschätzung, Kommunikation auf Augenhöhe und Kooperationsbereitschaft. Wenn wir unsere internen Prozesse sowie die Strukturen rund um die Eigentümerversammlung laufend optimieren, werden Ressourcen frei, um auch kleinere Gemeinschaften kostendeckend zu verwalten.

Was wir anders machen sollten

Ob eine Versammlung Stress verursacht, hängt oft vom Startzeitpunkt ab. Abstimmungen und Beschlüsse können schon mal bis weit nach 22:00 Uhr dauern. Um dieses Problem zu umgehen, sollte man darüber nachdenken, bei neuen Mandaten gleich im Verwaltervertrag ein festes Zeitfenster für den Beginn der Eigentümerversammlungen zu fixieren – innerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Außerdem könnten die Versammlungen generell in den Räumlichkeiten der Verwaltung stattfinden. Auf diese Weise wäre es möglich, bis zum Geschäftsschluss um 17:00 Uhr vier Eigentümerversammlungen mit einer Taktung von 1,5 Stunden abzuhalten. Zu achten ist dabei natürlich darauf, dass Zeitbedarf und Agenda einer Versammlung jeweils korrelieren. Das Protokoll wird, wenn möglich, noch in der Versammlung fertiggestellt und unterschrieben, ins webbasierte, passwortgeschützte Eigentümerportal hochgeladen oder automatisiert per E-Mail an die Eigentümer versandt. Die Mandanten können im Portal jederzeit auf ihre Unterlagen zugreifen. Kunden, die den Postweg bevorzugen, erhalten das Protokoll vollautomatisiert über einen Dienstleister. Der kümmert sich komplett um Druck und Versand. Wir können somit die Kosten für Porto, Papier und Druckertinte einsparen – und personelle Ressourcen, die an anderer Stelle wieder effektiv genutzt werden.

Sie wissen aus eigener Erfahrung: Gerade bei größeren Liegenschaften nimmt bereits die Anwesenheitsprüfung sehr viel Zeit in Anspruch. Ist laut Teilungserklärung zudem die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen gefordert, dauert die Stimmentauszählung meist sehr lange. Eine EDV-Lösung zur Dokumentation und Analyse der Abstimmung und

Prüfung der Beschlussfähigkeit beschleunigt den Prozess. Die erforderlichen Abstimmungen erfolgen entsprechend den zuvor festgelegten Kriterien. Das Ergebnis wird vom Versammlungsleiter parallel mit dem Laptop erfasst. Anschließend wertet das Programm die Ergebnisse der Abstimmung zum jeweiligen TOP aus und zeigt ein klares Endergebnis an.

Die virtuelle Versammlung

Effizienz verspricht auch die virtuelle Eigentümerversammlung. Mit speziellen Softwaretools können Eigentümergemeinschaften live in einer Videokonferenz oder einem virtuellen Raum zusammengeführt werden. Einige unserer kleineren Gemeinschaften nutzen diesen Weg bereits. Gerade wenn Eigentümer beruflich sehr eingespannt sind oder weit entfernt wohnen, ist diese Möglichkeit ein Segen: Alle Eigentümer sind eingebunden und tragen die Beschlüsse aktiv mit. Die Mandanten erhalten vorab eine digitale Einladung mit einem Link für den Online-Zugang zu ihrer Versammlung. Man muss dabei beachten, dass rein virtuelle Zusammenkünfte zum heutigen Zeitpunkt nicht dem Versammlungsbegriff nach § 23 Abs. 1 WEG entsprechen. Damit sind sie nach geltendem Recht (noch) unzulässig. Es empfiehlt sich, im Vorfeld mit den Miteigentümern eine Vereinbarung zu schließen und dass zugeschaltete Eigentümer einem anwesenden Miteigentümer oder dem Verwalter eine Vollmacht erteilen. Dies sollte jedoch nur bei Gemeinschaften durchgeführt werden, die in sich harmonisch sind und wenn alle Beteiligten diese Versammlungsart wünschen. Es ist hoffentlich nur eine Frage der Zeit, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für virtuelle Versammlungen geregelt werden. Warten wir optimistisch auf die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes, die ja noch in diesem Jahr erfolgen soll.

Mensch bleiben!

An dieser Stelle auch ein paar nachdenkliche Worte: Körpersprache, Mimik, Gestik und ein offener Blick können heikle Situation entschärfen und Menschen positiv stimmen. In virtuellen Versammlungen gerät diese zwischenmenschliche Komponente zwangsläufig ins Hintertreffen. Überlassen wir die Qualität unserer Kundenbeziehungen also besser nicht allzu oft unserem Avatar. Nur Verwalter, die fachkundig und dem Menschen zugewandt beraten, werden in der Regel wieder bestellt und gerne weiterempfohlen.

Wir sind **gerne Verwalter,**
aber **nicht um jeden Preis.**



Die Eigentümerversammlung und der Datenschutz

Von Einladung bis Protokollversand: Das ist zu beachten.

Datenschutzrechtliche Streitigkeiten haben auch die Immobilienverwaltungen längst erreicht. Der Fall Deutsche Wohnen SE zeigt, wie hoch Bußgelder ausfallen können: Hier waren es 14,5 Mio. Euro. Gerade verwaltungstypische Prozesse im Zuge

DIE AUTORIN



SABINE BECKERS

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei AlbrechtBeckers

Rechtsanwälte, Köln, tätig und
Vorstandsreferentin des VDIV
Nordrhein-Westfalen e. V.
www.albrechtbeckers.de

der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung sollten daher datenschutzrechtssicher ausgestaltet sein.

Die Einladung

Wer eingeladen wird, ergibt sich aus der Eigentümerliste, die der Verwalter nach bestem Wissen und Gewissen zu führen hat (BGH V ZR 266/16, Rz. 13). Sie beinhaltet Namen und Anschrift der Eigentümer, die im Grundbuch eingetragen sind. Die Einladung kann nach § 24 Abs. 4 WEG auch in Textform erfolgen (§ 126b BGB). Demnach sind E-Mail und eine Einstellung der Einladung in ein Kundenportal mit Push-Nachricht Alternativen zum Postversand, soweit die Teilungserklärung nicht explizit die Schriftform vorsieht.

Versand per E-Mail

Bei Einladung per E-Mail ist datenschutzrechtlich zu beachten, dass E-Mail-Adressen grundsätzlich nicht Bestandteil der Eigentümerliste sind (LG Düsseldorf ZWE 2019, 181). Eigentümer stellen ihre E-Mail-Adressen meist nur für die allgemeine Korrespondenz mit der Verwaltung zur Verfügung. Ohne weitere Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a DSGVO) können sie auch nur hierzu genutzt werden. Um eine wirksame Zustellung per E-Mail sicherzustellen, muss der Eigentümer sein Postfach zudem als Empfangsvorrichtung bereithalten und regelmäßig überwachen (Bärmann/Merle, WEG-Kommentar, 14. Aufl., § 24 Rn. 4). Außerdem stellt sich die Frage nach einer erforderlichen Verschlüsselung der so übermittelten Daten. Hat doch der Verwalter als Verantwortlicher für ein ange-

messenes Schutzniveau der Daten zu sorgen (Art. 32 DSGVO). Ob eine Verschlüsselung der E-Mail und der Anhänge erforderlich ist, hängt insbesondere vom Inhalt der Dokumente ab. Finden sich darin weitere personenbezogene Daten (z. B. Zahlungsrückstände unter Nennung säumiger Wohnungseigentümer), so sollte eine Verschlüsselung erfolgen. Ausreichend ist eine Transportverschlüsselung, da für den digitalen Weg keine strengeren Anforderungen als in der analogen Welt gelten können: „Die Transportverschlüsselung ist der Briefumschlag, der die enthaltenen Daten schützt.“ (Bethke, DStR 2019, 1228). Die Landesdatenschutzbehörden vertreten hier allerdings z. T. strengere Auffassungen (z. B. Ende-zu-Ende-Verschlüsselung). Alternativ können Eigentümer in einen unverschlüsselten E-Mail-Verkehr einwilligen

(Art. 6 Abs. 1 a DSGVO), da sie als Betroffene freiwillig bestimmen können, wie weit der Schutz ihres informationellen Selbstbestimmungsrechts letztlich gezogen werden soll. Im Falle eines solchen Verzichts muss der Verwalter allerdings klar auf damit verbundene Gefahren der unverschlüsselten Kommunikation hinweisen. Die Übermittlung hat im Wege eines verdeckten Verteilers (Bcc) zu erfolgen. Eine Ausnahme kann nur dann gelten, wenn alle Eigentümer in die gemeinsame E-Mail-Korrespondenz nach Art. 6 Abs. 1 a DSGVO eingewilligt haben. Das wird regelmäßig nicht der Fall sein.

Wird ein Dritter (z. B. Betreuer, Zwangs- oder Insolvenzverwalter) geladen, sollte im Zweifel der Postweg gewählt werden. Darüber hinaus sind Dritte über die Erhe-

bung ihrer personenbezogenen Daten (Name, Adresse etc.) entsprechend nach Art. 13/14 DSGVO zu informieren.

Einladung übers Online-Portal

Im Vergleich zum Einladungsverband per E-Mail, stellt sich die Ladung unter Nutzung eines Eigentümerportals datenschutzrechtlich einfacher dar. Auch hier hat der Verwalter für ein angemessenes Niveau der Datensicherheit zu sorgen, welches aber regelmäßig durch die Einschaltung eines Dienstleisters und Auftragsverarbeiters gewährleistet wird. Erforderlich für eine zulässige Ladung über ein Kundenportal ist – nach Registrierung – der Zugriff mittels Passwortes und Benutzernamens. Darüber hinaus dürfen die eingestellten Dokumente nicht mehr nachträglich durch den Verwalter



**KUVERTIERST
DU NOCH?
DIGITALISIER DICH!**

Wechsle auf digitalen Postversand!
Sende mit

www.etg24.de

etg24
intelligenter verwalten

veränderbar sein. Für einen wirk- samen Zugang muss zusätzlich eine Push-Nachricht an den jewei- ligen Eigentümer gesendet werden, die über den Posteingang im Portal informiert (siehe ausführlich: Gün- del, ZWE 2019, 199).

Was darf in der Einladung stehen?

Regelmäßig werden neben der Jahresabrechnung auch Haus- geldzahlungsrückstände, Heiz- und Betriebskosten sowie Name und Wohnungsnummer einzel- ner Wohnungseigentümer über- sandt. Die Jahresabrechnung weist als Einnahmen-Ausgaben- Rechnung (BGH V ZR 44/09 und V ZR 271/12) auch die jewei- ligen Hausgeldrückstände aus. Hier operiert der Verwalter also mit einer großen Menge personen- bezogener Daten. Die Eigentü- mergemeinschaft ist aber keine anonyme Gemeinschaft (OLG München ZMR 2007, 720), denn jeder Eigentümer hat Anspruch auf Einsicht in sämtliche Verwal- tungsunterlagen. In der Versamm- lung müssen die Eigentümer über die Abrechnung des Verwalters nach § 28 Abs. 5 WEG beschlie- ßen. Zur Vorbereitung einer sach- gerechten Beschlussfassung ist die Übersendung der Unterlagen im Vorfeld notwendig. Eine teil- weise Unkenntlichmachung oder Einwilligung aller Eigentümer vor Versendung ist nicht erforderlich (so auch schon DDIVinfo 37/2018 v. 21.12.2018). Von einer darüber hinausgehenden „proaktiven“ und routinemäßigen Zusendung der Saldenliste und der Heizkosten einzelner Wohnungseigentümer wird vonseiten der Landesdaten- schutzbehörden abgeraten.

Nichtöffentlichkeit und bevollmächtigte Dritte

Aufgrund der Nichtöffentlich- keit der Versammlung dürfen nur berechnigte Personen an der Ver- sammlung teilnehmen. Nach den

§§ 24 und 25 WEG sind das grund- sätzlich die Eigentümer. Außerdem kann sich die Teilnahme Drit- ter kraft Gesetzes ergeben (s. o.). Liegt nach der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung keine Beschränkung der Vertretung (sog. „Vertreterklausel“) vor, kann auch ein Dritter zur Teilnahme bevoll- mächtigt werden.

Insbesondere im Vertretungs- fall stellt sich dann die Frage des besonderen Schutzerfordernis- ses personenbezogener Eigentü- merdaten. Das Erfordernis einer datenschutzrechtlichen Einwilli- gung aller Eigentümer würde das Recht des einzelnen Eigentümers zur Bevollmächtigung konterka- rieren und die Gefahr einer will- kürlichen Entkräftung bergen. Dem Bevollmächtigten muss die Teilnahme an der Versammlung mit den erforderlichen Unterla- gen genauso möglich sein wie dem Vertretenen und den übrigen Eigentümern. Vor dem Hin- tergrund der Nichtöffentlichkeit der Versammlung und der Sicher- heit der personenbezogenen Eigentümerdaten sollten dem Bevollmächtigten vorab Daten- schutzhinweise z. B. in Form eines besonderen Merkblattes zugäng- lich gemacht werden, in dem ins- besondere die Nichtöffentlichkeit der Versammlung hervorgeho- ben wird. Da der Dritte auch über die Erhebung seiner Daten vom Verwalter nach Art. 13/Art. 14

DSGVO zu informieren ist, kön- nen diese Hinweise sinnvoller- weise kombiniert werden. Das kann in Papierform, aber auch durch Hinweis auf eine entspre- chende Homepage per Link erfol- gen. Erforderlich ist nach Art. 12 DSGVO eine Übermittlung in transparenter und leicht zugäng- licher Form. Die Aushändigung/ Zugänglichmachung sollte in den Versammlungsunterlagen ent- sprechend dokumentiert wer- den. Der Nachweis einer aktiven Kenntnisnahme ist nicht erfor- derlich. Im Falle eines späte- ren Datenschutzvorfalles kann die Dokumentation als Entlas- tungsnachweis nach Art. 5 Abs. 2 DSGVO genutzt werden. Bei einer einfachen Begleitperson (Dolmet- scher, Betreuer) bietet sich auch eine Verpflichtung auf Vertrau- lichkeit an.

Protokollversand

Der Versand der nach § 24 Abs. 6 WEG anzufertigenden Nieder- schrift gehört nach dem Gesetz zwar nicht zu den Pflichtaufgaben des Verwalters, ist aber zumeist im Vertrag, der Gemeinschaftsord- nung oder durch Beschluss vor- gesehen. Eine besondere Form ist hierfür nicht vorgeschrieben. Das Protokoll kann daher unter Beach- tung der obenstehenden Aus- führungen per E-Mail oder Post versandt oder in ein Online-Portal mit kombiniertem Push-Dienst eingestellt werden.



Digitalisierungsstrategien in der Immobilienverwaltung: Erfolgreich am Markt behaupten

24.-25. September 2020, Weimar

Donnerstag, 24. September 2020

11:15 Uhr

Was bringt die WEG-Reform für unseren Berufsstand?

Martin Kaßler, Geschäftsführer, VDIV Deutschland

11:30 Uhr

Die Reform des Wohnungseigentumsrecht: Ziele des Gesetzgebungsverfahrens

Dr. Felix Wobst, Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz

12:00 Uhr

Diskussion zur WEG-Reform

Gottfried Bock, Hausverwaltung BOCK GmbH; Andre Jahns, Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG; Martin Kaßler; Dr. Oliver Martin, SEIBEL Haus- und Mietverwaltungs GmbH; Dr. Felix Wobst

13:00 Uhr – Mittagsempfang

14:00 Uhr

Die Digitalisierungsfalle: Weshalb die meisten Unternehmen mit IT Geld verbrennen und wie IT wirklich erfolgreich macht

Prof. Dr. Nicole Jekel, Professorin für Controlling, Beuth Hochschule für Technik Berlin

14:45 Uhr

Big Data, KI, Google und Co – Was ist möglich in Smart City und welche Player wollen Platzhirsch sein?

Jens Hansen, Geschäftsführer, Jens Hansen Consulting GmbH

15:30 Uhr – Kaffeepause

16:00 Uhr

Digitalisierung und Immobilienverwaltung: Ein Scheitern in drei Akten

Sebastian Niesen, Geschäftsführer, Niesen Hausverwaltungen e. K.

16:45 Uhr

Betriebswirtschaftliche Erfolge durch digitalisiertes Controlling

Ralf Michels, Geschäftsführer, A. S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

17:30 Uhr

Diskussion im Plenum

19:00 Uhr

Abendveranstaltung im Felsenkeller

Gasthausbrauerei, Humboldtstraße 37, Weimar

Freitag, 25. September 2020

09:00 Uhr

Die Zukunft des Managements im digitalen Zeitalter

Prof. Dr. Leif Erik Wollenweber, Professor für Business Administration, FOM Hochschule für Ökonomie und Management

10:00 Uhr

Arbeitsrecht 4.0: New Work – Agile Transformation

Dr. Daniel Ludwig, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Partner, CMS Deutschland

10:45 Uhr

Digitales Zeitalter: Neue Anforderungen an das Arbeitsrecht und Datenschutz

Markus Schliess, Fachanwalt für Arbeitsrecht und IT-Recht, Kanzlei SRLN

11:30 Uhr

Hoffnung ist keine Strategie! Plattformökonomie in der Immobilienwirtschaft

Hamidreza Hosseini, Founder & CEO, ECODYNAMICS GmbH

12:15 Uhr

Die digitale Zukunft: Worauf muss sich die Branche einstellen? Und wer partizipiert an neuen Lösungen?

Slaven Grizelj, inteligy GmbH; Stephan Kiermeyer, KALORIMETA GmbH; Stephanie Kreuzpaintner, DOMUS Software AG; Ralf Michels; Bernhard Preißer, etg24 GmbH; Alf Tomalla, Aareon AG

13:15 Uhr – Mittagsempfang

14:15 Uhr

Mit Kommunikation zum Erfolg: Messbarkeit und Nutzen für Verwaltungen

Frederike Hanke, Leiterin Strategie, Lugalux GmbH

15:00 Uhr

Marketing in der Immobilienverwaltung: Braucht man das?

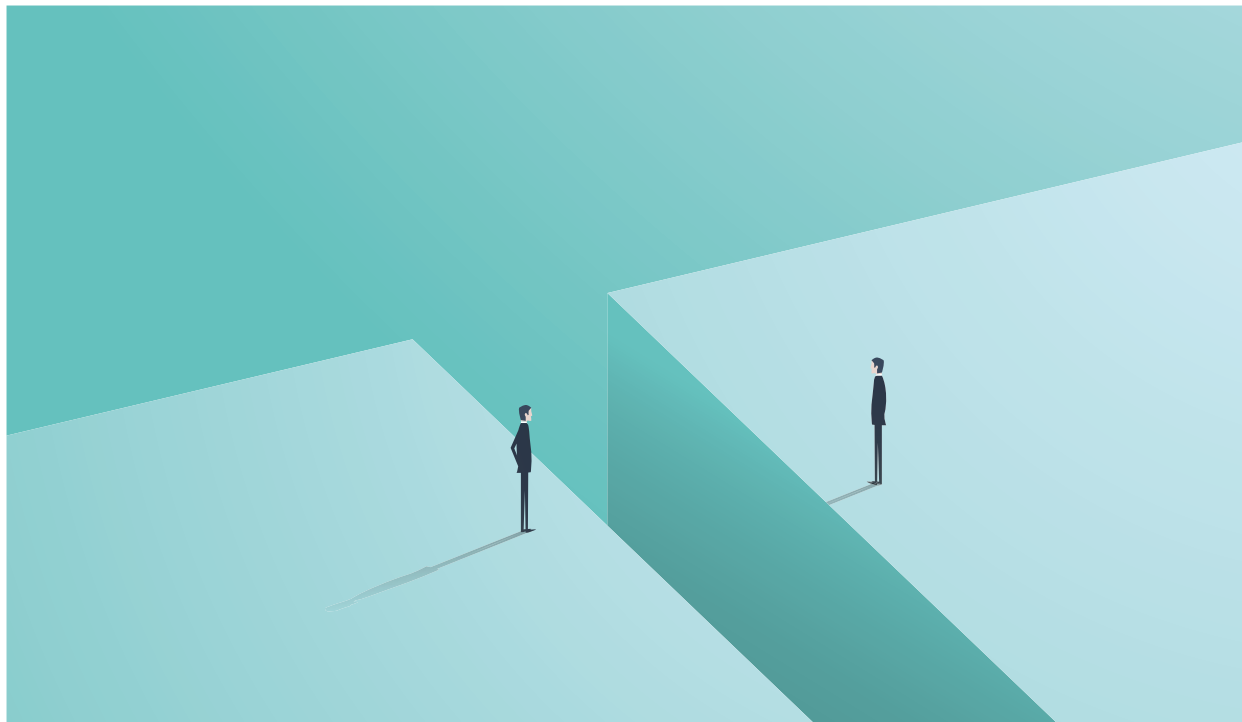
Tobias Danker, Geschäftsführer, Property Branders GmbH

15:45 Uhr – Ausklang bei Kaffee und Kuchen

Jetzt anmelden und Zukunft sichern unter:
www.vdiv.de/forum-zukunft

Zwischen Datenschutz und Steuerrecht

Wie schafft man den Spagat und vermeidet Fehler bei der digitalen Archivierung?



Der Fall Deutsche Wohnen hat für viel Aufregung gesorgt. Die Berliner Datenschutzbehörde hat gegen den Immobilienkonzern ein Bußgeld von 14,5 Mio. Euro verhängt. Die Datenschützer werfen dem Unternehmen vor, digitale Unterlagen in einem Archivierungssystem zu verwalten, das keine Löschung von Dokumenten zulässt und daher datenschutzwidrig ist.

DER AUTOR



PROF. NIKO HÄRTING

Der Rechtsanwalt ist in der Berliner Kanzlei Härting Rechtsanwälte tätig.
www.haerting.de

Wie der Berliner Fall ausgeht, bleibt abzuwarten. Deutsche Wohnen hat Einspruch gegen den Bußgeldbescheid eingelegt. Man wird sehen, ob die Gerichte der Einschätzung der Berliner Datenschützer folgen werden.

Der Fall wirft ein Schlaglicht auf den Spagat zwischen Datenschutzrecht und gesetzlichen Aufbewahrungspflichten, der für die gesamte Branche relevant ist. Das Datenschutzrecht fordert eine begrenzte Aufbewahrung personenbezogener Daten nach den Grundsätzen der Datenminimierung und Speicherbegrenzung. Zugleich ergeben sich insbesondere aus dem Steuer- und Handelsrecht Aufbewahrungspflichten, die auch für Personendaten gelten. Werden solche Daten vor schnell gelöscht, drohen Steuerschätzungen und andere Sanktionen der Finanzämter.

Gesetzliche Aufbewahrungspflichten gehen vor

Die gute Nachricht: Das europäische Datenschutzrecht löst den Konflikt zwischen Datenschutz-

prinzipien und Aufbewahrungspflichten und räumt den Aufbewahrungspflichten in Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) Vorrang ein. Wenn die Datenspeicherung „zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich“ ist, besteht keine Verpflichtung zur Löschung. Um diese Regelung wird es auch im Fall Deutsche Wohnen gehen. Die Gerichte werden prüfen müssen, ob die Archivierungspraxis den Anforderungen des Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO entsprach und ob das eingesetzte Archivierungssystem insgesamt den Anforderungen der DSGVO genügt.

Um Ärger mit Datenschutzbehörden und Finanzämtern zu vermeiden, müssen digitale Dokumente so aufbewahrt werden, dass einerseits die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen eingehalten, andererseits aber nach Ablauf der Fristen die Dokumente aus dem Archiv entfernt oder zumindest jedwede Personendaten aus den Dokumenten gelöscht werden. Archivierungslösungen diverser Softwareanbieter bedürfen vor ihrem Einsatz einer kritischen Prüfung. Oft sind diese Lösungen stark bei den Aufbewahrungspflichten und garantieren eine „revisionssichere Archivierung“. Schwach sind die Anbieter gelegentlich bei praktikablen Lösungen für eine Entfernung von Dokumenten nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist.

Was muss aufbewahrt werden?

Die wichtigste gesetzliche Aufbewahrungspflicht ist die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Unterlagen nach § 147 Abgabenordnung (AO). Diese Verpflichtung ist weitreichend, sie umfasst:

- Bücher und Aufzeichnungen, Inventare, Jahresabschlüsse, Lageberichte, die Eröffnungsbilanz sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen,
- die empfangenen Handels- oder Geschäftsbriefe,
- Kopien der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe,
- Buchungsbelege,
- Zollbelege,
- sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Ähnliche Aufbewahrungspflichten bestehen nach dem Handelsrecht. § 257 Handelsgesetzbuch (HGB) trifft Regelungen, die § 147 AO weitgehend entsprechen.

Keine Aufbewahrungspflicht besteht für Entwürfe und rein interne Unterlagen, z. B. zur Unternehmensstrategie. Keine Aufbewahrungspflicht besteht auch für E-Mails, sofern sie lediglich als Transportmittel für eine angehängte Rechnung



Seit über 50 Jahren
Ihr Hersteller von
Parksystemen.
Bundesweit.



multiparking.com



PARK & SMILE



Welche Aufbewahrungsfristen gelten?

Für „Handels- und Geschäftsbriefe“ gilt eine Aufbewahrungsfrist von sechs Jahren. Dies gilt für sämtliche Korrespondenz mit Vertragspartnern, einschließlich Eingangs- und Ausgangsrechnungen, Lieferscheine, Kontoauszügen, Auftragszetteln, Kostenvorschlägen, Bestellungen, Auftragsbestätigungen und Verträgen.

„Buchungsbelege“ müssen zehn Jahre lang aufbewahrt werden.

dienen; aufbewahrungspflichtig ist dann nur die Rechnung. Etwas anderes gilt für E-Mails, die nicht nur Transportmittel sind, sondern selbst für die Besteuerung relevant sind (z. B. Reisekostenabrechnungen oder Bestellkorrespondenz). Diese E-Mails unterliegen der Archivierungspflicht.

Von den Aufbewahrungspflichten erfasst sind Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen und Korrespondenz mit Handwerkern. Nicht aufzubewahren ist dagegen die Korrespondenz mit Mietinteressenten, bei denen es nicht zum Vertragsschluss gekommen ist. Soweit Aufbewahrungspflichten bestehen, sind die Dokumente vollständig zu archivieren. Schwärzungen und die Anonymisierung von Dokumenten mögen zwar manchem Datenschützer gefallen, sind jedoch steuerrechtlich nicht erlaubt und können zu Ärger mit dem Finanzamt führen.

Eine Verletzung der Aufbewahrungspflichten kann für den Unternehmer sehr teuer werden. Denn die Aufbewahrung gehört zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Werden diese Grundsätze verletzt, kann das Finanzamt eine Besteuerung aufgrund der Buchhaltung ablehnen und stattdessen eine Steuerschätzung vornehmen. Bei der Umsatzsteuer können Fehler bei der Buchführung zudem die unangenehme Folge haben, dass Vorsteuerabzüge versagt werden. Dies führt in der Praxis meist zu jahrelangen Streitigkeiten und kostet viel Geld.

Papierbelege mit Personen-
daten nach dem Scannen
gleich vernichten.

Dies betrifft Rechnungen, Lieferscheine, Quittungen, Auftragszettel, Warenbestandsaufnahmen, Bankauszüge, Betriebskostenabrechnungen, Bewerbungsunterlagen, Buchungsanweisungen, Gehaltslisten und Kassenberichte. Soweit Dokumente gleichzeitig Geschäftsbriefe und Buchungsbelege sind, gilt die längere Aufbewahrungsfrist (zehn Jahre).

Die Aufbewahrungsfristen beginnen erst mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die letzte Buchung für ein Geschäftsjahr erfolgt ist. Werden daher die letzten Buchungen für 2019 erst – wie üblich – im Jahr 2020 vorgenommen, sind Buchungsbelege für das Jahr 2019 bis zum 31.12.2030 aufzubewahren.

Was ist noch bei der digitalen Archivierung zu beachten?

Die Dokumente müssen vollständig aufbewahrt werden, bei digitaler Buchführung konsequent digital, sodass alle Papierbelege eingescannt werden müssen. Papierbelege müssen nach dem Einscannen nicht aufbewahrt werden, das Datenschutzrecht verpflichtet zur raschen Vernichtung, sofern sich auf dem Beleg Personendaten finden.

Neben den steuerrechtlichen Aufbewahrungspflichten gibt es weitere gesetzliche Vorschriften, die eine Aufbewahrung von Dokumenten vorschreiben. So verlangt beispielsweise § 16 Abs. 2 Arbeitszeitgesetz (AZG), Arbeitszeitrückweise mindestens zwei Jahre lang aufzubewahren. Bei der Einrichtung eines digitalen Archivierungssystems empfiehlt es sich daher, Experten zu Rate zu ziehen, um in dem Spagat zwischen Aufbewahrungspflichten und datenschutzrechtlichen Löschpflichten nichts falsch zu machen. Dabei ist Expertenwissen von beiden Seiten gefragt. Denn der Fall Deutsche Wohnen zeigt, dass Datenschutzverstöße ebenso teuer werden können wie Fehler bei der Buchführung und Archivierung.

vdiv_{aktuell} im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdiv_{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 **vdiv_{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.vdivaktuell.de



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände



Dem traditionellen Dorfplatz nachempfunden: Treffpunkt für Anwohner

Wohnen für alle Generationen

Im Inntal entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne ein Wohngebiet mit ganzheitlichem Ansatz, ein beispielhaftes Bauprojekt.

Von Andrea Körner

Wohnraum in Bayern ist kostspielig. Vor allem die Metropolregion München ist für Normalverdiener kaum noch erschwinglich. Selbst viele Doppelverdiener und Menschen mit gutem Einkommen können sich die eigenen vier Wände oft nur mit Einschränkungen leisten. Um dringend erforderlichen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden in der Inntalgemeinde Brannenburg im Landkreis Rosenheim nicht nur Wohnungen

gebaut, sondern auch eine soziale Struktur, die Generationen verbindet. Unter dem Namen Dahoam im Inntal entsteht dort seit 2016 ein wegweisendes Wohn- und Lebensraumprojekt. Die Besonderheit liegt im generationenübergreifenden Konzept mit Integration sozialer Einrichtungen sowie in der Dimension: Mit insgesamt 520 Wohneinheiten (Kauf und Miete) und 56 Einfamilienhäusern, einem Kinderhaus, Initiativen für aktive Nachbarschaft und Netzwerke, mobilen Diensten für Pflege und Betreuung im Alter sowie Spielplätzen, Gemeinschaftsgärten und einem Bürgercafé

entsteht hier bis zum Jahr 2022 ein Leuchtturmprojekt für modernen Wohnungsbau mit gesellschaftlichem Mehrwert. Die Frage, die sich die Initiatoren gestellt haben, lautete: Wie kann dörfliche Gemeinschaft und Nachbarschaft in modernen Lebensräumen gelingen? Hier wurden bereits bei der Planung die Weichen für ein aktives Miteinander der zukünftigen Bewohner gestellt. Weil die Projektgesellschaft InnZeit über die Fertigstellung hinaus Teil dieses Lebensraums bleiben und an dessen Gestaltung mitwirken wird, werden Gemeinschaftsaktivitäten und Netzwerke vor Ort unterstützt.

Detailgetreuer Nachbau: das historische Uhrturmgebäude



Eine Vision von dörflichem Leben

Initiator des Projekts ist der Modeunternehmer Wolfgang Endler. Gemeinsam mit seinem Freund Rupert Voß, der das Projekt leitet, setzte er seine Vision von einem modernen dörflichen Leben um. Eine Heimat finden sollen hier generationenübergreifend alle – Paare mit und ohne Nachwuchs, Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Singles jeden Alters. Entsprechend wurde bei der Planung sehr genau auf die Lebenswirklichkeit und die Bedürfnisse der Menschen geachtet: Junge Eltern brauchen eine wohnungsnahе Kinderbetreuung, die sich mit der Berufstätigkeit vereinbaren lässt. Für sie wurde ein Montessori-Kinderhaus mit Krippe, Kindergarten, Hort und Tagesmutter eingerichtet, das Betreuungszeiten von 6:30 bis 22:00 Uhr anbietet.

Ein Modell des altersgerechten Wohnens

Weil sich vor Ort alles findet, was man braucht, ist das Projekt auch altersgerecht. Die hochwertig ausgestatteten Ein- bis Vier-

Zimmer-Wohnungen sind überwiegend barrierefrei. Die zentrumsnahe Lage in Brannenburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bahnhof und Bushaltestelle, Schulen, Ärzte, Supermärkte und Fachgeschäfte sowie viele Freizeit- und Kulturangebote sind zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist auch für Berufspendler attraktiv.

Eigentümerin des heutigen Gesamtgeländes ist die Projektgesellschaft InnZeit, die sich um die Umsetzung der Projektidee kümmert – mit Eigenkapital von derzeit ca. acht Mio. Euro. In diesem Auftrag ist sie auch Anteilseignerin der Montessori Inntal Kinderhaus gGmbH, der InnZeit Energie GmbH für die Fernwärmeversorgung und ist an den geplanten ganzheitli-

chen Pflege- und Betreuungsangeboten unter der Dachmarke Sägmühle INNklusiv beteiligt.

Bis zur Fertigstellung im Jahr 2022 werden insgesamt rund 900 Menschen in den rund 520 Wohnungen des Areals leben, dessen neuer Gebäudebestand zum Teil dem historischen bis ins Detail gleicht. Den wollte man eigentlich zumindest in Teilen erhalten. Erst lange nach Erteilung der Baugenehmigung und nach Beginn der Werkplanung erwies sich die Statik als unzureichend. Um trotz des erforderlichen Abrisses den ursprünglichen Charakter des Areals zu bewahren, wurden ein altes Uhrturmgebäude und der historische Wachturm der ehemaligen Kaserne detailgetreu nachgebaut.

Überwiegend **barrierefreie Wohnungen**,
gute Infrastruktur und **Verkehrsanbindung**:
Hier wird **bedarfsgerecht** gebaut.

Atemberaubende Kulisse mit guter Verkehrsanbindung



Einbindung geförderter Wohnungsbaus

Bis zum Jahr 2022 entstehen nun auch noch 32 geförderte Wohneinheiten. Mieter erhalten hier eine sogenannte einkommensorientierte Förderung in Form von Mietzuschüssen. 2018 wurde die Gesetzesgrundlage dafür reformiert, sodass sie selbst in höhere Einkommenskategorien greift. So erhält beispielsweise eine Familie mit drei minderjährigen Kindern und einem monatlichen Einkommen von rund 7.000 Euro einen Mietzuschuss von 40 Prozent. Die neuen staatlichen Zulagenmodelle sind darauf ausgelegt, selbst gut verdienenden Familien, Alleinerziehenden oder Rentnern mehr finanziellen Spielraum fürs Leben jenseits der Wohnkosten zu verschaffen. Bislang gewährte die InnZeit Wohnungskäufern bereits einen „Kinderderrabatt“ von insgesamt rund 750.000 Euro. Über die gesetzlichen Zuschüsse im Rahmen der einkommensorientierten Förderung wird dies nun auch für Mietwohnungen realisiert.

Das Generationenwohnprojekt zielte von Anfang an auf die Bereitstellung qualitativ hochwertigen, aber erschwinglichen Wohnraums ab. Hochdämmziegel, Wohnungen mit Balkonen, erstklassige Bodenbeläge und Barrierefreiheit auf allen Ebenen sind nur einige der Ausstattungsmerkmale der Wohnungen.

Das Konzept kommt an

Dass das Bauprojekt tatsächlich alle Generationen anspricht, zeigt die Altersdurchmischung im Quartier. Angestrebt hatte die InnZeit Bau GmbH einen Altersdurchschnitt von 50 Jahren, der u. a. mithilfe unterschiedlicher Wohnungsschnitte und Angebote – von der Ein-Zimmer-Wohnung bis zum Penthaus – erreicht werden sollte. Aktuell liegt der Schnitt bei 50,05 Jahren, und damit voll im Plan.

Betreuung und Pflege inklusive

Einer der Meilensteine für die Verwirklichung des ganzheitlichen Angebots für alle Generationen ist die Kooperation mit den Partnern Anthojo, Christliches Sozialwerk

e.V. sowie dem Katholischen Jugendsozialwerk München e.V. Sie realisieren auf einem eigens dafür vorgesehenen Areal im Nordwesten von Dahoam im Inntal Angebote für die Alten- und Demenzpflege, betreutes Wohnen und Pflege, sozialtherapeutische Maßnahmen sowie Wohngruppen für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung. Auch ein Café, das als Treffpunkt für alle Bewohner geöffnet ist, ist Teil des geplanten Angebots von Sägmühle INNklusiv.

Dafür wird der nördliche Teil des ehemaligen Kasernenareals neu gestaltet. Es entstehen ein Pflegeheim mit 121 Plätzen, davon 24 Plätze für an Demenz Erkrankte, und zusätzlich sozialtherapeutische Wohngruppen. Bis 2022 soll das Sondergebiet fertiggestellt sein.

Verwaltung inklusive

Dem ganzheitlichen Konzept und dem Anspruch des Projekts entsprechend, war es naheliegend, auch gleich eine eigens dafür gegründete Verwaltung mit anzubieten. Von Anfang an schon steht Mietern und Eigentümern ein Team zur Seite, dass sich ausdrücklich als Kümmerer und Problemlöser versteht – für sämtliche Dienstleistungen im Bereich der Miet- und WEG-Verwaltung sowie im Hausmeister- und Maklerservice.

Schon jetzt liegt der **Altersdurchschnitt** der Bewohner genau **im Plan**.

Gemeinsam entscheiden, getrennt zahlen

Wem gehört was an einem Parksystem? Rechtliche Grundlagen und Lösungswege
zur Entscheidungsfindung und Kostentragung in WEG.

Wenn es um die Sanierung von Parksystemen in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) geht, fällt häufig als erstes der folgende Satz: „Wir müssen zuerst klären, wie es sich mit der Teilung verhält.“ Je nachdem, ob in der Teilungserklärung entsprechende Regelungen getroffen sind oder nicht, kann sich die Klärung in die Länge ziehen. Ist ein Parksystem währenddessen allerdings in einem Zustand, der eine sichere Nutzung nicht mehr erlaubt, oder liegt eine Störung vor, ist diese „verlorene“ Zeit für Nutzer und Eigentümer ein Ärgernis. Auch für den Hausverwalter bedeutet es oft erheblichen Aufwand, die Frage der Kostenteilung zu klären. Je größer die Zahl der Stellplätze in der Garage – und damit einhergehend auch die Zahl der Eigentümer – desto schwieriger ist es, eine Maßnahme technisch und wirtschaftlich sinnvoll durchzuführen, wenn jeder für sich selbst handelt, insbesondere wenn eine komplexe und umfangreiche Tiefgaragensanierung ansteht.

Wie sich Kosten innerhalb einer WEG fair und korrekt teilen lassen, damit haben sich bereits eine Vielzahl deutscher Gerichte

sowie der Bundesgerichtshof (BGH, 21.10.2011 – V ZR 75/11) beschäftigt. Ging die Rechtsprechung in den 1990ern und frühen 2000ern eher davon aus, dass Parksysteme als Gemeinschaftseigentum zu betrachten sind, ist heute eine Tendenz zur Trennung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu erkennen. Oftmals werden die Plattformprofile, also der eigentliche Stellplatz, vom Rest der Anlage, den tragenden Teilen, der Konstruktion und Hydraulik, getrennt. Werden mehrere Anlagen von einem Hydraulikaggregat angetrieben, ist der Stellplatz Sondereigentum. Das ist bei mehr als einem Parker in der Garage die Regel.

Technisch ist diese Trennung aber kaum möglich – zum einen gilt die Statik für den gesamten Parker, zum anderen hängen insbesondere die Plattformprofile und die tragenden Teile so zusammen, dass sie nicht getrennt voneinander betrachtet werden können. So kann man das Eine nicht unabhängig vom Anderen erneuern. Das Parksystem sollte stets als Gesamtes betrachtet werden, auch und vor allem um die wirtschaftlichste Lösung zu finden.

Vorgehensweisen aus der Praxis

In der Praxis begegnet man bei verschiedenen Hausverwaltungen und WEG unterschiedlichsten Lösungsansätzen. Der einfachste Weg ist es, die gesamte Anlage als Gemeinschaftseigentum zu betrachten. Nicht nur, weil dann der Aufwand für alle Beteiligten am geringsten ist, sondern auch, weil in der Gesamtsicht die technisch und wirtschaftlich sinnvollste sowie am schnellsten realisierbare Lösung gefunden werden

kann. Drei weitere der am häufigsten zu beobachtenden Vorgehensweisen, die aber immer wieder an ihre Grenzen stoßen, werden nachfolgend vorgestellt.

Sind die Plattformprofile als Sondereigentum deklariert, die restliche Bühne aber nicht, muss stets erst geklärt werden, wie z. B. anfallende Lohnkosten etc. fair aufgeteilt werden können – im Zweifel eine langwierige Diskussion. Zudem ist es wenig sinnvoll, tragende Teile auf Kosten der WEG zu erneuern, wenn Sondereigentümer danach die alten verrosteten, womöglich defekten Plattformprofile darauf montieren lassen.

Wird je Parksystem eine Gemeinschaft begründet, gibt es hinsichtlich der Stahlbauteile, also Gesamtkonstruktion, tragende Teile des Stellplatzes und Plattformprofile, selten Diskussionsbedarf. Hier ist es wichtig, zu klären, ob stets einheitlich beschlossen werden muss, oder ob eine Mehrheit genügt und damit einhergehend eine Einigung bezüglich Auftragsabwicklung und Rechnungsstellung. Die Hydraulikkomponenten, die üblicherweise mehrere Parkbühnen steuern, müssen in diesem Fall allerdings als Ganzes betrachtet werden. Somit funktioniert dieses wegen der Vielzahl der Eigentümer in Bezug auf die Abwicklung kompliziertere System nur solange es um einfache Sanierungsarbeiten geht.

Ebenfalls gängige Praxis ist es, den „gesamten Stellplatz“, also neben den Plattformprofilen auch die tragenden Teile des Stellplatzes, dem jeweiligen Stellplatzeigentümer zuzuschreiben. Dieser Ansatz funktioniert in der

DER AUTOR



IVE NEKIC

Der Diplomkaufmann ist Leiter des Vertriebs- und Servicebüros der KLAUS Multiparking GmbH in Taufkirchen bei München.

www.multiparking.com



Einigkeit zählt sich aus: perfektes Erscheinungsbild einer geglückten Sanierung (großes Bild). In einem anderen Fall entschied die Gemeinschaft für neue Seitenträger, der Sondereigentümer aber bestand auf seinem alten Stellplatz (Foto unten).



Regel gut, solange es sich um Einzelbühnen (Zweifachparker) handelt. Schon bei Doppelbühnen (Vierfachparker) aber stößt er an seine Grenzen, da hier z. B. Mittelträger als tragende Teile verbaut sind, die auch den Stellplatznachbarn betreffen. Zudem ist die Frage nach der Verantwortlichkeit für die Hydraulik etc. auch hier nicht geklärt.

Was Reparaturen unnötig verzögert

Die bisher genannten Ansätze berücksichtigen insbesondere Standard-Doppel- bzw. -Stapelparker. Weitere Systeme, wie halbautomatische Parksysteine (TrendVario bzw. Combilift) und Parkpaletten betreffen oft deutlich mehr Nutzer als nur einen oder drei Stellplatznachbarn. Parkpaletten, die in der Fahrgasse verbaut sind, verursachen im Sanierungs- bzw. Schadensfall oft Probleme, da sie zwar nur einen oder zwei Stellplätze bereitstellen, eine Störung jedoch oft auch weitere Nutzer anderer konventioneller Stellplätze blockieren kann. Hier stößt der Ansatz, die Palette als Sondereigentum zu betrachten, schnell an seine Grenzen.

In halbautomatischen Parksysteinen können bis zu 29 Stellplätze verbaut sein. Auch wenn jeder Stellplatz fest einem Eigentümer bzw. Nutzer zugeschrieben ist, führen selbst kleinere Schäden innerhalb des Systems oft dazu, dass der gesamte Parkautomat nur eingeschränkt bzw. gar nicht nutzbar ist. Hier die Zustimmung aller Eigentümer bzw. des verantwortlichen Eigentümers zur Instandsetzung abzuwarten, ist gerade im Störfall eigentlich nicht möglich.

Die Hydraulik einer solchen Anlage gehört zu den Verschleißteilen, die unerwartet ausfallen können. Im Schadensfall ist oft eine schnelle Entscheidung notwendig. Tritt z. B. Hydrauliköl aus, müssen Eigentümer von Nachbarbühnen oft auch mit erheblichen Beeinträchtigungen rechnen, da meist mehrere Bühnen über einen Hydraulikkreislauf verbunden sind. Je mehr Eigentümer notwendige Reparaturen absegnen müssen, desto länger dauert der Entscheidungsprozess und umso länger kann auch der Parker ausfallen.

Pragmatische Lösungsansätze

Wie schon erwähnt, gibt es idealerweise einen Auftraggeber und eine Stelle, wo die Koordination zusammenläuft. Weil sich so der bürokratische Aufwand auf ein Minimum reduziert, lassen sich notwendige Arbeiten nicht nur schneller, sondern auch kosteneffizient durchführen. Ist dies nicht möglich, gibt es immer noch Alternativen, alle Beteiligten möglichst gut einzubinden und gemeinsame Entscheidungen herbeizuführen. Zielführend und hilfreich ist es, wenn der Verwalter als Koordinator die Kommunikation zur Abstimmung unterstützt.

Generell sollte jede WEG festlegen, wie konkret vorzugehen ist, damit alle Beteiligten wissen, wie zu verfahren ist, wenn eine Reparatur in Auftrag zu geben ist. Im Sinne einer technisch praktikablen und langfristig sinnvollen Lösung kann es ratsam sein, auf die Unterstützung des jeweiligen Herstellers zu setzen, damit mögliche Besonderheiten der jeweiligen Anlage Berücksichtigung finden.

Um Eigentümer bestmöglich in anstehende Entscheidungsprozesse einzubinden, haben sich Sammeltermine vor Ort bewährt. So

Der **Sammeltermin** vor Ort bindet **alle Eigentümer in Entscheidungen** ein.

Das **Kostenangebot** sollte **alle Leistungen** umfassen, auch bei Einzelbeauftragung.

können bestehende Mängel am Objekt bewusst gemacht, eventuelle Fragen gleich beantwortet und auch Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und diskutiert werden. Insbesondere wenn Aufträge von einzelnen Sondereigentümern erteilt werden, hat sich dies als Erfolg versprechende und transparente Vorgehensweise bewährt, die in der Regel zudem die Kosten im Rahmen hält. Ist zudem über den Umfang einer Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme zu entscheiden, lässt sich auf diesem Wege auch gleich der Ausblick für die Zukunft anschaulich machen.

Damit alle Beteiligten den Überblick bewahren, sollte das zu erstellende Kostenangebot alle Maßnahmen komplett ent-

halten. Werden dann mehrere Aufträge von verschiedenen Eigentümern erteilt und auch anteilig bezahlt, halten die Hersteller entsprechende Formulare bereit, die angefordert werden können. Eine solche Auftragsaufteilung geht allerdings einher mit erhöhtem administrativen Aufwand aufseiten des Auftragnehmers, der diesen auch in Rechnung stellen wird.

Derzeit noch nicht sehr verbreitet, aber zielführend ist der folgende Ansatz: Die Eigentümer gründen eine eigene Gemeinschaft für die Doppelparkerstellplätze. So kann auch der Verwalter im vorgegebenen Kostenrahmen kurzfristig Entscheidungen treffen, und größere Maßnahmen lassen sich ganzheitlich vorbereiten und zur Ent-

scheidung vorlegen – mit transparent kalkulierbarem Verwaltungsaufwand.

Sonderfall Betonsanierung und Komplettaustausch

Weitere Probleme werfen die in den letzten Jahren immer häufiger anstehenden Betonsanierungen auf. Soll der Beton einer Tiefgarage saniert werden, müssen darin verbaute Parksysteme entweder ab- und wieder aufgebaut oder komplett durch neue Systeme ersetzt werden. Zumindest in diesem Fall sollte man von der Deklaration als Sondereigentum absehen, da dies weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Ab einem gewissen Anlagenalter bzw. -zustand ist es ohnehin ratsam, über den Komplettaustausch des Parksystems nachzudenken, um sich wiederholende Reparaturkosten auf lange Sicht zu vermeiden. Derartige Entscheidungen sollten Eigentümer gemeinsam treffen, sonst bleiben Mehrfachkosten unvermeidlich – und die sorgen in jeder WEG für Unmut.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.vdiv-management.de oder per E-Mail an bestellung@vdiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet: www.vdiv.de

VDIV-Praxishilfen



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



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

VDIV-Branchenbarometer



7. VDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2019
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249 (zzgl. MwSt.)
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149 (zzgl. MwSt.)
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79 (zzgl. MwSt.)
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände: € 39 (zzgl. MwSt.)

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: August 2019)

Zum Download | Für VDIV-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.vdiv-management.de



Durch Höchstdruckwasserstrahlen freigelegte Bewehrung



Grube der demontierten Parkanlage



Aufbringen der Bodenbeschichtung

Zwei auf **einen Streich**

In Tettngang wurden Substanz und Erscheinungsbild zweier aneinandergrenzender Tiefgaragen instand gesetzt. Ein Projektbericht der Hydro-Tech GmbH, Bobingen.

Von Andre Schuchardt, Projektleiter Hydro-Tech GmbH

Bei den Sanierungsobjekten handelt es sich um zwei in den Jahren 1993 und 1994 in Ortbetonbauweise errichtete eingeschossige und aneinander angrenzende Tiefgaragen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 2 500 qm. Die Gesamtfläche der Tiefgaragen ist für 115 Stellplätze konzipiert. 62 hiervon entfallen auf sogenannte Doppelparker, ein mechanisches Parksystem, bei dem auf jeweils zwei Metallplattformen in einer Grube platzsparend und effizient geparkt werden kann.

Sanierungsziele und Leistungskatalog

Die beiden Garagen in der Tettnger Ramsbachstr. 7 und 9 sowie in der Jahnstr. 26 und 26/1 liegen direkt nebeneinander, haben aber jeweils getrennte Zufahrten. Im Rahmen der Maßnahme werden beide Garagen nach dem gleichen Leistungskatalog instandgesetzt. Aufgeteilt wird in zwei Bauabschnitte, damit jeweils eine der Garagen nutzbar bleibt, während die andere gesperrt wird.

Im Zuge der Sanierungsplanung gab es ursprünglich zwei Varianten: Variante A beinhaltete die Bodenbeschichtung lediglich in Teilflächen, Variante B die vollflächige Bearbeitung und Beschichtung aller Flächen.

Der Auftraggeber entschied sich letztlich für Variante B, die vollflächige Bearbeitung und Erneuerung aller Oberflächen. Aus unserer Sicht bietet dieser Entschluss sowohl technische, als auch optische Vorteile: Nach der Bearbeitung wird man keine Schwachstellen und keine Übergänge mehr vorfinden, und das Objekt wird sowohl optisch als auch technisch ein neuwertigeres Gesamtbild aufweisen.

Im Wesentlichen werden bei der Instandsetzung folgende Leistungen umgesetzt:

- Betonsanierung der Bodenflächen, Stützen und Wandsockel sowie der Decken und Fugenbereiche. Bearbeitet werden sowohl die Fahr- als auch die Doppelparkerbereiche.
- Vollflächiges Aufbringen eines OS 4-Systems zum Schutz von Wand- und Stützenflächen

- Sanierung von Rissen durch Tränken und Einbau von Rissbandagen
- Aufbringen eines OS 8-Systems an den Bodenflächen
- Aufbringen eines OS 2-Systems an den Deckenflächen

Um die Instandsetzungsarbeiten in den Parkgruben durchführen zu können, müssen zunächst die Metallkonstruktionen komplett ausgebaut und entfernt werden. Für die Dauer der Sanierung werden die Doppelparkanlagen jeweils in der Nachbargarage zwischengelagert. Auftraggeberseitig wird die Zwischenzeit genutzt, um eine Überholung der Anlagen durch eine Spezialfirma durchführen zu lassen.

Die Bauteiluntersuchungen

An allen Boden- sowie Sockelflächen muss zu Beginn der Sanierung eine Bauteiluntersuchung mittels Potenzialfeldmessung durchgeführt werden. Mit dieser zerstörungsfreien elektrochemischen Methode kann durch Spannungsmessungen festgestellt werden, wo die Bewehrung im



Wiedereinbau der Doppelparker



Stahlbeton korrodiert ist, bzw. wo eine entsprechende Gefährdung vorliegt. So lassen sich auch ohne Bauteilöffnungen Schädigungen an der Bewehrung im Beton orten. Im vorliegenden Fall dient die Potenzialfeldmessung vor allem auch der genaueren Eingrenzung der zu bearbeitenden Schadensbereiche.

Die senkrechten Flächen

Zunächst wird der Untergrund aller senkrechten Flächen, d. h. der Wände und Stützen, vorbereitet. Wie bei der Hydro-Tech GmbH üblich, erfolgt die Untergrundvorbereitung auf den Flächen mittels Höchstdruckwasserstrahlen (HDW). An den Anschlussbereichen bzw. in der direkten Umgebung von Installationen (Elektrik, Technik der Doppelparker usw.) wird der Beton abgeschliffen. Im Anschluss werden diese Bereiche mit einem technischen Feinspachtel versehen. Dieser ist Teil des OS 4-Beschichtungssystems und wird durch Aufspritzen im Airless-Verfahren verarbeitet. Da die Wände der Doppelparkergruben eine Höhe von fünf bis sechs Meter aufweisen, müssen diese Arbeiten auf einem Gerüst ausgeführt werden.

Decken- und Bodenflächen

Die Deckenflächen werden im Wasserstrahlverfahren gereinigt und erhalten anschließend eine Beschichtung mit einem OS 2-System in Form einer Hydrophierung und Versiegelung. Auf allen Bodenflächen wird nach der Untergrundvorbereitung ein OS 8-System appliziert. Hier wurde eine OS

8-Beschichtung mit rissüberbrückenden Eigenschaften gewählt, die für das Befahren mit Fahrzeugen geeignet ist. Das Beschichtungssystem bietet außerdem Schutz gegen den Eintrag von Tausalzen und beugt somit erneuten Korrosionsschäden der Bewehrung vor.

Zeitliche Koordination

In zeitlicher Abfolge werden die Bodenflächen der Doppelparker zuerst bearbeitet. Um mechanische Beschädigungen, die durch den Wiedereinbau der Doppelparker entstehen könnten, von vornherein auszuschließen, wird die Bearbeitung der Fahrbahnflächen bis zum Schluss zurückgestellt. Aus Gründen der Zeiterparnis erfolgt zeitgleich mit dem Wiedereinbau der Doppelparksysteme die Bearbeitung von Sockelflächen, Hohlkehlen und Rissbereichen in den übrigen Bereichen der Garage. Nach kompletter Fertigstellung der Gruben kann schlussendlich auch die Fahrbahn beschichtet werden. So werden sich beide Garagen nach Abschluss aller Arbeiten vollflächig runderneuert und sowohl technisch einwandfrei als auch optisch ansprechend präsentieren.

Beschichtungen
schützen vor neu-
erlicher Korrosion
der Flächen.

IHR SERVICEPARTNER FÜR IHR PARKSYSTEM

Als 100% Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische Parksysteme oder automatische Parkanlagen geht.

Unsere Serviceleistungen bieten wir für Parksysteme aller gängigen Hersteller an – und das in ganz Deutschland.

- Erfassung des Ist-Zustands Ihrer Anlagen
- Inspektions-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Erweiterte Servicebereitschaft
- Serviceverträge und Mobilitätsvereinbarungen
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme

Rufen Sie uns unter +49 [0] 7044 46-101 an. Gerne beraten wir Sie rund um Ihre Parksysteme.

PGS Parking- und Garagen-Service GmbH
Ölgrabenstr. 14 | 71292 Frießheim | Deutschland
info@pgs-service.de | pgs-service.de



Aktuelle Urteile

Was bei Verwalterbestellung und Vertragsgestaltung alles schiefgehen kann!
Und: Wenn der Mieter zum Leidtragenden des Zuwiderhandelns eines Eigentümers
gegen die Teilungserklärung wird – der BGH hatte zu entscheiden.

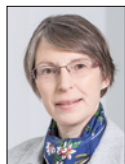
ZUM ERNENNUNGS- UND BESTELLUNGSVERFAHREN EINES VERWALTERS

(BGH, Urteil vom 5.7.2019, Az. V ZR 278/17)

► DAS THEMA

In vorliegendem Fall stimmte die Wohnungseigentümergeinschaft für zwei Beschlüsse: Mit dem ersten Beschluss bestellten sie eine neue Verwalterin. Der

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

www.asd-law.com

zweite Beschluss ermächtigte drei Wohnungseigentümer, mit der Verwalterin einen entsprechenden Verwaltungsvertrag abzuschließen, der bestimmte Klauseln enthielt, die sowohl das Amtsgericht als auch die Berufungsinstanz nicht für AGB-konform erachteten. Was bedeutet das aber für die Gültigkeit des Ermächtigungsbeschlusses? Und zu welchem Zeitpunkt findet eine AGB-Kontrolle des Verwaltervertrags statt? Diese Fragen hatte der BGH vorliegend unter anderem zu beurteilen.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Mit Beschluss vom 8. April 2015 hatte die Mehrheit der Wohnungseigentümer die T. Verwaltung GmbH (nachfolgend: T.) zur neuen Verwalterin bestellt. Während des gegen diesen

Beschluss eingeleiteten Anfechtungsverfahrens fand am 11. September 2015 eine Wohnungseigentümerversammlung statt, auf der unter TOP 2 über die (erneute) Bestellung einer Verwalterin und unter TOP 3 über die Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Verwaltervertrags mit der neuen Verwalterin entschieden werden sollte. Die Wohnungseigentümer beschlossen mehrheitlich zu TOP 2, die T. für den Zeitraum vom 19. September 2015 bis zum 31. Dezember 2017 zur Verwalterin zu bestellen, und zu TOP 3, drei Wohnungseigentümer zum Abschluss des als Entwurf vorliegenden Verwaltungsvertrags mit der T. zu ermächtigen.

Dieser Vertragsentwurf enthielt u. a. folgende Bestimmungen: Befreiung des Verwalters vom Verbot des Selbstkontrahierens

gemäß § 181 BGB, Ermächtigung des Verwalters der eigenmächtigen Bestellung von Sonderfachkräften und Einstellung von Reinigungskräften bis zu einem Aufwand von 2.000 Euro, Sondervergütungen wie z. B. 20 Euro netto für Mahnungen säumiger Hausgeldschuldner, eine 1,5-fache Monatsvergütung des Verwalters für eine zusätzliche Eigentümerversammlung sowie ein Prozent des aufzubringenden Betrags für die Erhebung von Sonderumlagen mit einer Deckelung bei 1.785 Euro.

Auf die Beschlussanfechtungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht beide Beschlüsse für ungültig erklärt. Die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer hat das Landgericht zurückgewiesen mit der Begründung, dass der Beschluss über die Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, weil viele der Klauseln der AGB-Kontrolle nicht standhielten. Er sei daher für ungültig zu erklären.

Gegen die Zurückweisung der Berufung wenden sich die Beklagten nun mit der von dem Senat zugelassenen Revision. Der BGH jedoch gab den Beklagten recht und verwies die Sache zurück an das Berufungsgericht, u. a. mit folgender Begründung:

Das Berufungsgericht hätte, so der BGH, den Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss des Verwaltervertrages mit der T. weder insgesamt noch bezüglich einzelner Klauseln für ungültig erklären dürfen. Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung des Ermächtigungsbeschlusses ist allein die Frage, ob die den Wohnungseigentümern erteilte Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags mit der T. entsprechend dem von dieser vorgelegten Muster den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, nicht dagegen die Auswahl der T. als Verwalterin. Letztere hätte, da über die Bestellung der Verwalterin zulässig in einem gesonderten Beschluss entschieden wurde, im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage des Bestellungsbeschlusses, nicht aber des

Ermächtigungsbeschlusses entschieden werden müssen. Der Bestellungsbeschluss war jedoch nicht angefochten worden. Daher darf ein Beschluss nicht allein deshalb für ungültig erklärt werden, weil der andere Beschluss für ungültig erachtet wird.

Des Weiteren stellt der BGH fest, dass eine AGB-Kontrolle nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Vertrages oder einen Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters vorzunehmen ist, sondern erst bei der Anwendung des Vertrags im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter. Die Ermächtigung zum Abschluss eines Verwaltervertrags mit Klauseln, die der AGB-Kontrolle nicht standhalten, oder die Annahme eines entsprechenden Vertragsangebots beeinträchtigt weder das Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft noch das Gesamt- oder Einzelinteresse der Wohnungseigentümer. Diese könnten nicht überblicken, ob der Vertragsschluss insgesamt oder nur hinsichtlich einzelner Klauseln scheitert, sodass erhebliche Unsicherheiten bestehen, da unterschiedliche Gerichte die Schwelle zum

Scheitern des gesamten Vertragsschlusses unterschiedlich bewerten.

Letztlich widerspricht die Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zum Abschluss eines Verwaltungsvertrags ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Grenzen des ihnen auch bei der Ausgestaltung des Verwaltervertrags zustehenden Gestaltungsermessens überschritten haben. Nach Ansicht des BGH werden diese Grenzen von den Wohnungseigentümern aber weder dadurch überschritten, dass sie einen von dem Verwalter vorformulierten Vertrag schließen, der Klauseln enthält, die der AGB-Kontrolle nicht standhalten, noch dadurch, dass sie eine Ermächtigung zum Abschluss eines solchen Vertrags namens der Wohnungseigentümergeinschaft beschließen. Auch die von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ergeben nicht, dass die Wohnungseigentümer die Grenzen ihres Ermessens bei der Festlegung und Ausgestaltung der Sondervergütungen für die Mahnung von Wohnungseigentümern, für die Verwaltung von Sonderumlagen und für die Durchführung zusätzlicher Eigentümerversammlungen überschritten haben. Somit liegt kein Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung vor.

VERWALTERSTRATEGIE

Für Verwalter enthält dieses Urteil zwei wichtige Erkenntnisse: Zum einen kann im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung über die Bestellung des Verwalters und über die Ermächtigung von einzelnen Wohnungseigentümern zum Abschluss eines geeigneten Verwaltervertrags in zwei separaten Beschlüssen entschieden werden, sofern sie in ein und derselben Versammlung geschehen. Zum zweiten findet im Rahmen der Beschlussfassung über die Ermächtigung der Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrags keine AGB-Kontrolle statt. Der Verwaltervertrag, der regelmäßig als Allgemeine Geschäftsbedingung behandelt wird, unterliegt danach erst bei der Anwendung des Vertrags im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter der AGB-Kontrolle.

Diese Entscheidung erleichtert zwar die Bestellung und den Vertragsabschluss mit dem Verwalter, verschiebt die AGB-Kontrolle der Vertragsklauseln jedoch ins laufende Vertragsverhältnis.

EVENTUELLER UNTERLASSUNGSANSPRUCH GEGEN MIETER WEGEN NUTZUNG EINER „LADEN“-FLÄCHE ALS EISDIELE?

(BGH, Urteil vom 25.10.2019, Az. V ZR 271/18)

► DAS THEMA

Der vorliegende Fall, über den der BGH letztens zu entscheiden hatte, behandelt zwei interessante Fragestellungen: Kann eine Fläche, die in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet wird, auch als Eisdiele mit Bestuhlung und Bedienung (auch im Außenbereich) vermietet und verwendet werden? Und hat die Wohnungseigentümergeinschaft eine Handhabe gegen den Mieter selbst, oder muss sie gegen den Vermieter als Eigentümer des Sondereigentums vorgehen? Hatte der BGH die zweite Frage bisher immer offengelassen, so hat er sich nun wie folgt festgelegt:

► DER FALL

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte zu 3 (nachfolgend „Beklagter“) ist Mieter einer im Erdgeschoß gelegenen Teileigentumseinheit, die im Eigentum der am Revisionsverfahren nicht beteiligten Beklagten zu 1 und 2 steht. In einer in der notariellen Teilungserklärung enthaltenen Regelung über die Nutzung der Einheit wird diese als „Laden“ bezeichnet. Der Beklagte betreibt darin eine Eisverkaufsstelle als Café mit Bestuhlung im und vor der Sondereigentumsfläche, in der er neben Eis auch Kaffeespezialitäten und Erfrischungsgetränke anbietet.

Die Wohnungseigentümer wollten diese Nutzung der Fläche nicht mehr dulden. Daher fassten sie auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 1. November 2016 den Beschluss, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheit als Eisdiele zu beauftragen.

Das Amtsgericht hat der gegen den Beklagten gerichteten Klage auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheit als Gastronomiebetrieb, insbesondere als Eisdiele, stattgegeben. Seine hiergegen gerichtete Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen.

Die Revision jedoch hatte keinen Erfolg. Der BGH stellt klar fest, dass eine Einheit, deren Zweckbestimmung in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet ist, nicht als Eisverkaufsstelle mit Bestuhlung im Innen- und Außenbereich verwendet werden kann. Diese Ansicht begründet er damit, dass unter einem Ladenraum Geschäftsräume verstanden werden, in „denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten werden, bei denen aber der Charakter einer (bloßen) Verkaufsstätte im Vordergrund stehe“. In einer bestuhlten Eisdiele mit Bedienung am Tisch werde jedoch der Kunde zum Gast – er werde zum Verweilen und zum sofortigen Verzehr der angebotenen Waren vor Ort eingeladen. Während bei einem Laden der Kauf der Ware im Vordergrund stehe, dominierten bei einer Eisdiele der Verbrauch der Speisen und Getränke, sowie die Kommunikation mit anderen Gästen.

Dies führe zudem zu einer höheren Belastung der übrigen Eigentümer, da durch das

Verweilen der Gäste, durch die Kommunikation, durch das Benutzen von Besteck und Geschirr, durch das Rücken von Stühlen und durch das Bedienen der Kundschaft eine höhere Geräuschkulisse entstehe als bei einer Nutzung der Einheit als Ladengeschäft.

Da die Klägerin gegen den Mieter selbst vorgegangen war, musste sich der BGH zudem mit der Frage befassen, ob die Wohnungseigentümergeinschaft einen direkten Anspruch gegen diesen hat. Zum ersten Mal legte sich der BGH nun fest und entschied, dass ein solcher Anspruch durchaus besteht. Dieser gründet sich jedoch nicht auf dem WEG, da es sich nicht um eine geforderte Unterlassung im Innenverhältnis der Eigentümer handelt, sondern auf § 1004 Abs. 1 BGB. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat daher einen entsprechenden Anspruch auf Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung der Teileinheit.

Der BGH folgte damit der Berufungsinstanz, die einen solchen unmittelbaren Unterlassungsanspruch der Klägerin gemäß § 1004 Abs. 1 BGB mit der Begründung bejaht hatte, dass die Nutzung der Teileigentumseinheit als Gastronomiebetrieb, insbesondere als Eisverkaufsstelle, unter Zugrundelegung des allgemeinen Sprachgebrauchs nicht unter den Begriff des Ladens subsumiert werden könne, wie er als Zweckbestimmung in der Teilungserklärung für diese Räumlichkeiten vorgesehen sei, und somit zweckwidrig sei.

Und weiter: Durch die Festlegung der Zweckbestimmung der Einheit als „Laden“ haben die Wohnungseigentümer eine inhaltliche Ausgestaltung des Sondereigentums getroffen. Diese Bestimmung beschränkt die Befugnis des Sonderei-



gentümers im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern, sein Eigentum nach Belieben zu nutzen. Widerspricht nun die Nutzung einer Sondereigentumseinheit der Zweckbestimmung, so stellt es sich als (mittelbare) Beeinträchtigung des Eigentums aller Wohnungseigentümer dar – dies auch dann, wenn sie nicht durch den Eigentümer selbst, sondern durch dessen Mieter erfolgt. Eine Duldungsverpflichtung der Wohnungseigentümer besteht daher selbst dann nicht, wenn der Mieter vertraglich im Verhältnis zu seinem Vermieter zu einer solchen Nutzung berechtigt sein sollte. Denn der Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, kann diesem nicht mehr an Rechten übertragen, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern hat.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat in diesem Urteil klar festgestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in dem Fall, in dem die Teilungserklärung eine Zweckbestimmung der Teileigentumseinheit beinhaltet und ein Mieter mit seinem Gebrauch dieser Teileinheit gegen diese Zweckbestimmung verstößt (selbst dann, wenn er dazu von seinem Vermieter, also dem Sondereigentümer berechtigt wurde), die Gemeinschaft einen direkten Unterlassungsanspruch gegen den Mieter gemäß § 1004 Abs. 1 BGB hat. Diese Frage hatte der BGH bisher ausdrücklich offengelassen, sich nun jedoch festgelegt.

Verwalter sollten daher auf das hohe Risiko einer zweckwidrigen Vermietung von Teileigentumseinheiten hinweisen. In vorliegendem Fall muss der Mieter, der die Fläche von dessen Vermieter, dem Sondereigentümer, als Eisverkaufsstelle angemietet hat, sein Geschäft schließen. Dies ist mit hohen finanziellen Ausfällen verbunden und birgt daher ein hohes Haftungsrisiko für den Sondereigentümer, der als Vermieter die Verantwortung für die ordnungsgemäße Benutzung seines Teileigentums trägt.

8. VDIV-Branchenbarometer

Die Jahresumfrage der Immobilienverwalterwirtschaft

Betriebswirtschaftliche Potenziale heben | zukunftsorientiert ausrichten | branchenspezifische Kennziffern abgleichen | eigene betriebliche Schwerpunkte schärfen | langfristig profitieren

Ergebnisse nur für Teilnehmer der Umfrage kostenfrei!

www.vdiv.de/branchenbarometer



Bis 27. März 2020 teilnehmen und gewinnen:

Wir verlosen 3 Kompakttickets für den 28. Deutschen Verwaltertag am 3. und 4. September 2020 in Berlin!



Aktuelle Urteile

Was passiert mit Rechten und Pflichten eines Vermieters nach einem Eigentümerwechsel, und was gilt für Räumungen bei Mieterinsolvenz? Zwei Gerichtsentscheide sorgen für Klarheit.

ABSTANDSZAHUNG FÜR VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG UND VERÄUSSERUNG DES GRUNDSTÜCKS – ÜBERGANG NACH § 566 BGB?

(OLG Jena, Urteil vom 30.8.2019, Az. 4 U 858/18)

► DAS THEMA

Bei einer Veräußerung des Grundstücks geht nach § 566 BGB „der Mietvertrag“ spätestens mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch auf den Erwerber über und dieser wird nun der Vermieter. Der BGH hat in den letzten Jahren mehrfach aufgezeigt, dass dies nicht für alle in der Vertragsurkunde niedergelegten Rechte und Pflichten gilt, sondern lediglich für solche, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Der BGH hatte dies zuletzt für ein Vorkaufsrecht verneint (BGH Urteil vom 12.10.2016 – XII ZR 9/15). Im vorliegenden Fall stand die Frage im Raum, ob eine Abstandszahlung, die der Erstvermieter und Verkäufer mit seinem Mieter für eine vorzeitige Vertragsaufhebung vereinbart hatte, nun nach § 566 BGB übergeht oder nicht.

► DER FALL

Der Vermieter wollte das Grundstück verkaufen und hatte deshalb seinem Mieter in einem Nachtrag zum Mietvertrag eine Abstandszahlung von 80.000 Euro versprochen, wenn dieser den Mietvertrag vorzeitig beendet und räumt. Der Mieter räumte pünktlich und verlangte die

Abstandszahlung von seinem ehemaligen Vermieter. Inzwischen war das Grundstück aber verkauft und der neue Erwerber bereits als Eigentümer eingetragen worden, sodass der Erwerber auch schon Vermieter wurde. Der ehemalige Vermieter weigerte sich daher, die Abstandszahlung zu leisten und meinte, dass der Mieter sich an den Erwerber und aktuellen Vermieter halten müsse. Sowohl das LG Meiningen als auch das OLG Jena haben der Klage des Mieters gegen seinen ehemaligen Vermieter stattgegeben und entschieden, dass die Pflicht zur Leistung der vereinbarten Abstandszahlung gerade nicht auf den Erwerber und aktuellen Vermieter übergegangen ist. Beide Gerichte haben sich dabei auf die aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Frage des engen Zusammenhangs mit dem Mietverhältnis berufen. Das OLG Jena stellt ausdrücklich klar, dass der Erwerber nicht automatisch an alle Rechte und Pflichten gebunden ist, auch wenn diese als zusätzliche Vereinbarungen im schriftlichen Mietvertrag, bzw. hier in einem Nachtrag, nieder-

gelegt sind. Es beruft sich darauf, dass § 566 BGB als Ausnahmeregelung eng auszulegen ist. Ein nur wirtschaftlicher Zusammenhang genügt nicht, ebenso wenig ein rechtlich untrennbarer Zusammenhang, der hier durch die Vereinbarung in einem Nachtrag zum Mietvertrag hergestellt wurde. Gegen den Zusammenhang der Vereinbarung mit dem Mietverhältnis spricht gerade, dass die Abstandszahlung die (vorzeitige) Beendigung des Mietverhältnisses bezweckte, nicht dessen Fortsetzung. Ebenso hatte der BGH in seiner Entscheidung betreffend das Vorkaufsrecht argumentiert, dessen Ausübung das Mietverhältnis beendet und damit gerade nicht die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erwerber betrifft. Auch kommt es nicht darauf an, ob der Nachtrag weitere Rechte und Pflichten begründet hat, die tatsächlich in engem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen und deshalb vom Erwerber übernommen werden müssten. Vielmehr ist jeder Anspruch einzeln zu prüfen. Für die Frage, wer gegenüber dem Mieter die Abstandszahlung



schuldet, ob der Verkäufer oder der Erwerber, spielt es auch keine Rolle, was Verkäufer und Erwerber bezüglich dieser Zahlung im Kaufvertrag geregelt haben. Dies stellt nur einen internen Ausgleich zwischen den Parteien des Kaufvertrags dar, der Schuldner des Mieters bleibt jedoch der Verkäufer. Der ehemalige Mieter hatte daher zu Recht den ehemaligen Vermieter und Verkäufer auf die Zahlung der Abstandssumme in Anspruch genommen.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei Verkauf eines vermieteten Objekts ist mehr und mehr darauf zu achten, welche Pflichten automatisch auf den Erwerber übergehen, und welche trotz der Regelung in § 566 BGB beim Verkäufer und ehemaligen Vermieter bleiben. Für solche Pflichten sollte im Kaufvertrag eine Freistellung vereinbart werden. Aus Mietersicht steigt das Insolvenzrisiko des ehemaligen Vermieters, da dieser nicht mehr Grundstückseigentümer ist. Hier sollten bei Geltendmachung eines Anspruchs rechtzeitig entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

ZU DEN ANSPRÜCHEN AUF RÄUMUNG NACH MIETERINSOLVENZ (BGH, Urteil vom 11.4.2019, Az. IX ZR 79/18)

► DAS THEMA

Bei Insolvenz des Mieters herrscht häufig große Unklarheit, welche Ansprüche des Vermieters bestehen und in welchem Umfang und welcher Form diese geltend gemacht werden können. Das hier zu besprechende Urteil des IX. Senats (Insolvenz-Senat) knüpft an die neuere Rechtsprechung der Mietrechts-Senate an und bringt hier einiges Licht ins Dunkel. Die Grundsätze zur Räumung bei Mieterinsolvenz seien vorab nochmal kurz dargestellt:

Der Vermieter kann nur kündigen und Räumung verlangen, wenn nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein Mietrückstand entsteht, der ihn zur Kündigung berechtigen würde. Mietrückstände vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens berechtigen nicht mehr zur Kündigung, diese können nur noch als Insolvenzforderungen zur Tabelle angemeldet werden bzw. eine eventuell vorhandene Kautions hierauf verrechnet werden.

Dagegen hat der Insolvenzverwalter ein Sonderkündigungsrecht, das er mit einer Frist von drei Monaten jederzeit im Laufe des Insolvenzverfahrens ausüben kann. Dann ist der Insolvenzverwalter verpflichtet, das Grundstück pünktlich zu räumen. Das Gleiche gilt natürlich bei Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung. Gleichzeitig

hat der Vermieter einen insolvenzrechtlichen Aussonderungsanspruch an der Mietsache, die in seinem Eigentum steht, und der auf unmittelbaren Besitz an der Mietsache gerichtet ist. Fraglich ist, in welchem Zustand der Insolvenzverwalter das Grundstück zurückgeben muss, insbesondere inwieweit er noch die Räumung und eventuelle Schadensbeseitigungsmaßnahmen selbst vornehmen muss, oder inwieweit auch solche Forderungen Insolvenzforderungen sind, die in Geldansprüche umgewandelt und ebenfalls zur Insolvenztabelle angemeldet werden müssen.

Schließlich thematisiert das Urteil den Rechtscharakter einer Forderungsanmeldung zur Insolvenztabelle bzw. deren Rücknahme.

► DER FALL

Die Insolvenzschuldnerin hatte ein riesiges Gelände gemietet und war berechtigt, dort unter anderem Abfälle und Steine in großen Haufwerken zu lagern. Der Insolvenzverwalter schloss mit dem Vermieter einen Aufhebungsvertrag, in dem zwar die Räumung des Grundstücks vereinbart wurde, hiervon jedoch ausdrücklich ausgenommen wurden die Ablagerungen von Sand, Kompost, Baureststoffen und Ähnlichem; insoweit sollte es bei den insolvenzrechtlichen Vorschriften

verbleiben, ebenso für Bodenkontaminationen und sonstige Altlasten. Der Vermieter meldete zunächst geschätzte Beseitigungskosten in Höhe von 4,35 Mio. Euro zur Insolvenztabelle an, nahm davon aber nach dem Prüfungstermin einen großen Teil zurück und reduzierte seine Anmeldung auf etwa 1,68 Mio. Euro, davon ca. 125.000 Euro Gutachter-, Ingenieurs- und Anwaltskosten. Der Insolvenzverwalter stellte die Entsorgungskosten zur Tabelle fest, lediglich der Teil, der auf Gutachter-, Ingenieurs- und Anwaltskosten entfiel, blieb bestritten. In einem späteren Schreiben erhöhte der Vermieter seine Forderung wieder um weitere 2,8 Mio. Euro. Der Vermieter klagte nun auf Feststellung zur Insolvenztabelle, sowohl betreffend des angemeldeten, jedoch streitig gebliebenen Betrags der Gutachterkosten, wie auch hinsichtlich der weiteren geltend gemachten Entsorgungskosten.

Im Rahmen der Frage, ob dem Vermieter die geltend gemachten Gutachterkosten zustehen, entscheidet der BGH die eigentlichen insolvenzrechtlichen Themen: Ein Anspruch auf die Gutachterkosten könnten dem Vermieter nur im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs zustehen. Sie sind weder Teil des insolvenzrechtlichen Aussonderungsanspruchs, der sich nur auf Besitzverschaffung im bestehenden Zustand richtet,

MIETRECHT

noch Teil der mietvertraglichen Räumungspflicht. Diese umfasst zwar die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder vom Vermieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen, jedoch keinen weiterreichenden Schadensersatzanspruch. Hier klärt der Insolvenzsenat des BGH die Frage, inwieweit diese Räumungspflicht Masse-schuld ist und daher vom Insolvenzverwalter noch selbst durchgeführt bzw. die Kosten in voller Höhe als „Masseverbindlichkeit“ erstattet werden müssen, bzw. inwieweit der Vermieter nur einen Insolvenzan-spruch auf Geldersatz für die Räumungskosten hat, den er zur Insolvenztabelle anmelden muss: Entscheidend ist hierfür – ähnlich wie bei dem vom BGH kürzlich entschiedenen Fall zum Vermieterpfandrecht an Betriebs-Kfz (BGH, Urteil vom 6.12.2017 – XII ZR 95/16) – der Zeitpunkt der Einbringung der Gegenstände auf das Mietgrundstück. Gegenstände und Einrichtungen, die sich schon vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf dem Mietgrundstück befanden, muss der Insolvenzverwalter nicht selbst räumen, insoweit begründet der Räumungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung. Nur Gegenstände, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingebracht wurden, sind vom Insolvenzverwalter zu räumen bzw. begründen Masseverbindlichkeiten.

Diese Feststellungen trifft der Senat im Hinblick auf den geltend gemachten Schadensersatzanspruch hinsichtlich der Gutachterkosten. Diesbezüglich greift der Insolvenz-Senat zunächst auf die Rechtsprechung der beiden Mietsenate zum Schadensersatz zurück. Hiernach können Schadensersatzansprüche entweder aus der schuldhaften Verletzung einer Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB) begründet werden, oder es handelt sich um einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung (§§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB). Für die Verletzung einer Nebenpflicht fehlt es hier bereits am Verschulden, da die Mieterin gerade aus dem Mietzweck berechtigt war, Haufwerke zu lagern, insbesondere war in den Tatsacheninstanzen nicht festgestellt

worden, dass die Lagerung der Haufwerke tatsächlich pflichtwidrig zu einer Kontamination der Böden geführt hatte. Auch ein Schadensersatzanspruch statt der Leistung steht dem Vermieter nicht zu. Der Insolvenzverwalter war nämlich nach den dargestellten Grundsätzen nicht zur Räumung der Haufwerke verpflichtet, sodass es einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung auch nicht geben kann. Die angemeldeten Gutachterkosten waren daher vom Insolvenzverwalter zu Recht bestritten worden und konnten nicht zur Tabelle festgestellt werden.

Der prozessuale (und daher im Abdruck der Entscheidung vorausgehende) Teil des Urteils befasst sich mit der Frage, ob die weitere vom Vermieter nachträglich geltend gemachte Forderung überhaupt korrekt angemeldet war und daher (nach Prüfung) zur Tabelle festgestellt werden konnte. Der BGH verneinte bereits die korrekte Anmeldung, die Voraussetzung für die vom Vermieter erhobene Tabellenfeststellungsklage ist. Zwar hatte der Vermieter zunächst 4,35 Mio. Euro zur Tabelle angemeldet, diese Forderung dann aber mit Schreiben an den Insolvenzverwalter zu einem großen Teil zurückgenommen, sodass nur noch 1,68 Mio. Euro angemeldet blieben. Die Erhö-

hung der Forderung erfolgte in einem weiteren Schreiben, das nach Feststellung zur Tabelle beim Insolvenzverwalter einging und daher von diesem nicht mehr berücksichtigt werden musste. Für die Zulässigkeit der Klage kam es deshalb darauf an, ob die Anmeldung noch in Höhe des ursprünglichen hohen Betrags von 4,35 Mio. Euro bestand, oder ob der Vermieter hiervon große Teile wirksam zurückgenommen hatte. Der BGH misst hierfür dem Prüftermin im Insolvenzverfahren eine ganz maßgebliche Rolle bei. Vor diesem Termin können Anmeldungen und auch die Rücknahme der Anmeldung gegenüber dem Insolvenzverwalter erklärt werden; nach diesem Termin muss eine weitere Anmeldung bzw. Rücknahme auch dem Insolvenzgericht zugehen, dies geschieht in der Regel, indem der Insolvenzverwalter solche Schreiben an das Insolvenzgericht weiterleitet. Mit Eingang beim Insolvenzgericht werden solche Erklärungen wirksam, der BGH zieht insoweit Parallelen zum Eingang einer Rechtsmittelschrift beim unzuständigen Gericht und Weiterleitung an das zuständige Gericht. Da das Berufungsgericht nicht aufgeklärt hatte, ob die Rücknahme der Forderung auch beim Insolvenzgericht eingegangen war, musste der BGH die Sache hinsichtlich dieser Frage zurückverweisen.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei einer Mieterinsolvenz ist Vorsicht geboten, denn bereits das Insolvenzverfahren ähnelt hinsichtlich seiner Fristen, Termine und Verbindlichkeit von Erklärungen einem Gerichtsverfahren! Die Rücknahme von Beträgen, die zunächst zur Tabelle angemeldet wurden, löst zwar keine Gebühren aus, ist jedoch verbindlich.

Hinsichtlich des Umfangs der Räumungspflicht (und des Vermieterpfandrechts!) ist bei Insolvenzeröffnung genau zu dokumentieren, welche Gegenstände sich zu diesem Zeitpunkt (Tag und Stunde!) auf dem Mietgrundstück befinden. Diese unterfallen zwar nicht dem Räumungsanspruch gegen die Masse, jedoch dem Vermieterpfandrecht. Umgekehrt sind alle Gegenstände, die nach dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung eingebracht wurden, vom Insolvenzverwalter zu räumen; unterfallen jedoch nicht mehr dem Vermieterpfandrecht.

vdiv aktuell STELLEN- MARKT

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige in unseren **vdiv**aktuell- + VDIV-Medien und profitieren von unseren attraktiven und reichweitenstarken Crossmedia-Angeboten.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Harald Huber

Telefon +49 89 419694-32 • hhuber@avr-verlag.de

Wir, die Jürgens Hausverwaltung GmbH, sind eine Hausverwaltung im Norden von Hamburg. Mit 5 Mitarbeitern betreuen wir derzeit ca. 1.600 Einheiten. Für unsere langjährigen Kunden und zur Verstärkung des Teams suchen wir einen

IMMOBILIENKAUFMANN (M-W-D)

mit Berufserfahrung und abgeschlossener Berufsausbildung.

IHR NEUER JOB:

- selbstständige und eigenverantwortliche kaufmännische und technische Immobilienbetreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften und/oder Zinshäusern
- Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen / Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Wohnungsabnahmen – und übergaben, Vermietung
- Durchführung, Vor- und Nachbereitung von Wohnungseigentümerversammlungen
- Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- Prüfung und Freigabe von Vertragsänderungen sowie Abrechnungen

Besuchen Sie uns im WEB:

www.Hausverwaltung-Juergens.de

Herr Maaß freut sich auf Ihre Bewerbung:

maass@hausverwaltung-juergens.de

Wir sind die Tochtergesellschaft der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW) und verwalten rund 850 Wohneinheiten für Dritte und wollen weiter wachsen. Die HGW ist mit einem Bestand von über 2.900 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Herne und bietet mehr als 9.000 Bürgern ein Zuhause.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen



WEG-Verwalter/in / Hausverwalter/in (m/w/d), 25 Stunden wöchentlich

Ihr Aufgabengebiet umfasst die Durchführung von Eigentümerversammlungen, die Umsetzung der gefassten Beschlüsse, die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen sowie die Betreuung unserer Kunden im Rahmen der verantwortungsvollen Tätigkeit. Sie arbeiten gerne selbstständig, zielorientiert und verantwortungsbewusst, sind kontaktfreudig und souverän im Umgang mit unseren Kunden. Sie verfügen über eine fundierte kaufmännische Ausbildung, buchhalterische Fähigkeiten und mehrjährige Erfahrung in den genannten Tätigkeitsbereichen. Sie sind sicher in den MS-Office-Anwendungen. Erfahrungen mit dem wohnungswirtschaftlichen Programm Wodis Sigma sind von Vorteil.

Wir bieten Ihnen einen modernen und krisensicheren Arbeitsplatz mit überdurchschnittlichen Sozialleistungen und einem guten Betriebsklima. Interesse? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige und vollständige Bewerbung (auch gerne per Email an: p-g.schmitt@hgw-herne.de) bis zum 27.03.2020 unter Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung und dem möglichen Eintrittsdatum.

Herne Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH

Kirchhofstraße 5, 44623 Herne
Tel. 02323-910101

Wenn Unternehmer Eltern werden

Was in der beruflichen Festanstellung kaum Fragen aufwirft, ist für Selbstständige und Unternehmer deutlich komplizierter: das Elterngeld.



Wenn Nachwuchs ansteht, ist für werdende Eltern in Festanstellung meist geklärt, wie die Elternzeit gesetzlich und finanziell geregelt ist. Selbstständige und Unternehmer hingegen müssen sich die Frage, wie die finanzielle Versorgung während der Babypause aussieht, selbst beantworten. Grundsätzlich gilt: Wer Nachwuchs bekommt und ihn nach der Geburt selbst betreut, hat ein Anrecht auf Elterngeld. Ausgenommen sind diejenigen, die während dieser Zeit einer Erwerbstätigkeit nachgehen und mehr als 30 Stunden pro Woche vergütet bekommen.

DER AUTOR



PAUL-ALEXANDER THIES
Buchhaltungsexperte und
Geschäftsführer der Billo-
mat GmbH & Co. KG

Das gilt grundsätzlich: **Wer Nachwuchs bekommt** und ihn nach der Geburt **selbst betreut**, hat ein **Anrecht auf Elterngeld**.

Elterngeld kann nach der Geburt eines Kindes bei der Elterngeldstelle beantragt werden. Je nach Bundesland sind die Landesgesundheitsämter, die Versorgungsämter oder die Kreise hierfür zuständig. Die Berechnung beginnt ab dem Tag, an dem das Kind geboren wurde. Die benötigten Unterlagen sollten also im besten Fall bereits vor der Geburt gesammelt werden.

Für Selbstständige, die in der Babypause arbeiten wollen, gilt der Bescheid über den Bezug von Elterngeld nur unter Vorbehalt, da das tatsächlich erzielte Einkommen erst nach dem Ende des Geldbezugs durch die Elterngeldstelle überprüft werden kann. Dazu müssen Unternehmer ihre Einnahmen während der Elternzeit dem Amt

vorlegen und Betriebsausgaben mit den entsprechenden Unterlagen belegen können. Wenn die Berechnung ergibt, dass zu viel Elterngeld ausgezahlt wurde, da der Gewinn höher als erwartet ausgefallen ist, muss der Überschuss zurückgezahlt werden. Im umgekehrten Fall haben Eltern Anspruch auf Nachzahlung.

Maßstäbe für die Berechnung des Elterngeldes

Wie viel Elterngeld ausgezahlt wird, berechnet sich nach der Höhe des Einkommens, das im Kalenderjahr vor der Geburt erzielt wurde – bei Selbstständigen meist auf Basis des entsprechenden Steuerbescheids. Zusätzlich berücksichtigt werden Honorare, die während der Eltern-



zeit auf das Konto eingehen. Je nach Verdienst beträgt die Elterngeldzahlung monatlich 300 bis maximal 1.800 Euro. Zur Ermittlung des monatlichen Durchschnitts wird das Vorjahreseinkommen durch zwölf dividiert. Dem jeweiligen Vorjahresverdienst entsprechend werden 65 bis 67 Prozent eines Zwölftels als Elterngeld ausbezahlt. Fällt das Einkommen beispielsweise wegen gesundheitlicher Probleme im Wirtschaftsjahr vor der Geburt deutlich niedriger aus, kann der Berechnungs-

zeitraum mit Zustimmung der Elterngeldstelle verschoben werden – sodass eins der davor liegenden Wirtschaftsjahre als Bemessungszeitraum dient.

Achtung: Bei Selbstständigen können Rechnungen, die vor der Elternzeit gestellt, aber erst währenddessen bezahlt werden, zu Abzügen beim Elterngeld führen – unabhängig davon, wann die Leistung erbracht wurde. Auch das Mutterschaftsgeld der Krankenkasse wird auf das Elterngeld angerechnet. Für Selbstständige, die während der Elternzeit weiter berufstätig sind, ist zu beachten, dass die geleisteten Arbeitsstunden mit der Antragstellung für den Elterngeldbezug konform gehen. Der Zuverdienst kann, je nach Höhe und dem ausgewählten Elterngeldpaket, ebenfalls von der Gesamtsumme abgezogen werden.

Basis-Elterngeld oder Plus-Option?

Welche der beiden Elterngeldvarianten bietet Selbstständigen die meisten Vorteile? Sie unterscheiden sich hauptsächlich durch die Auszahlungsdauer und die Höhe des Betrags. Das Basis-Elterngeld gibt es in der Regel für zwölf Monate, wobei der Zeitraum auf 14 Monate verlängert werden kann, wenn beide Eltern einen Teil der Elternzeit in Anspruch nehmen oder für Alleinerziehende. Zudem muss mindestens ein Elternteil bereits ein Arbeitseinkommen vorweisen können.

Elterngeld-Plus bietet die Möglichkeit, den Bezugszeitraum auszudehnen, wobei die Höhe des monatlich ausgezahlten Betrags auf die Hälfte reduziert wird. Voraussetzung ist die Beantragung der Basis-Variante. Eltern müssen mindestens zwei Monate lang Basis-Elterngeld beziehen, bevor sie auf Elterngeld-Plus umsteigen können. Zu beachten ist, dass das Basis-Elterngeld nur innerhalb der ersten 14 Lebensmonate eines Kindes beantragt werden kann. Der Elterngeldbezug lässt sich mit dem Wechsel zum Plus-Paket auf bis zu 24 Monate verlängern – ideal für Eltern, die mit Teilzeit den fließenden Wiedereinstieg in den Beruf suchen oder für Selbstständige, die Beruf und Familie verbinden möchten. Diese Variante bietet zudem einen Partnerschaftsbonus: Wenn beide Eltern über vier Monate ohne Pause parallel Elterngeld-Plus beziehen und zwischen 25 und 30 Stunden wöchentlich arbeiten. So verlängert sich die Auszahlung für die Mutter auf vier zusätzliche Monate, während der Vater den Bezug zweimal für vier Monate erhält.

Wer während der Elternzeit mehr als 30 Wochenstunden arbeitet, muss in der Regel mit Abzügen rechnen. Der Verdienst wird von der Berechnungsgrundlage, dem durchschnittlichen Monatseinkommen im Kalenderjahr vor der Geburt, abgezogen. Unter Verdienst ist hier der Gewinn, nicht der Umsatz zu verstehen. Für das

Basis-Elterngeld wird jedes steuerpflichtige Einkommen berücksichtigt. Elterngeld-Plus ist die sinnvollere Alternative, denn wenn der Zuverdienst während der Elternzeit nicht mehr als 50 Prozent des vorherigen Jahreseinkommens beträgt, erfolgt hier keine Kürzung. Am Ende des Jahres wird das Einkommen zuzüglich des Elterngeldes zusammengerechnet und die Gesamtsumme dem entsprechenden Steuersatz zugeordnet. Da dieser sich durch das Elterngeld erhöht, kann es bei Selbstständigen zur Steuernachzahlung kommen. Hier lohnt es sich, vorausschauend zu kalkulieren: Auftragslage und Betriebsausgaben sollten sich so zueinander verhalten, dass Eltern mit ihrem Zuverdienst noch in der Gewinnzone bleiben. Für einen größeren Arbeitsauftrag kann eine Elterngeldpause eingelegt werden: Der Geldbezug wechselt so lange auf den Partner, der dann jedoch maximal in Teilzeit arbeiten darf.

CHECKLISTE FÜR SELBSTSTÄNDIGE

Das wird für die Antragstellung benötigt:

- Antragsformular
- Kopie des Personalausweises
- Steuerbescheid des Vorjahres oder Schätzung
- bei gesetzlicher Krankenversicherung Nachweis der Pflichtversicherung
- Nachweis der Krankenkasse für die Auszahlung des Mutterschaftsgeldes
- Falls während der Elternzeit gearbeitet wird: Prognose bzw. Schätzung des Einkommens, das bereits auf das Elterngeld angerechnet werden soll

Wer in **Elternzeit mehr als 30 Wochenstunden arbeitet**, muss mit **Abzügen** rechnen.

Sanierung mit System

Externes Projektmanagement: Wie man Bauvorhaben richtig plant, exakt koordiniert und reibungslos durchführt.



Die Eigentümergemeinschaft hat eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme zur Instandsetzung der Trinkwasserinstallationen in ihrer Liegenschaft beschlossen. Nun soll aus dem Vorhaben ein Bauvorhaben werden. Damit steht also ein umfangreiches Projekt auf der Tagesordnung für die nächste Eigentümerversammlung – mit vielen Fragen, die in diesem Zusammenhang beantwortet werden müssen: Was genau muss gemacht werden? Wie viel wird das kosten? Wie lange wird es dauern? Womit fängt man an? Was bedeutet es für die Bewohner? Wer soll das Gesamtprojekt steuern, wer die Baumaßnahmen ausführen?

Die Hausverwaltung selbst kann all diese Fragen nur schwerlich beantworten. Dafür gibt es Spezialisten. Ein adäquates Planungs- und Projektmanagementbüro kann helfen. Wie, das soll das folgende Beispiel anschaulich machen:

Das Projekt: In einer bewohnten Immobilie, Baujahr 1965, mit angenommen 30 Wohneinheiten sollen die Trinkwasser-,

Abwasser- und Heizungsleitungen im Kellergeschoss und in den Installationsschächten zur Versorgung der einzelnen Wohnungen erneuert werden. Auch die Leitungen im Sondereigentum sollen wegen eventueller gesundheitlicher Risiken durch mangelhafte Trinkwasserqualität mit einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind bei der Planung eines solchen Projekts zwangsläufig auch Brandschutzvorschriften, Regelungen für Sanitärinstallationen und Vorgaben des Gesundheitsamtes sowie zur Gefährdungsanalyse.

Die Klärung der Kostenfrage

Ein hinzugezogenes Planungsbüro wird dafür ein nach Gewerken getrenntes Leistungsverzeichnis erstellen und die Angebote der einzelnen Bieter auf fachliche und sachliche Richtigkeit prüfen. Nach den Vergabeverhandlungen wird es zur Entscheidungsfindung einen Preisspiegel präsentieren und zusammen mit der Verwaltung einen VOB-Bauvertrag verfassen, der auf die Gegebenheiten der anstehenden Maßnahmen zugeschnitten ist.

Zeitplan und Ablauf der Maßnahmen

Für die Sanierungsmaßnahme wird ein Zeitplan erstellt, dem für jede Wohnung zu entnehmen ist, in welchem Zeitraum welche Arbeiten stattfinden. Über Änderungen am Ablauf werden Eigentümer und Wohnungsnutzer umfassend informiert. Unter der Prämisse, dass die Wohnungen für die Dauer der Arbeiten bewohnbar bleiben müssen, werden die anstehenden Baumaß-

nahmen geplant und ausgeführt – in engem Kontakt mit den jeweiligen Fachbauleitern und Geschäftsführern der beauftragten Unternehmen und im Bestreben, stets die sinnvollste Lösung und Umsetzung zu finden. Sollte es zu unvorhergesehenen Verzögerungen kommen, sollte das beauftragte Planungsbüro Sorge dafür tragen, die Zeit wieder aufzuholen.

Rechnungsprüfung und -freigabe

Im Laufe der Baumaßnahmen gilt ein vorher mit den Auftraggebern abgestimmter Zahlungsplan. Aufgabe des Projektmanagements ist es, stetig zu prüfen, ob der Zahlungsstatus dem jeweiligen Leistungsstand entspricht. Sind die Maßnahmen abgeschlossen, erhalten alle Eigentümer die Schlussrechnung inklusive eines bereits geprüften Aufmaßes aller Leistungen. Auch Zusatzpositionen wie etwa Stundenlohnarbeiten sind nachvollziehbar dargestellt, da entsprechende Rapporte im Rahmen der regelmäßigen Baubesprechungen vor Ort bereits vorgelegt und geprüft wurden.

Dokumentation eventueller Schäden

Vor Beginn der Arbeiten sollte eine Bestandsdokumentation erstellt werden, aus der hervorgeht, ob eventuelle Beschädigungen bereits vor Beginn der Arbeiten vorlagen. Bei neu entstandenen Schäden wird sich ein beauftragtes Planungsbüro im Rahmen der Mängelüberwachung auch darum kümmern, dass die involvierten Unternehmen etwaige Mängel fristgerecht beheben.

DIE AUTORIN



**DIPL.-ING. (FH)
MARINA SCHÄFER**
Die Architektin ist im
Projektmanagement der
Pronoxa GmbH tätig.
www.pronoxa.de



Operation am offenen Herzen

Der Vergleich ist etwas drastisch. Dennoch ist die Sanierung von Trinkwasserleitungen in Wohngebäuden ein sensibles Thema. Bad, WC und Küche gehören zur Privatsphäre der Wohnungsnutzer, die sie nur ungern Fremden als Bau- bzw. Arbeitsstelle überlassen. Zudem dienen diese Räume der Wasserver- und -entsorgung – mit entsprechend intensiver Nutzung. Schon deshalb werden Bewohner am dringlichsten daran interessiert sein, wie lange die Arbeiten dauern werden. Um einen Sanierungszeitraum möglichst kurz zu gestalten, ist eine umfassende Ermittlung der Grundlagen erforderlich, die alle Gegebenheiten des Gebäudes erfasst, planerisch berücksichtigt und in die neue Ausführungsplanung umsetzt.

Zu dieser Grundlagenermittlung müssen sämtliche Bäder, WCs und Küchen begangen werden, um alle relevanten Informationen über Versorgungsschächte, die geöffnet werden müssen, und die Ausstattung der Räume zu dokumentieren. Auf Basis dieser Dokumentation können die Ausschreibung der damit festgelegten erforderlichen Maßnahmen und die Montageplanung erfolgen.

Vor Baubeginn wird ein detaillierter Terminplan erstellt, in dem auch alle Tätigkeiten der beteiligten Gewerke des Sanitär- und Trockenbaus zeitlich koordiniert werden. Dieser Ablaufplan wird mit den Eigentümern und Bewohnern abgestimmt.

Was gutes Projektmanagement auszeichnet ist, dass es während der gesamten Bauzeit den Immobilieneigentümern, der Hausverwaltung und den Handwerkern vor Ort steuernd und leitend zur Verfügung steht und für eine fristgerechte, qualitätsorientierte Ausführung sorgt. Bauzeitverzögerungen, Restleistungen und Mängel werden sorgfältig aufgenommen und im wöchentlichen Jour fixe mit Handwerkern, Hausverwaltung und ggf. dem Bauausschuss, den meist der Verwaltungsbeirat bildet, besprochen. Eventuell daraus entstehende Pflichten werden

definiert, mit Fristen belegt und den Verantwortlichen zugeordnet. So bleibt der Baufortschritt während des gesamten Verlaufs der Arbeiten transparent.

Nach Fertigstellung der definierten Bauabschnitte werden die eingereichten Handwerkerrechnungen vom Projektmanagement geprüft und nach Freigabe zur Zahlung an die Hausverwaltung übersandt. Sind alle Arbeiten abgeschlossen, begleitet das Team des Projektmanagements die Abnahme bis zur letzten Unterschrift. Im Falle der hier beispielhaft ausgeführten Sanierung der Trinkwasseranlage kann die Eigentümergemeinschaft nach Behebung etwaiger letzter Mängel für die nächsten 40 Jahre auf zuverlässige Wasserver- und -entsorgung setzen.

Hinweis für Betreiber

Die Eigentümergemeinschaft ist als Betreiberin der Trinkwasseranlage für den ordnungsgemäßen und gesundheitlich unbedenklichen Betrieb der Trinkwasseranlage verantwortlich. Sie muss auch Sorge dafür tragen, dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um eine notwendige Instandhaltung bzw. Sanierung zu ermöglichen. Bei Verletzung dieser Sorgfaltspflicht können Haftungsrisiken der Gemeinschaft gegenüber einzelnen betroffenen und geschädigten Eigentümern entstehen – was laut Trinkwasserverordnung seit 2011 strafrechtliche Folgen haben kann, z. B. bei einer Infektion durch Legionellen.

Um **Sanierungen effizient** zu gestalten, ist die **umfassende Ermittlung** aller Gegebenheiten im **Vorfeld** unerlässlich.

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



VDIV Berlin-Brandenburg



Brandaktuelles zum Jahresauftakt: Kick-off-Frühstück des VDIV BB.

Kick-off zum Jahresauftakt

Der traditionelle Jahresauftakt fand in diesem Jahr mit einem gemeinsamen Kick-off-Frühstück am 7. Januar erstmalig im Hotel Aquino in Berlin statt.

Der Einladung zum Start in das Jahr 2020 waren über 60 Teilnehmer aus Immobilienverwaltungen gefolgt. Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des Verbandes, die Teilnehmer, wünschte einen gesunden Start ins neue Jahr und berichtete kurz über aktuelle Vorhaben des Verbandes. Die Moderation der Veranstaltung übernahm der stellvertretende Vorstandsvorsitzende des Verbandes Bernd Schneider.

Wie immer ging es um brisante und topaktuelle Themen, z. B. Mietendeckel, Versicherungsfragen, Wartung von Fenstern und Türen, Gewährleistungsansprüche und Digitalisierung. Auch rechtliche Neuerungen in der Immobilienbranche kamen keineswegs zu kurz. Ein sehr wichtiges Thema beleuchtete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, der über die Grundlagen eines Verwalter-

vertrages informierte: Was gilt mit Vertrag, was gilt ohne Vertrag, so seine Fragestellung.

Für das leibliche Wohl sorgte das Kick-off Frühstück, nach dem sich die Teilnehmer wohl gestärkt in die neue Diskussionsrunde begaben und den Referenten die ihnen auf den Nägeln brennenden Fragen stellten. Eins der wohl derzeit am häufigsten diskutierten Themen, der Berliner Mietendeckel, das nach wie vor in aller Munde ist, stellte Rechtsanwalt Volker Grundmann, Vorstandsmitglied des Landesverbandes, auch hier zur Diskussion und sorgte damit bereits in der Pause für rege Gespräche.

Wie jedes Jahr erhielten auch die Partner des Verbandes wieder die Gelegenheit, neue Produkte vorzustellen, was die Unternehmen VDIV INCON, Roto Frank Professional Service, Tele Columbus und Locatec Ortungssysteme gern in Anspruch nahmen.

Eine sehr gelungene Veranstaltung, die mit Vorfreude auf das Wiedersehen mit den Teilnehmern bei kommenden Veranstaltungen blickt. Weitere Informationen und Veranstaltungen: www.vdiv-bb.de

Info-Veranstaltung zur WEG-Reform

Exklusiv den Mitgliedern des Landesverbandes vorbehalten war die Informationsveranstaltung am 20. Januar. Im Capital Club in Berlin-Mitte richtete der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Bernd Schneider zur Eröffnung das Wort an die Anwesenden: „Mit der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 bescherte uns der Gesetzgeber zahlreiche Veränderungen, die in den Folgejahren viel Neues und viele Probleme für

den Verwalteralltag brachten, denken wir hier nur an die neue Beschlusskompetenz zur Veränderung von Kostenverteilungen im Bereich der Betriebs- und Instandhaltungskosten, die damit einhergehende Einführung der Beschlussammlung sowie unterschiedliche bauliche Maßnahmen mit unterschiedlichen ‚Quoren‘.“ Schon sechs Tage nach Vorlage des lang erwarteten Referentenentwurfs informierte der Landesverband seine Mitglieder über die wesentlichen Inhalte.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, gab einen Einblick in die politische Historie des Gesetzgebungsverfahrens und die aktive Mitwirkung des VDIV in den zurückliegenden Jahren, um dann an Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Volker Grundmann zu übergeben, der einen Überblick über die wesentlichen Änderungen des Gesetzentwurfs gab. In den folgenden vier Stunden diskutierten die Teilnehmer mit den Referenten ausgewählte Schwerpunktthemen, darunter die Rolle des Verwalters, die Neuregelungen zu baulichen Veränderungen, zur Jahresabrechnung und zum geplanten Vermögensbericht sowie zur organisatorischen Erleichterung der Eigentümerversammlung nebst Ansätzen zur Digitalisierung der Verwaltungstätigkeit.

Zusammenfassend kann man von einer sehr gelungenen Veranstaltung mit fachlicher Tiefe sprechen, als deren Ergebnis der Landesverband Berlin-Brandenburg noch die ein oder andere Anregung aus der Verwaltungspraxis in das laufende Gesetzgebungsverfahren einbringen wird.



Info zur WEG-Reform:
Bernd Schneider und Volker Grundmann geben einen Überblick über wesentliche Änderungen.

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

Neujahrsempfang in Koblenz

Mit einem großen Neujahrsempfang startete der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland in das Jahr 2020. Im besonderen Ambiente des Kurfürstlichen Schlosses in Koblenz begrüßte der VDIV RPS gemeinsam mit seinen Fach-

ausstellern am 13. Januar Besucher und anwesende Mitglieder. Bis in den Abend bot die Veranstaltung den Teilnehmern ein unterhaltsames Programm.

Nach der Begrüßung lieferten Vorträge und Diskussionen jede Menge Informationen für

den Berufsalltag des Immobilienverwalters: Dr. Oliver Martin, Vorstandsvorsitzender des VDIV RPS, berichtete über Aktuelles aus dem Verband; im Anschluss referierte der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Orlean, Kanzlei Kanzler-Kern-Kaiser PartG mbH, über die

Soforthilfe für Ihre Kundenkommunikation

Nutzen Sie casavi ohne Risiko kostenlos bis Ende Juni



Cloud-Lösung für zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten mit Service-App für Bewohner



Via Mitteilungen informieren, Termine einstellen oder Dokumente digital bereitstellen



Ticketsystem für Teamarbeit oder Koordination von Handwerkerterminen



Über Kundenportal Anfragen bündeln sowie Netzwerk für Nachbarschaftshilfe aufbauen



Bis 31.05. abschließen und sofort starten!

casavi.de/soforthilfe

CO₂-Bilanz in der Wohnungswirtschaft und gab einen Überblick über wichtige rechtliche Themen in diesem Jahr. Andreas Moser, Ingenieurbüro Moser, informierte in seinem Impulsvortrag über Möglichkeiten, weniger CO₂-Steuer zu zahlen, Thomas Steinbach, Buderus, berichtete über Trinkwasserhygiene und die neuen Richtlinien, die in den kommenden Monaten auf alle Immobilienverwalter zukommen. Auch die Podiumsdiskussion mit Experten aus der Immobilienbranche legte den Schwerpunkt auf die Zukunft und die Frage, was das neue Jahr für die Wohnungswirtschaft bringt.

In einer exklusiven Fachausstellung konnten sich die Teilnehmer in den Pausen über aktuelle Trends in der Immobilienwirtschaft informieren. Das Abendprogramm stand

mit einem Firmen-Speed-Dating ganz im Zeichen des Networking. Auch während des Buffets ließen sich bei Live-Musik in lockerer Runde Kontakte knüpfen und Geschäftsbeziehungen pflegen. Für Dr. Oliver Martin war die Veranstaltung ein gelungener Start ins neue Verbandsjahr: „Unser traditionelles Neujahrsevent ist immer eine tolle Gelegenheit, mit Kollegen und Partnern in angenehmer Runde einen Blick auf die kommenden Monate zu werfen, sie über unsere Verbandsaktivitäten zu informieren und mit ihnen ins Gespräch zu kommen. Unser Dank gilt allen Besuchern, Referenten und Fachaustellern für diesen schönen Abend.“

Auch 2020 bietet der Verband für Mitglieder, Interessierte und Vertreter der

Immobilienbranche ein breites Veranstaltungsspektrum – mit Tagesseminaren, Verwalterstammtischen und vier großen Verwalterforen in Frankenthal, Mainz und Saarbrücken. Ab 21. März startet zudem der 3. Weiterbildungslehrgang zum „zertifizierten Wohnimmobilienverwalter (VDIV RPS)“ in Kooperation mit der Hochschule Mainz. Die Planungen für das erste Verwalterforum laufen bereits auf Hochtouren: Am 11. März dreht sich im Frankenthaler Congressforum alles um das Thema Mietrecht, mit Vorträgen u. a. von Thomas Hannemann, Fachanwalt für das Immobilienrecht, Karlsruhe. Eine 40-seitige Broschüre und die Website des Landesverbandes informieren über das Veranstaltungsprogramm 2020:

www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

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

Schluss mit der Zettelwirtschaft! Notizen werden digital.

Nach einer der führenden Lösungen für digitale Wohnungsübergaben, dem Chapps Rental Inspector, hat die Chapps AG auch die App entwickelt, auf die Verwalter lange gewartet haben: Building Inspector, die innovative Lösung für Objektbegehungen und -inspektionen mit Smartphone oder Tablet.

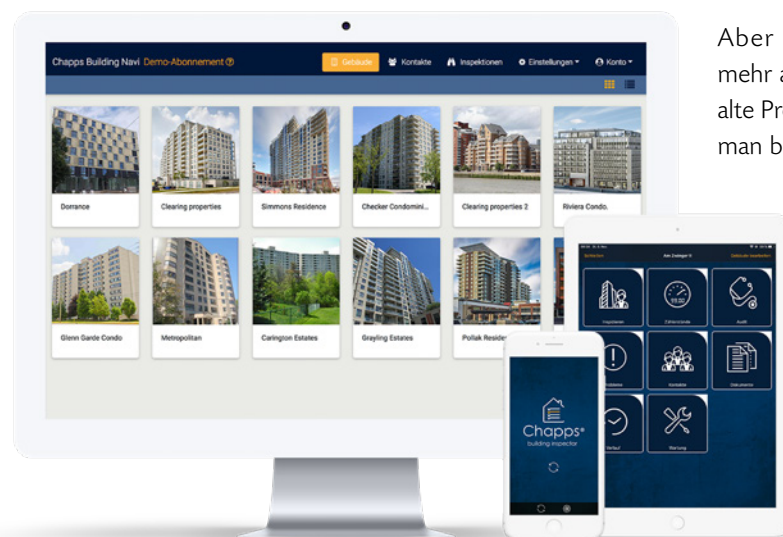
Strukturierte Datenhaltung, einfache Nachverfolgung von Mängeln und das Abdecken der Verkehrssicherungspflicht sind nur einige ihrer Vorteile. Gesammelte Daten können an Auftragnehmer versandt oder für die nächste Eigentümerversammlung protokolliert werden, Zählerstände lassen sich digital an den Energieversorger übermitteln und vieles mehr.

Aber es geht um mehr als nur darum, alte Prozesse, für die man bisher Stift und

Papier brauchte, zu digitalisieren. Neue Technologien bieten die Möglichkeit, gewohnte Abläufe zu verbessern und effizienter zu gestalten. Zwei Beispiele: Während Sie noch mit der Begehung des Gebäudes beschäftigt sind, ist Ihr Elektriker bereits per App informiert, dass der Rauchmelder in der 3. Etage nicht funktioniert und ersetzt werden muss. Sie stellen vor Ort fest, dass Fahrräder den Eingangsbereich versperren – machen Sie einfach ein Foto und laden es in die App als Memo, die Verantwortlichen anzusprechen. Ein Sturm hat das Dach beschädigt? Im Building Manager ist der Vorfall ganz einfach zur weiteren Bearbeitung notiert.

Mit diesem Alltagshelfer sind Objekte ab sofort einfach digital verwaltet. Ein Test lohnt sich: jetzt 14 Tage kostenlos und unverbindlich im App Store und bei Google Play!

www.chapps.com



Chapps®



Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030 3009679-0
office@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142 76-296
info@vdiv-bw.de • www.vdiv-bw.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 9 • 10179 Berlin
Tel. 030 27907090
info@vdivbb.de
www.vdiv-bb.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102 5745216
info@vdiv-hessen.de
www.vdiv-hessen.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstr. 15 • 30159 Hannover
Tel. 0511 87456040
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Tania Caminades
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241 51835040
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.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
Vorstand Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

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:

Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040 69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293 60100
info@vdiv-nord.de
www.vdiv-nord.de
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Chefredaktion:

Steffen Haase (verantwortlich)
redaktion@vdivaktuell.de

Verlag und

Redaktionsanschrift:

AVR Agentur für Werbung
und Produktion GmbH
Arabellastraße 17
81925 München
Tel.: +49 89 419694-0
Fax: +49 89 4705364
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
redaktion@vdivaktuell.de
www.vdivaktuell.de

Geschäftsführung:

Thomas Klocke

Redaktionsleitung:

Andrea Körner
koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung:

Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

Redaktionsbeirat:

Dr. Michael Casser, Steffen Haase,
Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler,
Wolfgang Mattern

Autoren dieser Ausgabe

Martin Bachmann, Sabine Beckers, Steffen
Haase, Prof. Niko Härting, Wolfgang D.
Heckeler, Michael Jung, Martin Kaßler,
Andrea Körner, Dr. Ilonka Kunow, Eugen
Mönig, Ive Nekic, Marina Schäfer,
Dr. Susanne Schießer, Peter Schindlmeier,
Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Bernd Schneider,
Andre Schuchardt, Paul-Alexander Thies,
Dr. Cornelia Topf, Stephan Volpp, Victoria E.
Warken, Maik Winkelmann, Jörg Wirtz

Verkaufsleitung:

Harald Huber
Tel.: +49 89 419694-32
hhuber@avr-verlag.de

Art Direction und Bildredaktion:

Patricia Fuchs

Grafik:

Sonja Lex

Composing:

Udo Karohl

Titelbild:

© MJgraphics / Shutterstock.com

Titelthema:

© MJgraphics / Shutterstock.com

Erscheinungsweise:

8 × jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September
(zum Verwaltertage), Oktober, Dezember

Druck:

hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe:

14 000 Exemplare

Vertrieb:

Print: Direktversand an gewerblich gemeldete
Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter
Digital: eMagazine

Preis des Heftes:

Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand,
MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement:

Jahresabonnement Inland €54,- (inkl.
Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei
Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese
Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft.
Bestellung unter: www.vdivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung
der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung
für Anzeigeninhalte.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

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 2020

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an:

redaktion@vdivaktuell.de

GENUSS- UND BUCHTIPP

Flüsternde Wälder:

Ein Alpen-Krimi von Nicola Förg

In „Flüsternde Wälder“ verquickt Spiegel-Bestsellerautorin Nicola Förg erneut aktuelle Umweltthemen mit einer spannenden, raffinierten Geschichte zum Krimi-Highlight. Der 11. Band der erfolgreichen Alpen-Krimi-Reihe führt Irmi Mangold und Kathi Reindl, Nicola Förgs beliebte Ermittlerinnen, zu Waldbademeistern, Holzfällern und einer Senioren-WG auf einem Bauernhof. Hochaktuell, spannend und mit einem Augenzwinkern erzählt, wird der neue Trend „Waldbaden“ in diesem Buch zum Krimithema!

Eine Waldbademeisterin liegt, mit Ohrstöpseln verpfropft, tot im Wald. Zudem gibt es eine Serie von Einbrüchen im Werdenfels, die bisher immer sehr diskret abgelaufen sind. Doch beim bisher letzten Einbruch wurde ein Mann ausgerechnet mit einer Buddhastatue brutal erschlagen – der Mann war Health Coach und Bestseller Autor. Als Irmi, Kathi & Co. sich mit diesen zwei skurril anmutenden Todesfällen befassen, treffen sie auf Waldbadende, E-Biker und Detox-Jünger – der Wald ist zur Spielwiese vieler Heilssuchenden geworden. Ein schöner Krimi zum Abschalten.

Übrigens: Nicola Förg schreibt nicht nur gute Krimis, sondern sie ist auch eine sympathische und engagierte Person. Sie betreibt einen Ponyhof in Prem im Allgäu, der wirklich einen Besuch wert ist, genau wie das schöne Allgäu selbst.

Nicola Förg: Flüsternde Wälder – ein Alpenkrimi • Piper 2020 • Klappenbroschur, 336 Seiten • 16 Euro



FREUDE DES MONATS

Der lange erwartete Referentenentwurf zur Reform des WEG liegt vor. Vieles wird noch zu diskutieren sein. Erfreulich ist aber, dass die Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht mit einbezogen wird. Der Entwurf sieht vor, dass Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet sind, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden. Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung ist eine Harmonisierung vorgesehen. So soll bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich sein. Ein Schritt in die richtige Richtung, die dem Verwalter gerade bei der Sondereigentumsverwaltung viel Zeit und Ärger ersparen kann.



vdiv aktuell 3/20

erscheint am 24. April mit dem Titel **Energie** und u. a. folgenden Themen:

- Tipps für den Energieeinkauf
- Energiedienstleistungen
- rund um die E-Mobilität
- sinnvolle Dachflächennutzung

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFEL

Wir helfen, den harten Verwalteralltag mit smarten Innovationen zu erleichtern.

Zum Beispiel mit unserem **Ticketsystem**, mit dem Sie immer den Überblick behalten. Oder mit unserem **Mieterhöhungsassistenten**, der Sie Mietanpassungen leicht und flexibel durchführen lässt. Oder auch mit unserer **E-Postbrief Schnittstelle**, mit der Sie sprichwörtlich Zeit und Geld sparen.

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

www.immoware24.de/innovationen

